

aktiv.





Velkommen til populære Beverveien 12! En nydelig familiebolig over 2 plan på attraktive Veitvet. Foto: Studio Oslo

Lys og stor stue

Her får dere en familievennlig planløsning med romslige oppholdsrom som gir god plass i hverdagen, samt rikelig med oppbevaringsmuligheter. Stuen preges av store vindusflater, og sammen med et gjennomtenkt fargevalg skapes en behagelig og innbydende atmosfære. Rommet er enkelt å møblere og tilpasse etter egne ønsker og behov.





Kjøkkenet i 1. etasje har en åpen og sosial planløsning, med god plass til spisebord i direkte tilknytning til

Solrik balkong

Fra kjøkkenet er det utgang til en flott og solrik sydvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 8 kvm. Ta middagen med ut på fine sommerdager, her kan både gass- og elektrisk grill brukes. Innred balkongen etter eget ønske!



Kjøkken 2020

Kjøkkenet i 1. etasje har en åpen og sosial planløsning, med god plass til spisebord i direkte tilknytning til kjøkkeninnredningen. Nyere IKEA kjøkkeninnredning fra 2020 med profilerte fronter. Kjøkkenet tilbyr god plass til både matlaging og oppbevaring.



Lekkert Bad

Praktisk og flislagt bad som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016. Moderne innredning og opplegg til vaskemaskin.





Ditt nye nabolag?

