

The image shows a bright, modern living and dining area. In the foreground, a wooden dining table is surrounded by four wooden chairs with white seats. A vase with dried flowers sits on the table. To the left, a dark wood side table holds a white lamp and a potted plant. A large, multi-bulb chandelier hangs from the ceiling. The room has light wood flooring and white walls. In the background, there are two white doors leading to other rooms. A red box with the word 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Beverveien 1, 0596 OSLO

4-roms leilighet over 2 plan med solrik terrasse på 22 m².

Barnevennlig område. Kort vei til skole og butikk.



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 469 681,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 971 031,-
Felleskostn.: Kr 6 632,-
Årlig festeavgift: Kr 304 932,-
Selger: Sadaf Sara Manzoor

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 84/88 kvm
Tomtstr.: 28288 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 16
Andelsnr.: 76
Oppdragsnr.: 1104240128

4-roms leilighet over 2 plan med solrik terrasse på 22 m². Barnevennlig område. Kort vei til skole. og butikk.

Velkommen til Beverveien 1, en flott 4-roms rekkehusleilighet over to plan med god standard. Leiligheten har en solrik terrasse på 22 kvm, innbydende og praktisk entré med god meget god lagringsplass, pent kjøkken, lekkert bad fra 2021, lys og romslig stue samt tre gode soverom. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod. Muligheter for leie av garasje plass / utvendig biloppstillingsplass i borettslaget

Kort fortalt

- Pen 4-roms rekkehusleilighet over to plan med god planløsning
- Stor markterasse på hele 22 m² med gode solforhold
- Ingen forkjøpsrett
- V.vann, tv, internett inkl.
- Sikringsskap med automatsikringer
- Nyere bad fra 2021 i regi av brl
- Mulighet til å leie p-plass med el bil lader for 200 i mnd
- Kjellerbod og felles vognbod
- Kort vei til skole, barnehage, t-bane, kjøpesenter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Nabolagsprofil	81
Boligopplysninger	84
Protokoll	86
Husordensregler	90
Årsrapport 2024	92
Innkalling ekstraordinær generalforsamling	113
Vedtekter	118
Parkeringsvedtekter	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, Soverom, Bod, Bad, Kjøkken

2. etasje

BRA-i: 42 m² Stue, Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

28288 m²

Tomtebeskrivelse

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

Velkommen til et populært og ettertraktet boområde. 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.

Servicetilbud

I nabolaget er det også et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Kiwi som ligger på Veitvet senter. Her finnes også bl.a. lege, tannlege, sport og pizzasjappe, beauty klinikk, treningssenter fitnesss24seven, apotek og frisør samt Norges største bowlinghall. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Linderud senter ca. 60 butikker og et stort utvalg innen helse og velvære. Senteret fremstår som moderne og attraktivt, og ligger ca. 700 meter fra Veitvet. Her finnes en rekke butikker, spisesteder, kaféer, ulike helsetjenester, apotek og vinmonopol. Treningskjeden SATS har også lokaler her.

Tur- og rekreasjonsmuligheter

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 fem minutter med buss 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, utekonsserter og andre trivelige begivenheter. På Linderudkollen skiarena er det tilrettelagt en 5 km lang skitrasé i kunstsnø

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av lavblokk- og småhusbebyggelse.

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

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2012. Etablert terrasse utgang fra kjøkken. Trekonstruksjon etablert med trespaltegulv. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG3 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll og utett sikringssskap. Kostnadsestimat: Under 10 000.

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

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: I regi av borettslaget. Arbeid utført av: VBM byggfornyelse.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja. Beskrivelse: Alt av gamle rør i bygget og hele badet ble oppgradert.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Beskrivelse: I regi av borettslaget.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Når vi kjøpte leiligheten var det tilbakeslag. Men dette er fikset da rør og baderom ble oppgradert i regi av borettslaget.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alle rør ble byttet ut i hele Borettslaget når baderommet ble renoveret i regi av borettslaget
Arbeid utført av VBM byggfornyelse.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Eier kan få fast parkeringsplass ved å søke styret i borettslaget om det, og også søke om å få på plass el bil lader hvis ønskelig. Ellers pågår parkering av bil gratis på gaten i området.

Innhold

1. etasje: Vindfang, trapperom, bod, soverom, mellomgang, bad og kjøkken med utgang til terrasse.

2. etasje: Stue, trapperom og 2 soverom.

Annet: Tilhørende kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard

Entré

Du kommer inn inngangsdøren og ønskes velkommen hjem i en lys og hyggelig entré. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøy og sette fra deg skoene, før du går videre inn i boligen.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig, lyst og har god plass til en hyggelig spiseplass. Hvit profilert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er integrert kjøll/fryseskap, opplegg for

oppvaskmaskin. Ny nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn. I tillegg til integrerte hvitevarer, medfølger kun hvitevarer som står beskrevet i salgsoppgaven. Etablert vannstoppsystem. Deler av kjøkkeninnredning er nyere fra 2020.

Fra kjøkkenet har du utgang til en fantastisk og privat markterrasse på hele 22 kvm. Denne plassen er solrik og det er god plass til utemøblement. Denne plassen er perfekt dersom du ønsker å nyte varme sommerdager i rolige omgivelser. Terrassen er belagt med terrassebord og skillevegger som er malt i gult. Gulv i trykkimpregnert trevirke. En snarvei til Linderud senter er å gå ut på plenen fra terrassen for å halvere veien til senteret.

Bad

Lekkert bad med gulvvarme som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2021. Badet inneholder vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant med ett-greps blandebatteri og speilskap, dusjhjørne med regndusj og innfellbare dører samt vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Stue

Her er det god plass til hele familien, enten det er i sofahjørnet eller rundt spisebordet. Den lyse stuen er romslig og har en fin planløsning. De store usjenerte vindusflatene gir rommet rikelig med dagslys og skaper en hyggelig stemning dag som kveld. Stuen gir flere møbleringsmuligheter og du har god plass til sofa med tilhørende møblement, samt stor spisegruppe

Soverom

Leilighetens største soverom er plassert i 1.etg. Rommet er lyst og luftig. Hovedsoverommet gir deg mulighet til å ha en stor dobbeltseng med nattbord på hver side i tillegg til evt. kommoder. Det er rikelige med lagringsmuligheter i garderobeskap. Soverom II og III finner du i leilighetens 2.etg vegg i vegg. Soverommene er av god størrelse og egner seg fint som barnerom, men det er ingenting i veien for at disse rommene benyttes som gjesterom, kontor eller kanskje walk-in-garderobe. Her har du god plass til både dobbeltseng og garderobeskap.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat fra 2020. Veggene har malte flater i 2025. Innvendige tak har malte himlingsplater og malte flater

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

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2012
- Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2012.
- Innvendig er det gulv av laminat fra 2020. Veggene har malte flater i 2025.
- Det er sentralanlegg for varmt vann fra 2021
- Bad pusset i regi av brl i 2021

Modernisert/Påkostet år

2012-2025

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Alle parkeringsplasser leies ut av borettslaget etter ansiennitet og ventelister. 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.

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

I tillegg har andelseier et gjesteparkeringsbevis som gir rett til korttidsparkering for gjester på gjesteplassene. Disse er pt. ved flaggstangen i nr. 19-21- Det er tillat å parkere inntil 10 minutter utenfor oppgangen for av- og pålessing.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP615666

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Fra selger:

Strøm kom på ca 1025 kr i mnd, og da inkludert tv på alle rom, 3 pc og panelovn som var på hele tiden gjennom vinteren

Men nå er det lov å fyre også slik at kostnadene kan bli mindre

Om sommeren var det veldig lite grunnet null forbruk av panelovn (sol fra morgen til kveld som varmer så intenst at man må ha gjennomtrekk).