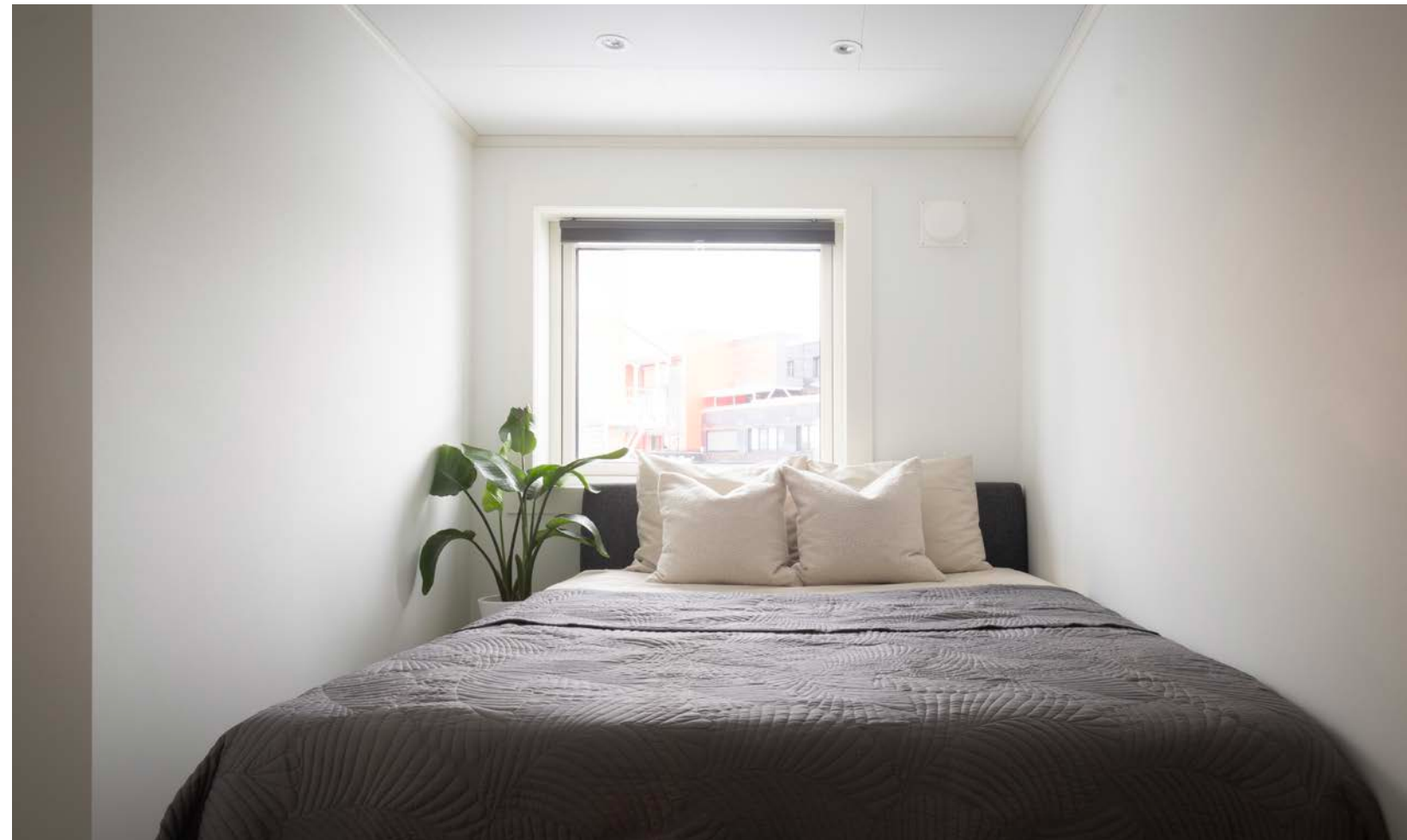
Hovedsoverom

Boligen har tre koselige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Alle soverommene har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2020, samt friskluftsventil på yttervegg. Rikelig med oppbevaringsplass.



Soverom II

De øvrige soverommene ligger i 2. etasje. Soverom II har plass til dobbeltseng og garderobe. Passer utmerket til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



Soverom III

Soverom III har plass til seng, skrivepult og garderobe, og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Entré med plass til oppbevaring av
ytterbekledning. Velkommen inn!

Ditt nye nabolag?

God intern beliggenhet sørger for en flott utsikt over borettslagets pent opparbeidede grøntarealer. Borettslaget fremstår som veldrevet og har en god vedlikeholdshistorikk å vise til.



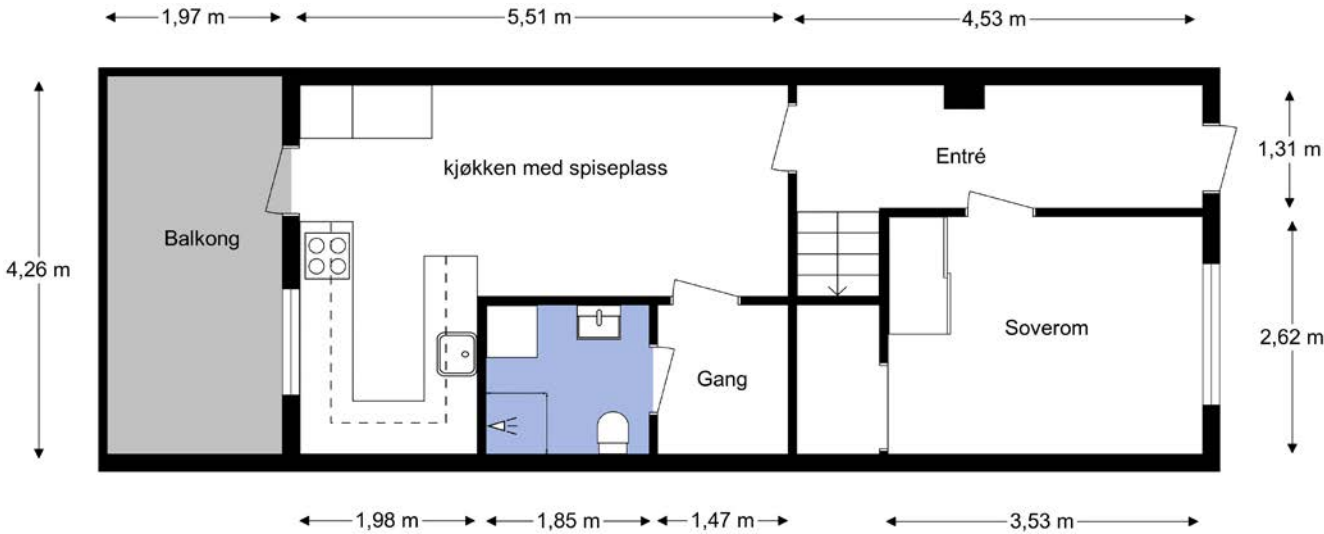
Området

Veitvet er et veletablert boligområde i Bjerke bydel som ligger ca. 8 km nordøst for Oslo sentrum. Eiendommen ligger i et populært og meget barnevennlig område med fine utearealer for barn. Det er kort vei til barnehager og skoler i alle trinn. Veitvet senter har både Kiwi og Rema1000 med post-i-butikk, apotek, legesenter, tannlege, treningssenter, bowlinghall, ungdomssenter, kulturhus mm.



Plantegning

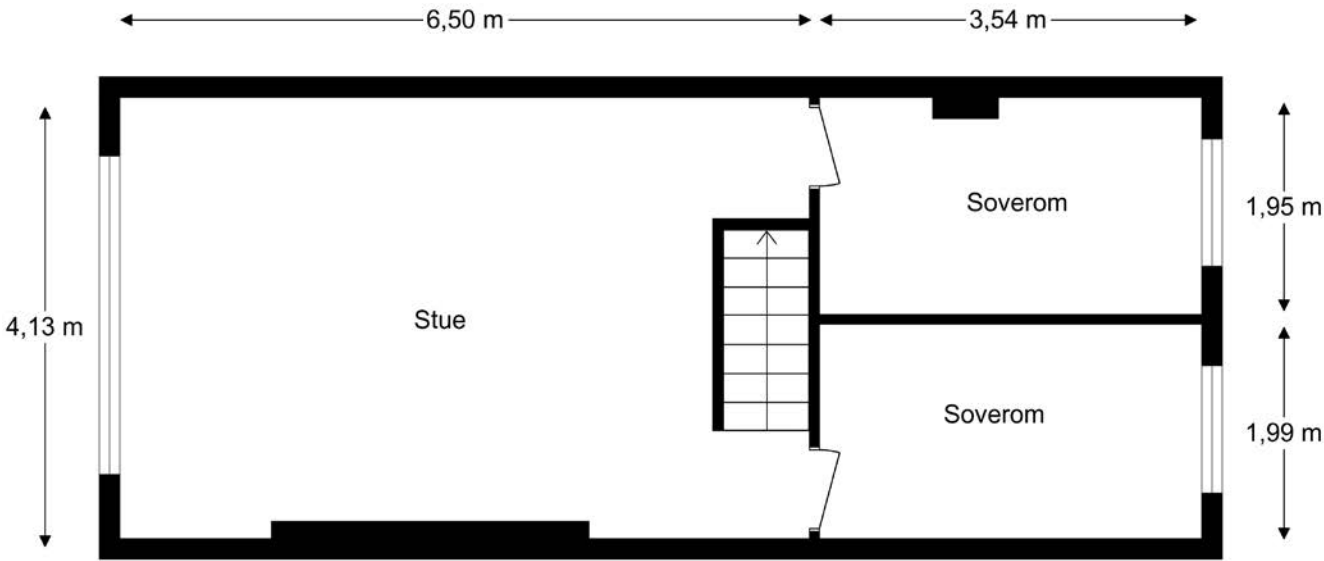
3. etasje



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

Plantegning

4. etasje



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



Eiendomsmegler
Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512
E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 544 737,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 5 246 127,-
Felleskostn.: Kr 7 445,-
Selger: Saugat Thapa
Bal Krishna Thapa

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 84/88 kvm
Tomtstr.: 19370.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 15
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1006260018

Attraktiv og gjennomgående 4-R over 2 plan i familievennlig nabolag | Solrik balkong

Velkommen til Beverveien 12!

Lys og velholdt 4-roms leilighet over to plan, beliggende i byggets 3. og 4. etasje. Boligen holder god standard og ligger i et populært og barnevennlig borettslag. Her bor du sentralt med gangavstand til skoler, barnehager og butikker, samt T-bane og buss i umiddelbar nærhet som gir enkel adkomst til hele byen. Området byr på hyggelige uteområder med lekeplasser og sitteplasser, samt kort vei til marka.

Kvaliteter:
Sørvendt balkong med gode solforhold og hyggelig utsyn over nabolaget
Tv/internett inkl
Romlig og lys stue med god plass.
Pent bad fra 2016 i regi av brl.
3 soverom
Kjøkkeninnredning fra 2020
To lagringsboder
Ingen forkjøpsrett
Kort avstand til bredt kollektivtilbud
Familievennlig



Innhold

Velkommen30
Om eiendommen34
Forbrukerinformasjon 158
Budskjema 159



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm
BRA - e: 4 kvm
BRA totalt: 88 kvm
TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 4 kvm Kjellerbod 1 og kjellerbod 23. etasje
BRA-i: 42 kvm Bad, entré, kjøkken, gang, sover
4. etasje
BRA-i: 42 kvm Soverom, soverom 2, stue

TBA fordelt på etasje

3. etasje
8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,6m² og 2,2m².
Bod areal utgjør til sammen 4 m² i BRA-E.
Balkongen er målt til 8,3 m² og er avrundet til 8 m² i TBA
Leilighetens plan i hver etasje er målt til 41,5m² og er avrundet til 42m².