I tillegg så kommer varme fra leiligheten over og ved siden av så man trenger ikke å ha på full guffe før det blir veldig varmt i leiligheten.

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 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 419 510

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 678 040

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

Felleskostnader, kapitalkostnader, varmtvann, kabel-TV og internett, utvendig vedlikehold, vaktmestertjenester og nedbetaling av fellesgjeld m.m.

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 vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 632

Andel Fellesgjeld

Kr 469 681

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2025

Andel fellesformue

Kr 71 560

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestre Veitvedt Borettslag

Organisasjonsnummer

932956799

Andelsnummer

76

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.

HomeNet er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester og Riks TV

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

Borettslaget har fellesvaskeri

Andelseierne har dugnad spikt

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

Økonomi:

Resultatregnskap for år 2023

Driftsinntekter for år 2023 var kr. 11 679 552,-

Driftskostnader for år 2023 var kr. 7 187 486,-

Driftsresultatet ble på kr. 4 492 066,-

Årsresultatet kr. 1 539 900,-

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var kr. 14 208 164, - som viser borettslagets likviditet.

Info fra styret:

- Styreleder opplyser at borettslaget er i gang med et forprosjekt fra en profesjonell part for undersøkelse av tilstand på fasaden. Borettslaget ønsker å få et pristilbud på alle arbeiene samlet og delt opp, og vil deretter ta dette opp på en ekstraordinær generalforsamling. Dersom prosjektet blir vedtatt må man påberegne at det kan bli økning i husleie og fellesgjeld.

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 93727004929, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 5.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 04.02.2025: 67 634 148

Andel av saldo: 469 682

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

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke sikringsordning.

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. 76 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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for utskifting av vinduer og terrassedør datert 04.05.1979

Ferdiattest for utvidelse av balkonger datert 29.04.1987

Arkivort og ferdigattest for Våningshus datert 04.05.1960

Ferdigattest for rømningstrapper datert 16.06.2014

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.05.1960.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Tomten ligger i ett uregulert område og områdene rundt er regulert til bl.a. bolig med tilhørende anlegg, friområde, gang/sykkelvei, offentlig kjørebane/veigrunn mm.

Pågående plansaker i området:

Saksnr 201708150: Saken gjelder: Østre Aker vei 90 m.fl. Omregulering fra næring til bolig. Stor-Oslo Eiendom foreslår å omregulere Østre Aker vei 90 (Siemenstomta) fra kontor- og industriområde til bolig, kontor, torg, varehandel, barnehage m.m. Planen åpner for bygging av cirka 740 boliger. Høydene til ny bebyggelse varierer fra fire til ni etasjer, hvor de fleste byggene er seks eller sju etasjer. I den bevaringsverdige høyblokka kan det bli boliger, mens de nedre etasjene er avsatt til tjenesteyting som bl.a. kultur, idrett og forsamlingslokale. Området skal knyttes opp mot friområdet Grønn Åre i nord, fortettes med boliger, torg og møteplasser og tilrettelegges for flere og bedre forbindelser i nabolaget. Plan- og bygningsetaten mener at det er gjort et plangrep som kan gi et godt og flerfunksjonelt byområde med mange boliger, barnehage, nye gatetun og møteplasser. Vi anbefaler planforslaget, men fremmer alternativ med rekkefølgebestemmelse som sikrer nedlegging av høyspentlinje i jordkabel samt endrede rekkefølgekrav for friområde og gang- sykkelveg.

Planforslag til politisk behandling ble lagt frem 14.02.2024. Siste registrert på saksinnsyn er - uttalelse fra Statens vegvesen, Transport og samfunn datert 27.08.2024.

Saksnr 202000978: Saken gjelder Erich Mogensøns vei 38. Bestilling av oppstartsmøte datert 13.01.2020. I dag er Linderud preget av manglende koblinger mellom eksisterende funksjoner, et ensidig boligt ilbud og en ut flyt ende byromstruktur. Infrastruktur uren og byrommene i området kan i seg selv oppleves som en barriere. Cit ycon Linderud Eiendom AS ønsker å videreutvikle og styrke både sent eret s fysiske, men også den konsept uelle koblingen med nær området og omkringliggende funksjoner. Det t e ønskes gjort bl.a. ved å åpne sent eret mer mot omgivelsene, et ablere flere og bedre ent reer og generelt myke opp overgangen mellom det innvendige og ut vendige. Fot gjengere og myke t rafikant er skal priorit eres og vær e et sent ralt premiss for ut

vikling av sent eret og t ilgrensende byrom og gat er. Referat fra møte med Eiendoms- og byfornyelsesetaten om friområde 30.06.2020, er det siste på saksinnsyn pr. 29.05.2024.

Vi anbefaler alle interessenter å se Oslo Kommunes plan- og saksinnsyn på nett for oversikt over pågående og planlagte saker i området.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

469 681 (Andel av fellesgjeld)

4 969 681 (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)

4 971 031 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 978 931 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 981 731 (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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

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

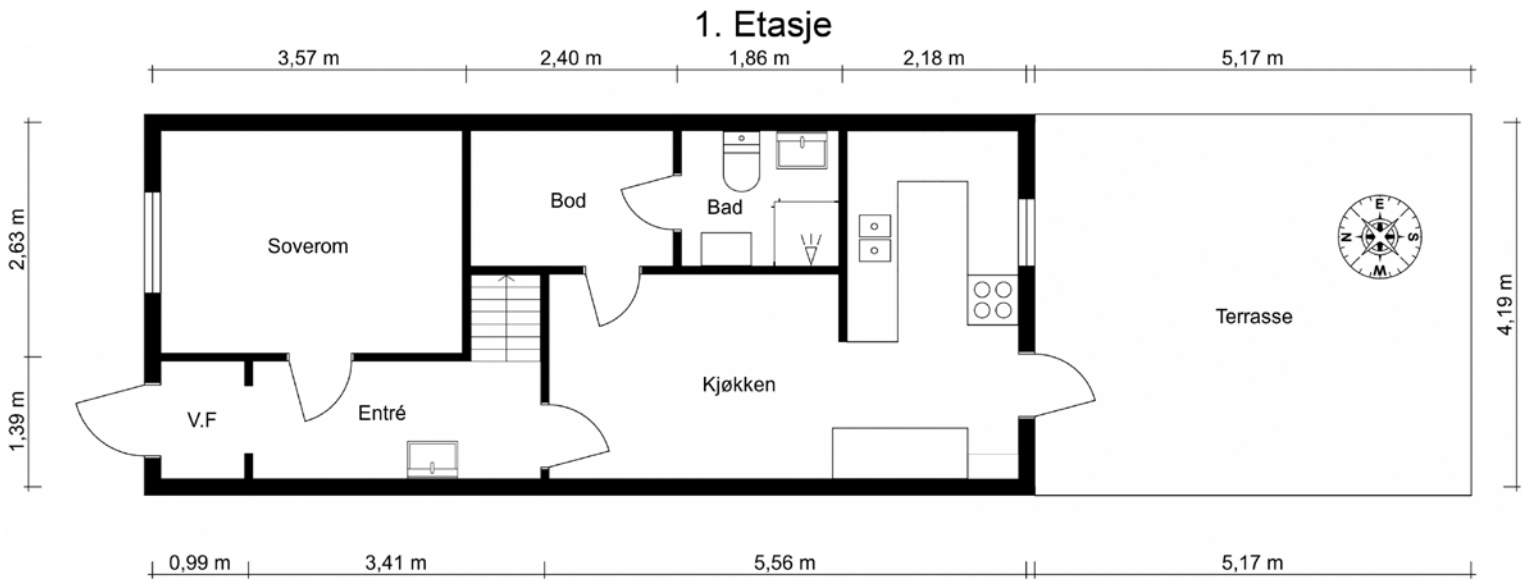
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