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19370.5 kvm

Beliggenhet

Veitvet er et veletablert boligområde i Bjerke bydel som ligger ca. 8 km nordøst for Oslo sentrum. Eiendommen ligger i et populært og meget barnevennlig område med fine utearealer for barn. Det er kort vei til barnehager og skoler i alle trinn. Veitvet senter har både Kiwi og Rema1000 med post-i-butikk, apotek, legesenter, tannlege, treningssenter, bowlinghall, ungdomssenter, kulturhus mm. Gangavstand til Linderud senter med ytterligere servicetilbud som forretninger, vinmonopol, helsekost, treningssenter, kafeer og restauranter mm.

Nye Veitvet skole (1.-10. klasse) som sto ferdig i 2015 ligger like ved Veitvetveien som har blitt miljøgate med beplantning og møteplasser. Skolen framstår miljøvennlig med en skråstilt inngangsfasade med solceller. Det er lagt vekt på grøntarealer og ny flerbrukshall, nye tennisbaner og ny fotballbane.

Gangavstand til flotte parkområder ved Alnaelva. Veitvetparken ble åpnet i 2013 og er en idyllisk møteplass som er tilrettelagt for grilling, sandvolleyballbane, flott lekeareal og en scene mot Veitvet kulturhus. Flere skulpturer gir parken et særegent preg. Lillomarka i umiddelbar nærhet med badevann, lysløyper og flotte turmuligheter hele året. Alpinanlegg på Årvoll.

Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon:

T-bane:

200 m til Veitvet stasjon med linje 4 og 5

Buss:

400 m til Veitvet på Trondheimsveien (linje 25,26,31,31E,126(Dokka),380,390, og flybussen FB1)

Bil:

Tar ca. 14 minutter til Oslo S og ca. 30 minutter til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Bever'n barnehage (3-5 år)

Skrubbelund barnehage (1-5 år)

Linderud Gård barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Veitvet skole (1-10 kl.)

Linderud skole (1-10 kl.)

Tonsenhagen skole (1-7 kl.)

Vollebekk skole (1-10 kl.)

Bjerke videregående skole

Kuben videregående skole

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i trevirle konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i pulttak konstruksjon, tekket med papp og beslag

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer fra 2012 og 2020.

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Det er montert el-lås i dørblad.

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Etasjeskille

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Svar: Ja.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med profilerte/ glass fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass for kjøl/fryseskap. det er montert komfyrvakt over platetopp.

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Bad
Badet er bygget i 2016, oppført i regi av Brl.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 17.02.2017.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.
Badet er bygget etter Tek.10.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte i dørbblad for tilluft.

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc

Innvendige overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater, det er innfelte lys i alle tak.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,35m.

Innvendig trapp i fremstår i malt trevirke, med parkett i inntrinn.

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblander i

malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Balkong
Adkomst til balkong fra kjøkken, med gulvareal på ca.8m².
Gulvet er belagt med plastbrikker rekkverk fremstår i glass, samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,12m.

Tekniske installasjoner
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør og kobberør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Annet
- Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.
- Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.
- Varmtvannsbereder på 120L, er plassert i benkeskap på kjøkken.
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendige dører
Avvik: Dørblad mot ett soverom i plan 2 tar i karm, det er observert noe svelling/ avskalling i dørblad mot bad.
Fukt fra bad utsetter dørblad for svelling, da det er kuttet og borret hull i.
Tiltak: Dørblad mot soverom bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødig.
Dørblad mot bad bør forsegles mot fukt, for å unngå fuktpåkjenning.

Bad
Ventilasjon:
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Kjøkken
Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om

avtrekket skulle reduseres.

Ventilasjon
Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.
Tiltak: Naturlig ventilasjon fungerer tilfredstillende, ut i fra byggeår.
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Varmtvannstank
Avvik: Det mangler klammer på avløpsrør fra varmtvannsbereder.
Tiltak: Klammer på avløpsrør må monteres for å sikre at slange i avløp ikke løsner, som kan forårsake vannlekkasje.

Helse, miljø og sikkerhet
Høyde på håndløper i trapp er ikke kontrollert, da disse ble montert etter befaring.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Vinduer - 2012 - Innsetting av vinduer, utført i regi av BRL.

Bad - 2016 - Bygging av bad, utført i regi av BRL.

Kjøkken - 2020 - Montering av kjøkken, utført av tidligere eier.

TV/Internett/Bredbånd

Beverveien borettslag har kollektivavtale med Telenor for levering av fiberbredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We. Avtalen heter Frihet M og gir oss 100 Mb/s bredbåndshastighet og digital TV med opptaksdekoder og trådløs ruter uten ekstra kostnader for deg som andelseier.

Parkering

- Beboere som ønsker å leie garasjeplass eller parkeringsplass kan sette seg på venteliste ved å sende melding eller e-post til styret.
- Husk å opplyse om du ønsker vanlig garasjeplass (begrensning for biler med stor bredde).
- Nye andelseiere kan tidligst søke om garasjeplass eller parkeringsplass etter boligovertakelse og innflytting.
- Garasjeleie pr. mnd. kr. 800,-. Leie av utendørs parkeringsplass pr. mnd. kr. 300,-.

For øvrig gratis beboerparkering. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP3310186

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

- Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
 - Fremtind leverer boligselgerforsikring
 - Banker i Eika-alliansen
 - Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet

Informasjon om strømforbruk

Selger hadde et forbruk 8525 kWh i 2025.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Det gjøres oppmerksom på at selger selv ikke har energimerket boligen. Energiattesten er fra tidligere salg i 2023.

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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 700 000

Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning)

544 737 (Andel av fellesgjeld)

5 244 737 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 246 127 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 255 027 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 257 827 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten utgjør promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 425 993 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 703 973 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punkt 6 «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).

TTilbud om 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 inkluderer blant annet:
Felleskostnader drift: 3 349,-
Avdrag felleslån: 1 867,-
Renter felleslån: 2 229,-

Blant det som er nevnt som "felleskostnader" i kostandsoppstillingen, inkluderer også felleskostnadene blant annet felles forsikring, TV/ bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, reparasjon og vedlikehold.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 2 108,00 per måned for denne boligen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7445

Andel Fellesgjeld

Kr 544 737

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.02.2026

Andel fellesformue

Kr 30 496

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Beverveien Borettslag

Organisasjonsnummer

951980137

Andelsnummer

54

Om borettslaget

Velkommen til Beverveien borettslag! Beverveien borettslag ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Veitvet i Oslo kommune med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Borettslaget ble etablert i 1956 og består av 148 fireromsleiligheter og 20 hybelleiligheter, fordelt på seks lavblokker/rekkehus på følgende adresser: Beverveien 2-4-6-8-10-12-14 og Veitvetveien 9.

Større vedlikehold:
- Nye inngangsfasader og rømningsveier 2019-2020
- Totalrenovering av bad og soilrør 2016
- Oppgradering av uteområder 2014 - 2015/2016
- Rehabilitering av ytre fasader, tak og balkonger 2012 - 2013

Se <https://beverveien.borettslag.net/borettslaget/> for mer informasjon.

TV og bredbånd:
Beverveien borettslag har kollektivavtale med Telenor for levering av fiberbredbånd og TV- og strømmetjenesten T-We. Avtalen heter Frihet M og

gir oss 100 Mb/s bredbåndshastighet og digital TV med opptaksdekoder og trådløs ruter uten ekstra kostnader for deg som andelseier.

Venteliste/søknad om garasje plass:
- Beboere som ønsker å leie garasje plass eller parkeringsplass kan sette seg på venteliste ved å sende melding eller e-post til styret.
- Husk å opplyse om du ønsker vanlig garasje plass (begrensning for biler med stor bredde).
- Nye andelseiere kan tidligst søke om garasje plass eller parkeringsplass etter boligover takelse og innflytting.
- Garasjeleie pr. mnd. kr. 800,-. Leie av utendørs parkeringsplass pr. mnd. kr. 300,-.

Fellesvaskeri:
Informasjon om kjøp av vaskerikort finnes på hjemmesiden: <http://beverveien.borettslag.net/beboersiden/fellesvaskeri/>

Dugnad:
Borettslaget holder dugnad hvert år, vanligvis på vårparten før 17. mai. Formålet med dugnadene er å rydde i kjellerboder og fellesområder i borettslaget. I tillegg er det en god anledning for beboerne til å treffes og bli bedre kjent. Styret er ansvarlig for gjennomføringen og besørger nødvendige redskaper og containere.

Besøk gjerne hjemmesiden: <https://beverveien.borettslag.net/> for mer informasjon.