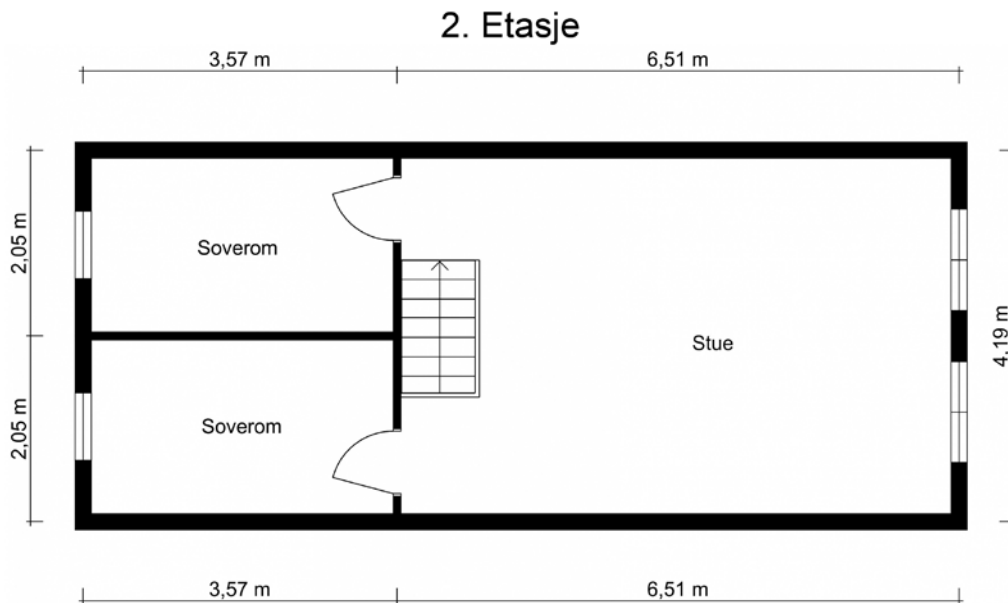
04.03.2025



Beverveien 1



Beverveien 1



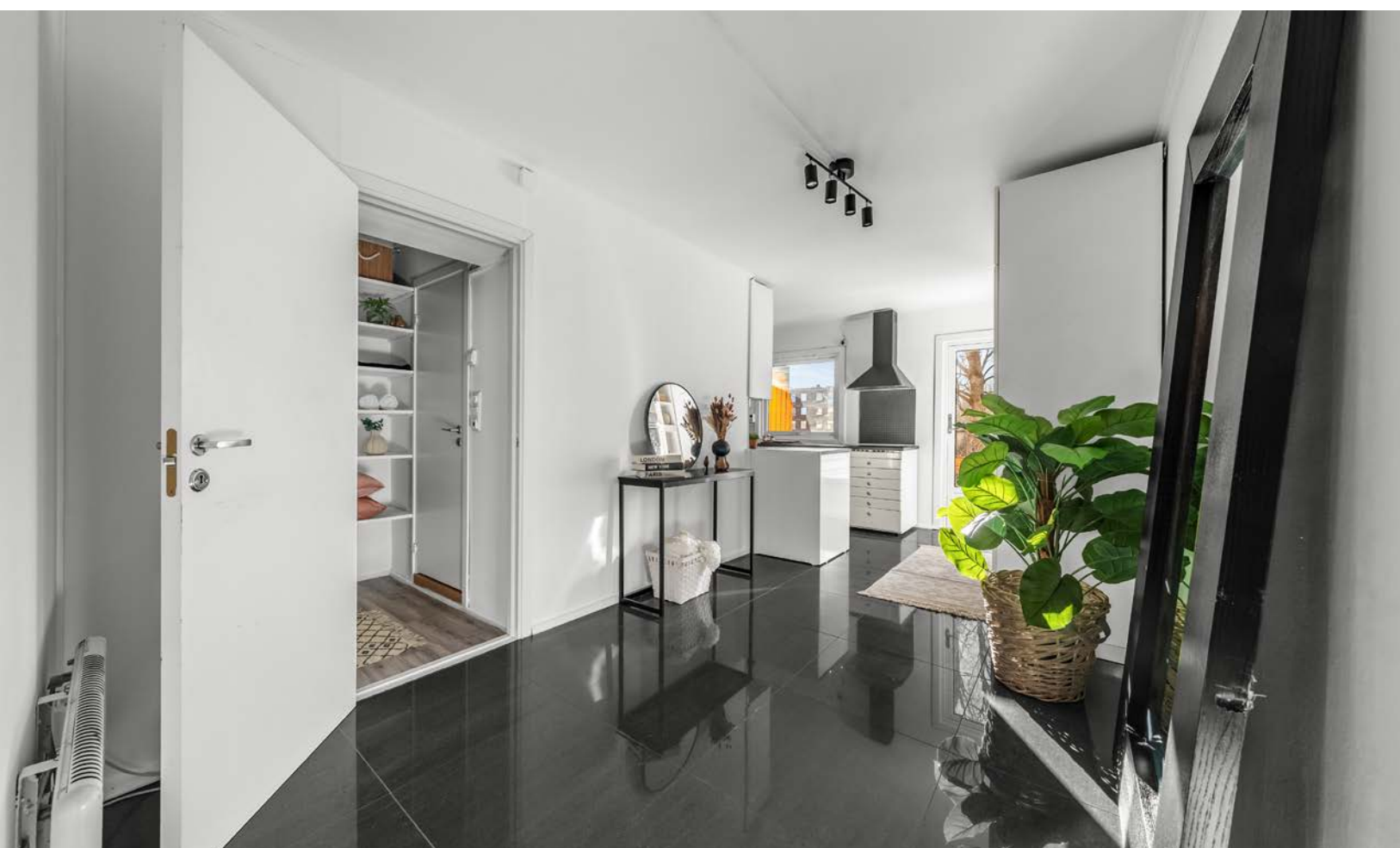
Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.



















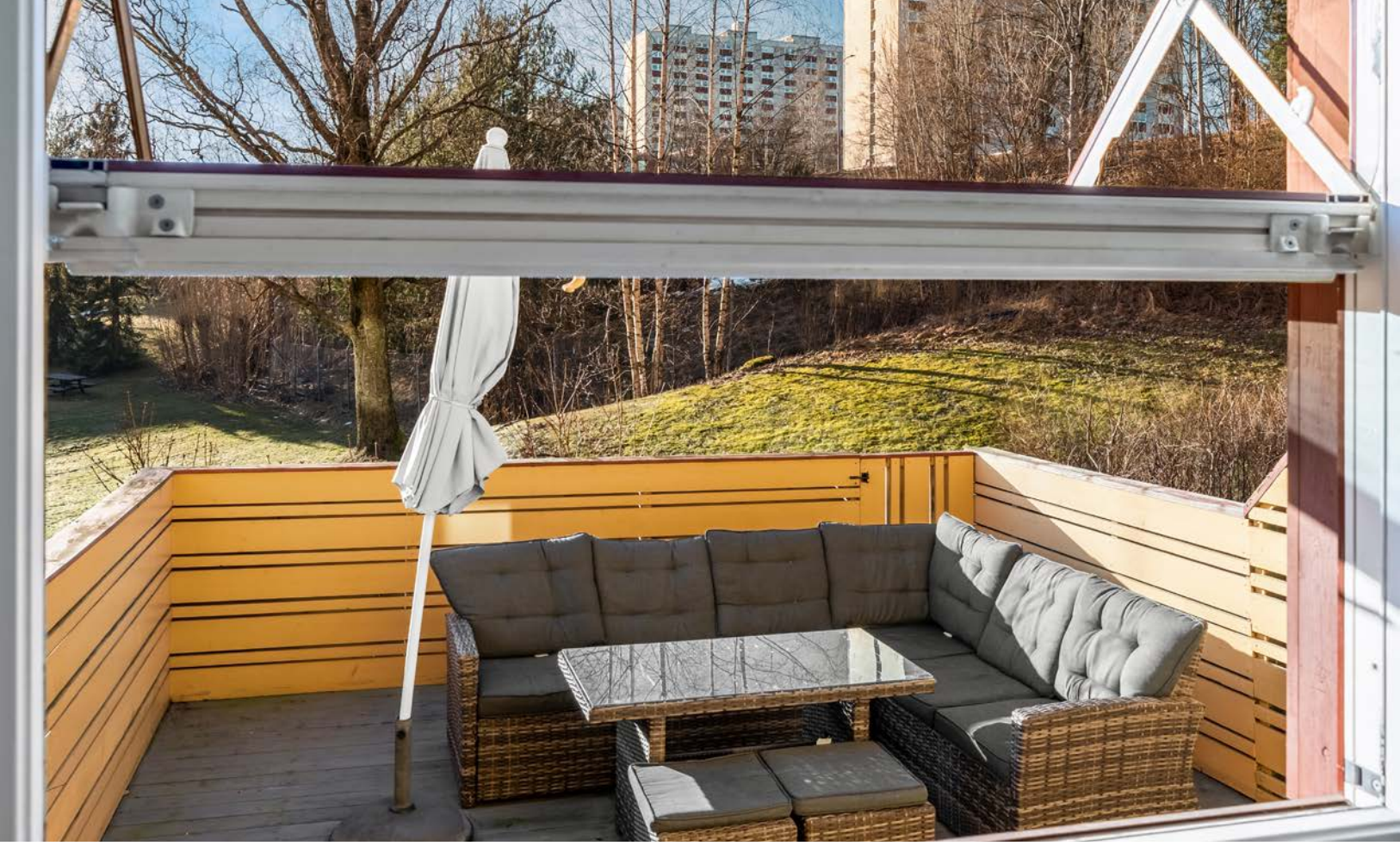
























Bjerkesirkelen

Bjerkesirkelen er ei folkehelseløype som gir mulighet for mange typer aktivitet. På veien opplever du flere av bydelens perler.



Grøddalsatsingen



For mer info:
www.bjerkesirkelen.no

Følg oss på sosiale medier!



- Aktivitet, folkehelse og idrett
- Elver, bekker og vann
- Natur og parker
- Historie og arkitektur
- Grønn åre
- Bjerkesirkelen
- Halvsvirvelen



Uteliggerluffen Etter krigen bodde det hundrevis av uteliggere i enkle hytter på a. boligmangel og dårlig sosialt system i dag står det ei hytte tilbake, etter at kommunen brant ned alle etter et fylleslagsmål i 1963.



Steinbrettet Det ble hogget stein helt fram til 1960-tallet. Fortsatt finnes kiler og et par halvfordrige kumrammer her. I Salamander- og Rumpetroiddammen lever frosk, padde og liten salamander.



Stua i fjellet var bolig for folk som jobbet i steinbruddet. Stua var 12 kvm, og rommet før krigen en familie med 6 barn. De bar vann fra ei lile i Sarlidalen. Stua ble forlatt og tyskerne bygde leir her.



Kollås Kullmiledrifta er bakgrunnen for navnet, tidligere kalt «Kollaåsen». Kollås har stor variasjon med bl.a. kalkkrusokog og kalkberg. Her finner man 6 orkide-arter og flere sjeldne sopper.



Hestelordene har vært brukt som beite gjennom mange generasjoner, men beitinga opphørte da byen vokste og gårdsordfren tok slutt på 1950-tallet. Nå beites engene igjen, og det hindrer giengroing.



Krigsskolen ble stiftet i 1750 som Den frie matematiske skole i Christiania. Elevene skulle da rekrutteres fra «Officers» eller andre skikkelige folks barn. Krigsskolen ble flyttet til Linderud i 1969.






Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Beverveien 1, 0596 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 89, bnr. 16

 Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 18925-1680

Referansenummer: PR1810

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Sadaf Sara
Manzoor



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1956 etter byggesøknad fra 1954. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 1949. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger.

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak teknet med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, trekledning og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2012.
Etablert terrasse utgang fra kjøkken. Trekonstruksjon etablert med trespaltegulv.
Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat fra 2020. Veggene har malte flater i 2025. Innvendige tak har malte himlingsplater og malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Betongdekke mot kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badene er renoveret i regi av borettslaget.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap,

opplegg oppvaskmaskin, ny nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstoppssystem. Deler av kjøkkeninnredning er nyere fra 2020.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon og naturlig.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

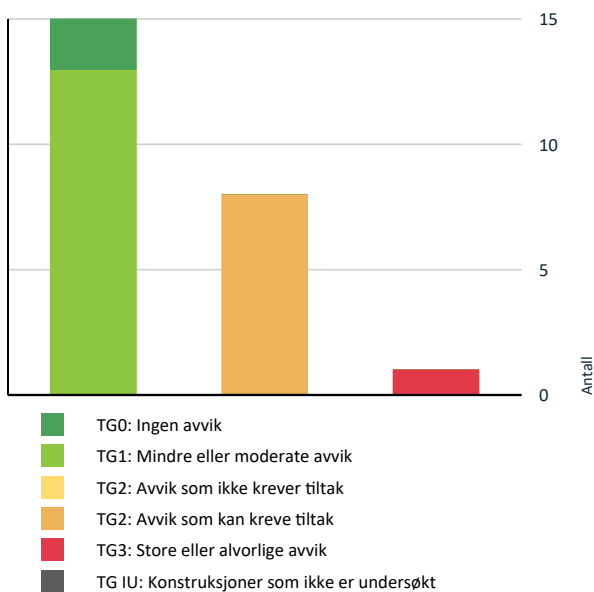
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggetegninger, men ikke på plannivå for leiligheten. Det er derfor ikke kjent om det er gjort endringer inne i leiligheten utover godkjente tegninger.

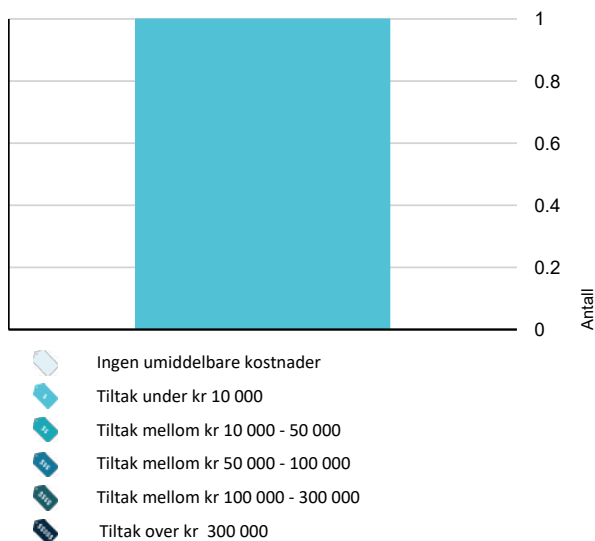
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitvareer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1956

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av andelshaver

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert terrasse utgang fra kjøkken. Trekonstruksjon etablert med trespaltegulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat fra 2020. Veggene har malte flater i 2025. Innvendige tak har malte himlingsplater og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig stedvis noen småhakk på laminat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens da laminat vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må slipes eller byttes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1 og 2 etasje. Betongdekke mot kjeller.