Fra innkalling til generalforsamling:
Sak: Forslag om fullmakt til å legge ned fellesvaskeri i Beverveien 14
Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å legge ned fellesvaskeriet i Beverveien

14 når det blir behov for større reparasjoner/utskiftning av vaskemaskin / tørketrommel i dette vaskeriet.
Styrets innstilling: Styret mener at vi fortsatt bør ha muligheten for å vaske i fellesvaskeri, men at bruken av fellesvaskeriet i Beverveien 14 er så liten at vi ikke bør bruke midler på å kjøpe nye maskiner ved behov.
Nye maskiner varierer i kostnad, men prisene ligger i størrelsesorden kr. 20.000, - til kr. 35.000, - pr maskin

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 94927035213, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 08.02.2026: 86 068 536
Andel av saldo: 544 738
Neste termin: 30.03.2026 Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.06.2041)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 2 108,00 per måned for denne boligen.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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 med dyr i borettslaget etter samtykke fra styret og under forutsetning av at andelseier

aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik samtykke kan gis etter skriftlig søknad hvor søkeren forplikter seg til å følge de regler for hunde-/kattehold styret har fastsatt. Søkere må forplikte seg til å skille seg med dyret eller godta oppsigelse hvis styret finner å måtte trekke sitt samtykke tilbake.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 15 i Oslo kommune.Andelsnr. 54 i Beverveien Borettslag med orgnr. 951980137

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/89/15:
23.11.1957 - Dokumentnr: 14503 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.
Det foreligger byggemelding fra 1954 og approbasjon 1954.

Videre foreligger det ferdigattester på:
Endring av inngangs fasader fra 2020.
Fasadeendring fra 1988.
Rehabilitering våtrom fra 2017.
Utskifting av balkonger og fasadeendring m.m. fra 2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er hovedsakelig regulert til byggeområde for bolig, og ligger under reguleringsplan S-418, vedtatt av bystyret 23.09.2015.
Kartet viser utsnitt av "Plankart 1-2 Arealbruk" og "Plankart 2-2 Hensynssoner". For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>.

Reguleringskart er innhentet og ligger vedlagt som vedlegg til salgsoppgaven.
Vi anbefaler alle interessenter til å se Oslo Kommunes plan- og saksinnsyn for full oversikt over pågående eller 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Ansvarlig megler bistås av

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

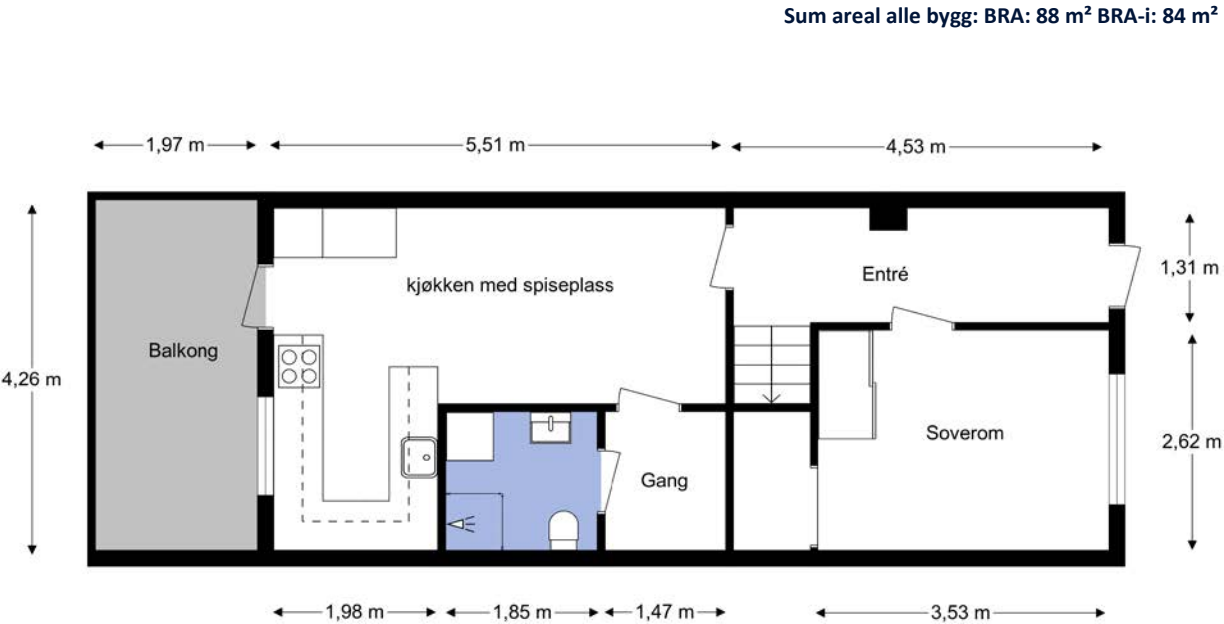
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

17.02.2026

Tilstandsrapport

-  Beverveien 12, 0596 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 89, bnr. 15
-  Andelsnummer 54



Befaringsdato: 10.02.2026 Rapportdato: 17.02.2026 Oppdragsnr.: 11838-26046 Referansenummer: OB6029