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.

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.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er panelplater nærme soteluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke etablert vedovn. Næremere undersøkelser må gjøres for godkjenning ved montering av ildsted.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Justere dør for å unngå subbing og slitasje av terskel og dørbblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkåringer. Badene er renoveret i regi av borettslaget.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra underkant dørterskel.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2021



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger dokumentasjon på utførelse gjennom ferdigattest og konstruksjonen ikke er over 5 år.

Årstall: 2021

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum. Det er integrert kjøl/fryseskap, opplegg oppvaskmaskin, ny nedfelt induksjonstopp. Innebygget micro og stekeovn. Etablert vannstoppsystem. Deler av kjøkkeninnredning er nyere fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Vurdering av slitasje gjelder for deler av underskap

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Innredningen vurderes å ha tiltenkt funksjon ut fra alder. Lokal utbedring eller utskifting for å lukke avvik må regnes med ut fra ønsket standard til dagens forventning som gjelder eldre innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon og naturlig.

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

🕒 TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i bod. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1956 Det er synlig at anlegget er oppgradert siden byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10.

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. 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 Det er synlig at det ikke er tett i sikringsskap for kabelgjennomføringer. Skap tilfredsstillende ikke brannkravet.

Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG3 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll og utett sikringsskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

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

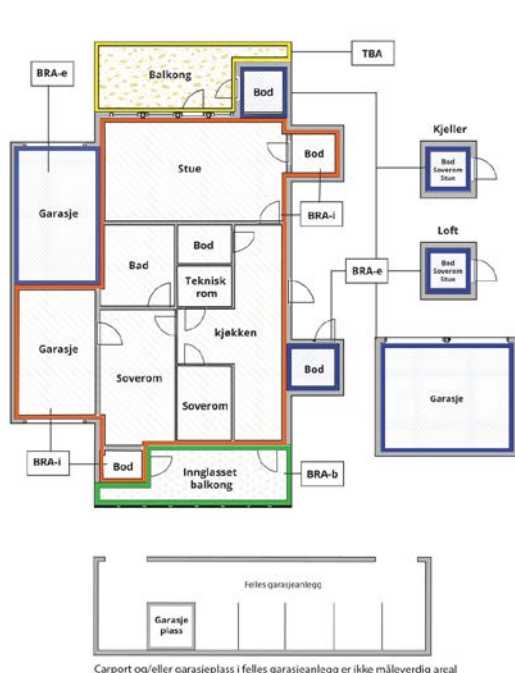
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 en 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.



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

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	42			42	
Kjeller		4		4	
SUM	84	4			21
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Soverom, Bod, Bad, Kjøkken		
2. Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av sameiet hvis det ikke er fremvist tinglyst rett på nåværende kjellerbod. Dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger, men ikke på plannivå for leiligheten. Det er derfor ikke kjent om det er gjort endringer inne i leiligheten utover godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad og røranlegg er renoveret i 2021.

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	80	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i 1 etasje er benevnt som S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Øyvind Nåmo Rønning Sadaf Sara Manzoor	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Beverveien 1

Hjemmelshaver

Vestre Veitvedt Borettslag, Allstad Grunneiendom
AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTRE VEITVEDT BORETTSLAG	932956799			Manzoor Sadaf Sara

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

76

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP615666			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	03.03.2025	
3	03.03.2025	
4	03.03.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer 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 elektrofaglig 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 funksjonsprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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/personvernerklaering/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/PR1810>

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.	
1104240128	
Selger 1 navn	
Sadaf Sara Manzoor	
Gateadresse	
Beverveien 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0596
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Sadaf Sara Manzoor
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104240128

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SSM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslagets
Arbeid utført av	VBM byggfornyelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt av gamle rør i bygget og hele badet ble oppgradert
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget
-------------	------------------------

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

Nei Ja

Beskrivelse	Når vi kjøpte leiligheten var det tilbakeslag. Men dette er fikset da rør og badrom ble oppgradert i regi av borettslaget.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle rør ble byttet ut i hele Borettslaget når badrommet ble renoveret i regi av borettslaget
Arbeid utført av	VBM byggfornyelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eier kan få fast parkeringsplass ved å søke styret i borettslaget om det, og også søke om å få på plass el bil lader hvis ønskelig. Ellers pågår parkering av bil gratis på gaten i området.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104240128

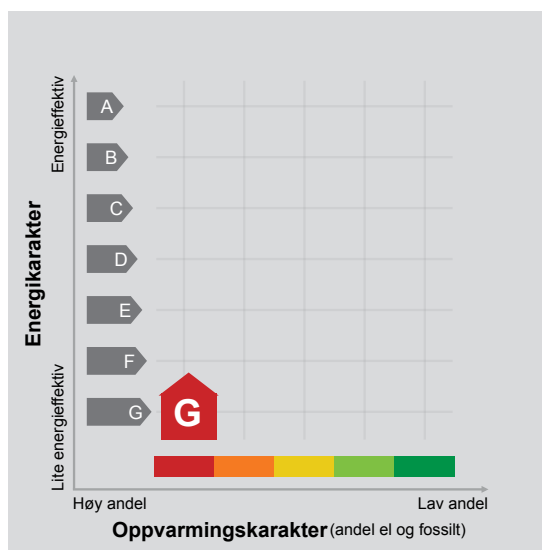
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sadaf Sara Manzoor	d27dfdc4fc3c5adeb1382d62 24be705c77707056	27.02.2025 16:22:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240128

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

ENERGIATTEST

Adresse	Beverveien 1
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80223846
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-87426
Dato	04.03.2025



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

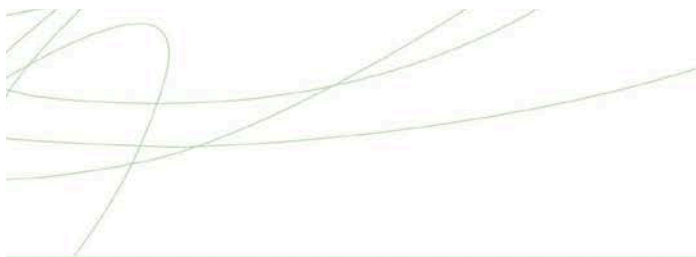
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot grunn

- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innnetemperaturen

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Beverveien 1 - Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚇 Veitvet Linje 4, 5	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 🚶 4.3 km
🚗 Nyland stasjon Linje L1	6 min 🚶 2.4 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 7.5 km

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.) 644 elever, 35 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Linderud skole (1-10 kl.) 410 elever, 26 klasser	14 min 🚶 1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 685 elever, 37 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 🚶 0.7 km
Kuben videregående skole	7 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

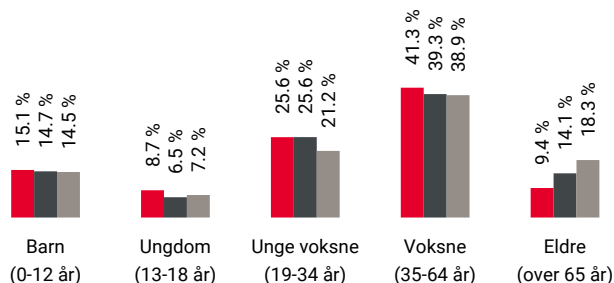
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

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	4 min 🚶 0.3 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 🚶 0.7 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Veitvet	4 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 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



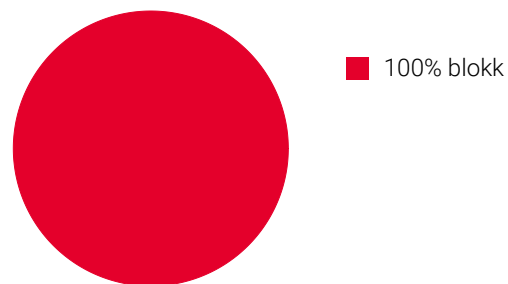
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

	Veitvet idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	8 min	0.6 km
	Sletteløkka kunstgressbane Ballspill	9 min	0.7 km
	Fitness24Seven Veitvet	4 min	
	SATS Linderud	13 min	

Boligmasse



«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

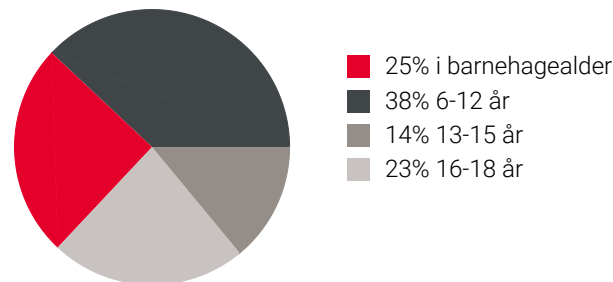
Sitat fra en lokalkjent



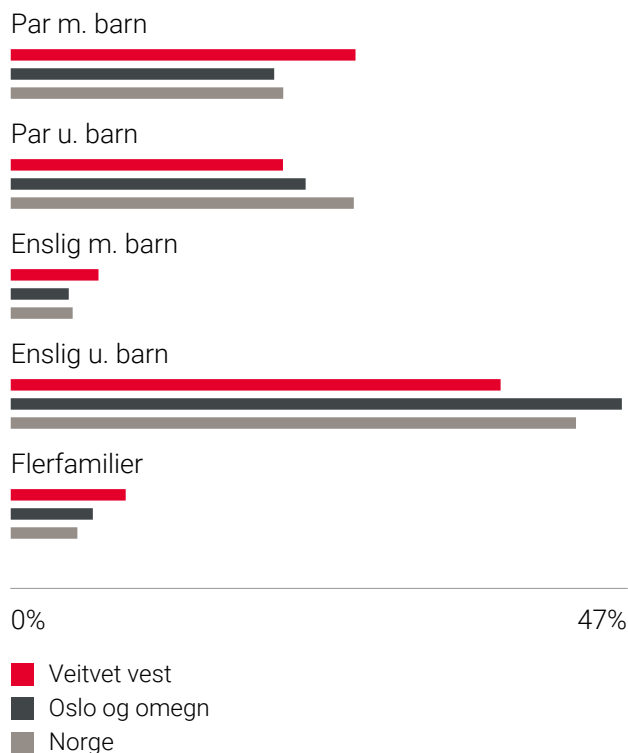
Varer/Tjenester

	Veitvet Senteret	4 min
	Vitusapotek Veitvet	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

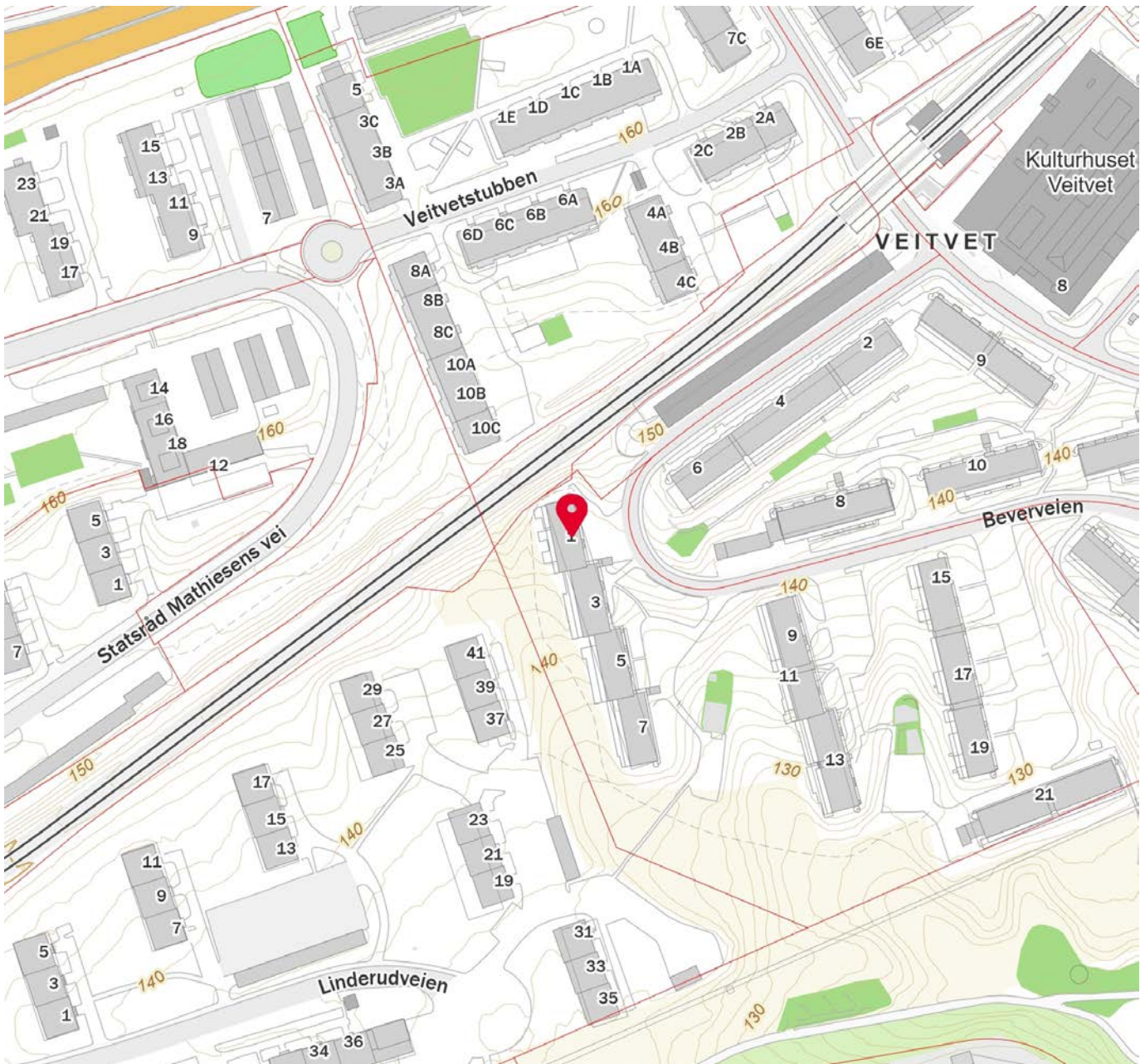


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 04.02.25 Side 1 av 2

Borettslaget Vestre Veitvedt	Vår ref.: 782/76	Fødselsdato eier: 24.07.1989
BEVERVEIEN 1	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 31.08.1983
0596 OSLO	Eiere: Zain Ul Abdin Junjua, Sadaf Manzoor	
Organisasjonsnr: 932 956 799	Andelsnr: 76	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 6 632

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Avdrag felleslån	669
Felleskostnader	3 685
Renter felleslån	2 278

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	469 681	Gjeld siste årsoppg.: 490 857
Klient ajourf. lån:	67 634 148	Klient gj. s. årsoppg.: 70 683 468

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 93727004929, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 5.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 04.02.2025: 67 634 148