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

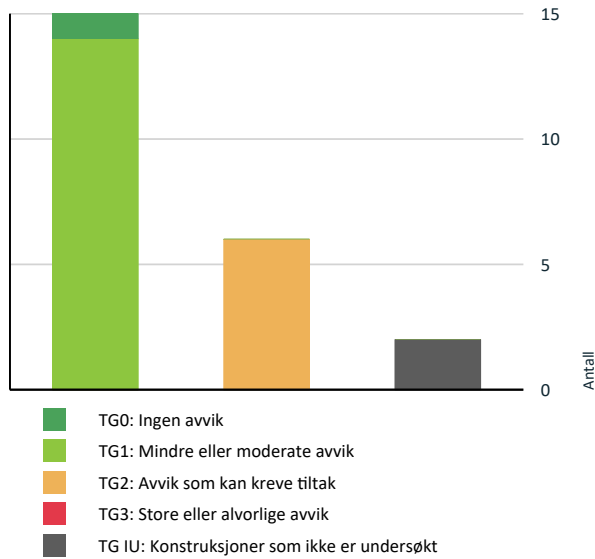
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Bever. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eiers far og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet plan 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Leilighet plan 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Vinduer	Innsetting av vinduer, utført i regi av BRL.
2016	Bad	Bygging av bad, utført i regi av BRL.
2020	Kjøkken	Montering av kjøkken, utført av tidligere eier

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i trevirle konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i pulttak konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass
i trerammer fra 2012 og 2020.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.
Det er montert el-lås i dørblad.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

Tilstandsrapport

i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering
på dører kan forekomme.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra kjøkken, med gulvareal på ca.8m².
Gulvet er belagt med plastbrikker
rekkverk fremstår i glass, samt håndløper i stål.
Høyde på rekkverk er målt til 1,12m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater,
det er innfelte lys i alle tak.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,35m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 25 mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Det er observert skjevheter i entre og soverom i plan 1.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i fremstår i malt trevirke, med parkett i inntrinn.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot ett soverom i plan 2 tar i karm, det er observert noe svelling/ avskalling i dørblad mot bad. Fukt fra bad utsetter dørblad for svelling, da det er kuttet og borret hull i.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad mot soverom bør justeres/høvles, for at hengsler ikke skal slites unødige. Dørblad mot bad bør forsegles mot fukt, for å unngå fuktpåkjenning.

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

Generell

Badet er bygget i 2016, oppført i regi av Brl. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 17.02.2017. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Tilstandsrapport

Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tetheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte i dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

LEILIGHET PLAN 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot bad viser måling på,
32 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,

Tilstandsrapport

overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

LEILIGHET PLAN 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med profilerte/ glass fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin og plass for kjøl/fryseskap.
det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET PLAN 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter,
om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør og kobberrør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Kursoversikt for rør i samleskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende, ut i fra byggeår..
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L,
er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler klammer på avløpsrør fra varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klammer på avløpsrør må monteres for å sikre at slange i avløp ikke løsner, som kan forårsake vannlekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer
er plassert i gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Kjøkken ble oppusset i 2020, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Takstmann kan ikke svare for funksjonalitet på sikringer, da opplysninger fra fullmaktshaver er manglende kjennskap til el-anlegget.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- 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?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Høyde på håndløper i trapp er ikke kontrollert, da disse ble montert etter befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

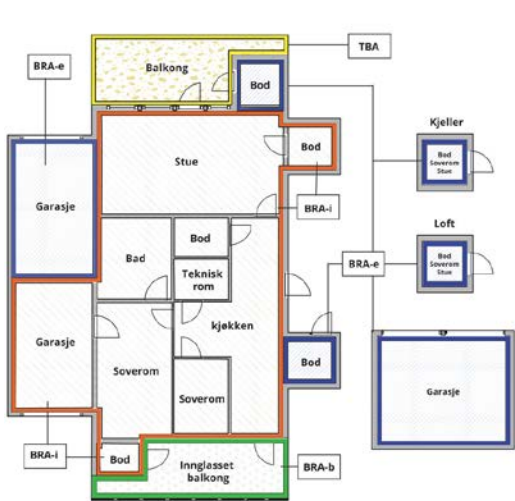
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet plan 1	42			42	8
Leilighet plan 2	42			42	
Kjellerbod		2		2	
Kjellerbod 2		2		2	
SUM	84	4			8
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet plan 1	Bad, entré, kjøkken, gang, soverom		
Leilighet plan 2	Soverom, soverom 2, stue		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,6m² og 2,2m². Bod areal utgjør til sammen 4 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 8,3 m² og er avrundet til 8 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leilighetens plan i hver etasje er målt til 41,5m² og er avrundet til 42m². Dette er i henhold til takstbransjens målereglene. Samlet areal for leiligheten vil avrundes ti 84m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

10.2.2026

Til stede

Glenn-Erik Larsen

Saugat Thapa

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

301 OSLO

gnr.