Andel av saldo: 469 682

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Dahl-Hansen

Adresse: Beverveien 1

Postnr/-sted: 0596 OSLO

Telefon: Mob.: 91806518

E-post: blvv99@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.02.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	71 560	Gjeld:	490 857	Andre inntekter:	3 218
		Utgifter:	27 642		

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 årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	76	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 89/16

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 04.02.25 Side 2 av 2

Borettslaget Vestre Veitvedt	Vår ref.: 782/76	Fødselsdato eier: 24.07.1989
BEVERVEIEN 1	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 31.08.1983
0596 OSLO	Eiere: Zain Ul Abdin Junjua, Sadaf Manzoor	
Organisasjonsnr: 932 956 799		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 304 932,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP615666

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje: Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()
Systemlås: Nei
Husdyrhold: Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett 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 vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Veitvet 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: 40

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 330 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Mats Erik Smestad for 2 år

Valgt ble: Veronica Jensen for 2 år

Valgt ble: Martin Abrehamsen for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erle Bru for 1 år

Valgt ble: Nina Østli Backman for 1 år

Valgt ble: Nadia Paula for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Varamedlemmene

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen

Styremedlem, Anders Houge

Styremedlem, Mats Erik Smestad

Styremedlem, Veronica Jensen

Styremedlem, Martin Abrehamsen

Varamedlem, Erle Bru

Varamedlem, Nina Østli Beckman

Varamedlem, Nadia Paula

Protokoll for Borettslaget Vestre Veitvedt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jasmina Pobric (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Morten Dahl-Hansen (sign.)	11.04.2024

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 høyrøstet 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 -----



INNKALLING 2024

Borettslaget Vestre Veitvedt

Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30

Veitvet 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 forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Veitvet skole

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Svein Harald Milde
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Varamedlem, Monica Fiona Østbye Grindheim
Varamedlem, Odd-Arne Hansen Heidsær
Varamedlem, Erle Bru

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	13 790 601	15 020 364
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 539 900	2 151 569
Tilbakeføring av avskrivning	234 930	124 928
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 650 038
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 357 268	-1 856 222
B. i retts endring disponible midler	417 562	-1 229 763
C. Disponible midler	14 208 164	13 790 601
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	15 199 124	14 797 768
Kortsiktig gjeld	-990 960	-1 007 167
C. Disponible midler	14 208 164	13 790 601

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 779 552	9 704 160	9 985 000	11 548 000
Sum leieinntekt		10 779 552	9 704 160	9 985 000	11 548 000
Annen inntekt					
Tilskudd	2	900 000	0	0	0
Sum annen inntekt		900 000	0	0	0
Sum inntekt		11 679 552	9 704 160	9 985 000	11 548 000
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	46 530	46 530	47 000	47 000
Styrehonorar	3	330 000	330 000	330 000	330 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	234 930	124 928	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		436 764	498 299	350 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 179 896	839 777	914 000	904 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 679 885	1 419 995	1 622 000	1 950 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	22 525	5 625	6 000	17 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	64 703	16 996	6 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	8	807 662	427 667	180 000	384 000
Revisjonshonorar		11 320	10 589	11 000	12 000
Forretningsfjrerhonorar		225 065	218 722	225 000	237 000
Andre honorar		78 605	61 940	68 000	71 000
Kontorkostnad		11 396	10 622	1 000	11 000
TV/bredb³ nd		906 044	811 449	912 000	960 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Forsikring		813 247	761 466	813 000	878 000
Eiendomsskatt		348	0	0	0
Andre kostnader		336 879	340 855	318 000	340 000
Sum kostnad		7 187 486	5 927 148	5 803 000	6 508 000
Driftsresultat		4 492 066	3 777 012	4 182 000	5 040 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt					
Renteinntekt		397 885	206 451	0	0
Rentekostnad					
Rentekostnad		3 350 052	1 831 893	2 218 000	3 888 000
Netto finansposter		2 952 167	1 625 443	2 218 000	3 888 000
j rs resultat		1 539 900	2 151 569	1 964 000	1 152 000
Overfjrt til/fra annen egenkapital		1 539 900	2 151 569	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 539 900	2 151 569	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	14 202 080	14 202 080
P ³ kostninger	4	1 859 982	1 859 982
Andre fellesanlegg	4	1 619 658	1 784 661
Andre driftsmidler	4	839 119	909 046
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	100	100
Sum anleggsmidler		18 520 938	18 755 868
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		104 006	72 404
Andre kortsiktige fordringer		10 872	8 516
Forskuddsbetalte kostnader		338 527	922 309
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		14 745 719	13 794 539
Sum omløpsmidler		15 199 124	14 797 768
SUM EIENDELER		33 720 062	33 553 636

Balanse 2023 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-36 824 342	-38 364 242
Sum opptjent egenkapital		-36 824 342	-38 364 242
Sum egenkapital	10	-36 817 142	-38 357 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	68 751 364	70 108 632
Borettsinnskudd		794 880	794 880
Sum langsiktig gjeld		69 546 244	70 903 512
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		25 553	17 802
Leverandørgjeld		888 004	912 588
P ³ ljype renter		21 435	15 136
Annen kortsiktig gjeld		55 968	61 641
Sum kortsiktig gjeld		990 960	1 007 167
Sum gjeld		70 537 204	71 910 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 720 062	33 553 636
Pantstillelser	12	69 546 244	70 903 512

Sted: _____

Dato: _____

Morten Dahl-Hansen
Styreleder

Anders Houge
Styremedlem

Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem

Mats Erik Smestad
Styremedlem

Svein Harald Milde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostninger 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 p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnnskjrning overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 206 976	6 206 976
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 282 624	1 728 432
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 289 952	1 768 752
Sum	10 779 552	9 704 160

Note 2 - Tilskudd

Total tilskudd mottatt i 2023 er kr 900.000. Det er mottatt Kr 200.000 fra Sparebankstiftelsen, Kr 500.000 fra Oslo Kommune og kr 200.000 fra Boligbyggetlaget US BL i forbindelse med bygging av lekeplass.

Note 3 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	46 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	330 000	330 000
Sum	376 530	376 530

Personalkostnader omfatter Ljnnss- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Branntrapper	Nye boder	Oppgradering utemilj	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	559 412	220 005
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	839 119	1 430 033
i rets avskrivninger :	0	0	0	69 927	165 004
Anskaffelses ³ r :	1956	2014	2014	2015	2022
Antatt levetid i ³ r :				20	10

Borettslaget best³ r av 144 enheter. Borettslaget er oppfjrt p³ g.nr 89, b.nr 16. Bygge³ r er 1956. Festetomt. Eiendommen er fullverdiforsikret i If skadeforsikring.Polisnr. SP615666.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	422 779	200 956
6361 Fast renhold	140 367	132 063
6391 Snrjm ³ king/strjng/feing	485 514	290 122
6392 Containerleie/trjmming	91 718	93 111
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	39 518	123 525
Sum	1 179 896	839 777

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	22 525	5 625
Sum	22 525	5 625

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	20 410	5 902
6550 LyspN rer, lysrjr, sikringer o.l.	0	6 091
6551 Nrkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	13 748	0
6552 Driftsmateriell	29 681	5 004
6581 Programvare	864	0
Sum	64 703	16 996

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	491 880	24 993
6602 Vedlikehold VVS	10 457	7 075
6603 Vedlikehold elektro	11 449	81 756
6607 V ³ tromsrehabilitering	0	57 869
6613 Vedlikehold uteomr ³ der	170 149	189 501
6617 Vedlikehold brannvernustyr	56 095	53 530
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 725	0
6630 Egenandel forsikring	13 000	0
6641 Malerarbeider	3 994	7 431
6648 Vedlikehold dnrer og porter	47 913	5 513
Sum	807 662	427 667

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Aksjer og andeler

Borettslaget har en aksjepost i Veitvedthallen.

Note 10 - 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			
i rets resultat	-38 364 242	1 539 900	-36 824 342
Sum opptjent egenkapital	-38 364 242	1 539 900	-36 824 342
Sum egenkapital	-38 357 042	1 539 900	-36 817 142

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p3 basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vN/re hnyere enn den balansefjrt verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Form3 l:	refinansiering og opptak
L3 nenummer:	93727004929
L3 netype:	Annuitet
Opptaks3 r:	2020
Rentesats:	5.69 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig 3 nebel3 p:	29 500 000
L3 nesaldo 01.01:	70 108 632
Avdrag i perioden:	1 357 268
L3 nesaldo 31.12:	68 751 364
Saldo 5 3 r frem i tid:	62 282 315

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld 3 n 93727004929	144	477 440	68 751 360

L3 n 93727004929 er et rammel3 n p3 opprinnelig kr. 74 500 000, som er tatt opp i 2020 i Handelsbanken. L3 net ble tatt opp for 3 refinansiere gammelt 3 n, samt dekke kostnader for baderomsrehabilitering.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	68 751 364
Innskuddskapital	794 880
Boligselskapets pantsikrede gjeld	69 546 244
Bokført verdi av pantsatt eiendom	17 681 719

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

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.)	18.03.2024
Styremedlem	Svein Harald Milde (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Anders Houge (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Mats Erik Smestad (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Veronica Klausmark Jensen (sign.)	06.03.2024



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre Veitvedt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vestre Veitvedts årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-19 09:53:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NNEDY-E5OYT-F0KZD-11HL2-LSVFO-NIOW1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Borettslaget Vestre Veitvedt

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Svein Harald Milde
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Varamedlem, Monica Fiona Østbye Grindheim
Varamedlem, Odd-Arne Hansen Heidsær
Varamedlem, Erle Bru

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

Virksomhetens 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 fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615666. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

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 tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Vi har hatt 10 styremøter i løpet av året som har gått fra siste generalforsamling.

Vi har jobbet med forprosjekt for fasader, ferdigstilt lekeplassprosjektet, fornying av el-anlegg med nye lamper i alle boder, parkering og parkeringssystem, kameraovervåkning i inngangspartiene gjennomført kontroll av pipene.

I tiden fremover vil kameraene bli montert, fasteplasser for parkering vil bli ferdigstilt i løpet av juni, forprosjektet for fasader vil bli presentert i vår på beboermøter og så stemt over på en ekstraordinær generalforsamling rett i etterkant av beboermøtene.

Vi har også sett på mulighetene for å få vår egen vaktmester, estimert kostnadene for å ha en vaktmester ansatt 100% og styret ser at det vil øke felleskostnadene drastisk og er økonomisk uforsvarlig.

Etter flere tilfeller med pipebrann forrige vinter, har vi fått inn fagpersonell for å gjøre en tilstandsvurdering av alle pipene våre. Tilstanden på pipene er så dårlige at vi har måttet forby bruk av ildsteder i borettslaget. Vi har også satt inn restaurering av piper i fasadeprosjektet, og mer informasjon vil komme på beboermøtene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Vestre Veitvedt

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Veitvet skole

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usb1@usb1.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt

Tidspunkt: Torsdag 14.12.2023 kl. 18:30

Sted: Auditoriet Veitvet Skole

Vi må bruke inngangen på baksiden, da trappen er opptatt med juleavslutning og teaterforeføring i 8. klasse. Vi må gå en litt annen vei enn vi er vant til fra før, men inn samme dør på baksiden av skolen.

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 Nye parkeringsvedtekter

3 Fordeling av plasser

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Nye parkeringsvedtekter

Styret har utarbeidet nye vedtekter for parkering. Etter generalforsamlingen våren 2023 ble det bestemt at vi skulle gå over til faste plasser og at styret skulle utarbeide nye vedtekter.

Forslag til vedtak: De nye parkeringsvedtektene godkjennes

3. Fordeling av plasser

Førstegangsinnndeling

Førstegangsfordeling av parkeringsplasser vil skje etter ansiennitet av eierforhold av leiligheten. Beboere som ønsker en eller flere plasser leverer en søknad til styret etter gjeldende regel om søknad innen fastsatt tidsfrist. Plassene deles ut av styret og fordeles ut etter plass i nærheten av leiligheten.

Forslag til vedtak: Styret fordeler plasser etter ansiennitet og plassering i forhold til leilighet.

Parkeringsvedtekter

Utkast 2. 30.11.23

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. Satsene vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst.
- 1.3. Betaling av parkeringsplasser skjer forskuddsvis.
- 1.4. Betalingen kan ikke deles opp utover den gitte måneden.
- 1.5. Hver enkelt beboer må selv dekke kostnadene for montering av ladeboks på egen parkeringsplass. Ladeboks og montering må være godkjent av styret.
- 1.6. 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. Parkeringsplasser søkes av beboere. Bilde av vognkort, eventuell langtidskontrakt, skal sendes inn som bevis av eierskap.
- 2.2. Kun registrerte beboere i borettslaget kan søke om parkeringsplass.
- 2.3. Kjøretøy må være registrert i styrets systemer før parkeringsplassen benyttes.
- 2.4. Ved bytte av kjøretøy skal styret informeres, i henhold til *Søknad punkt 2.3.*, ellers er dette å betrakte som mislighold.
- 2.5. 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 bevegelsehemming 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 kjøretøyet som er registrert på beboer i borettslaget.
- 4.4. 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.
- 4.5. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, lastebiler eller lignende store kjøretøy på parkeringsplassene, inkludert gjesteparkering.
- 4.6. Hengere kan tillates i kortere tidsrom etter avtale med styret.
- 4.7. 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.
- 4.8. 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.
- 4.9. 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.
- 4.10. 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.

- 4.11. Parkeringsplassen skal ikke brukes for egen økonomisk gevinst.

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.

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 fritta 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 karmen, 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 tvangfullbyrdelsesloven § 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 besluttes 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.

Parkeringsvedtekter

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 14.12.2023

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. Satsene vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst.
- 1.3. Betaling av parkeringsplasser skjer forskuddsvis.
- 1.4. Betalingen kan ikke deles opp utover den gitte måneden.
- 1.5. Hver enkelt beboer må selv dekke kostnadene for montering av ladeboks på egen parkeringsplass. Ladeboks og montering må være godkjent av styret.
- 1.6. 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. Parkeringsplasser søkes av beboere. Bilde av vognkort, eventuell langtidskontrakt, skal sendes inn som bevis av eierskap.
- 2.2. Kun registrerte beboere i borettslaget kan søke om parkeringsplass.
- 2.3. Kjøretøy må være registrert i styrets systemer før parkeringsplassen benyttes.
- 2.4. Ved bytte av kjøretøy skal styret informeres, i henhold til *Søknad punkt 2.3.*, ellers er dette å betrakte som mislighold.
- 2.5. 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 bevegelsehemming 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 kjøretøyet som er registrert på beboer i borettslaget.
- 4.4. 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.
- 4.5. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, lastebiler eller lignende store kjøretøy på parkeringsplassene, inkludert gjesteparkering.
- 4.6. Hengere kan tillates i kortere tidsrom etter avtale med styret.
- 4.7. 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.
- 4.8. 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.
- 4.9. 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.
- 4.10. 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.

- 4.11. Parkeringsplassen skal ikke brukes for egen økonomisk gevinst.

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.



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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Beverveien 1
0596 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan RajaTelefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@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 viderefordlet 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