89

bnr.

15

fnr.

snr.

0

Areal

19370.5 m²

Kilde

Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi

Eieforhold

Eiet

Adresse

Beverveien 12

Hjemmelshaver

Saugat Thapa og Bal Krishna Thapa

Andelsobjekt

Org.nr.

951980137

Leil. nr.

Forretningsfører

BOLIGBYGGELAGET USBL

Eier av adkomstdokumenter

Thapa Bal Krishna, Thapa Saugat

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3. og 4.etasje, og fremstår med: parkett og laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra kjøkken. Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	13.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest våtrom	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	
3	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Saugat Thapa

Bal Krishna Thapa

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Beverveien 12 0596 OSLO

0301-89/15/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1006260018



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjrt: 08.02.26 Side 1 av 2	
Beverveien borettslag	V³ r ref.:	781/1211	Fñdselsdato eier: 23.08.1998
Beverveien 12	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fñdselsdato medeier: 11.09.1971
0596 OSLO	Eiere:	Saugat Thapa, Bal Krishna Thapa	
Organisasjonsnr: 951 980 137		Andelsnr:	54

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	7 445
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader drift 3 349
	Avdrag fellesl³ n 1 867
	Renter fellesl³ n 2 229
Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjrs m³ neden	
Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	544 737	Gjeld siste ³ rs oppg.:	544 737
Klient ajourf. l³ n:	86 068 536	Klient gj. s. ³ rs oppg.:	86 068 535

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 94927035213, Handelsbanken
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 08.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 08.02.2026: 86 068 536
Andel av saldo: 544 738
Neste termin: 30.03.2026Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.06.2041)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net.
Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 2 108,00 per m³ ned for denne boligen

4: Sñrskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Henning Hoel
Adresse:	Hans Nordahls gate 96 A
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 99030906
E-post:	beverveien.styreportalen@gmail.com
Webside:	www.bvbrl.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	544 737	Andre inntekter:	388
Annen formue:	30 496	Utgifter:	29 523	

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	50	Opprinnelig innskudd:	4 050
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1958		
G³ rds/bruksnr:	89/15		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	19370

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3310186
--------------	------------------------	-----------	-----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre		Dato utkjrt: 08.02.26 Side 2 av 2	
Beverveien borettslag	V³ r ref.:	781/1211	Fñdselsdato eier: 23.08.1998
Beverveien 12	Type:	Borettslag frittst³ ende	Fñdselsdato medeier: 11.09.1971
0596 OSLO	Eiere:	Saugat Thapa, Bal Krishna Thapa	
Organisasjonsnr: 951 980 137			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0310
E tasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Fasiliteter:			

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Bruk av borettslagets fellesvaskeri inng³ r ikke i felleskostnadene. Se borettslagets hjemmeside for informasjon om kjøp av vaskerikort.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

VEDTEKTER
for

Beverveien Borettslag

Org. nr.: 951 980 137

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Vedtatt i ordinær generalforsamling 25. april 2006, med senere ekstraordinær generalforsamling 26. januar 2012, ordinær generalforsamling 17. april 2013, ordinær generalforsamling 28. april 2014, ordinær generalforsamling 25. april 2017, ordinær generalforsamling 24. april 2018, ordinær generalforsamling 10. juni 2021, og sist ved ordinær generalforsamling 25. april 2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Beverveien Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom gnr. 89, bnr. 15 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språk-kunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendighe-ter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, innskudd, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 168 andeler, pålydende kr 50. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Innskudd

For innbetalte innskudd har hver andelseier fått en innskuddsobligasjon med pant i eiendommen. La-get har utstedt en hovedobligasjon svarende til det samlede innskudd med pant i eiendommen, priori-tert etter de faste lån som blir opptatt. Hovedobligasjonen er gitt urådighetspåtegning, er tinglyst, og oppbevares på trygghende måte. Den tjener til sikkerhet for nevnte innskuddsobligasjoner.

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2.3 Eierskifte²

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når 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 er-verve andelen.³

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om 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.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 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 ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfele-skapsloven § 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 en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier 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.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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 sty-rets samtykke brukes til annet enn bolig.

² Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.
³ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Adkomstbalkongene skal holdes ryddige for fri ferdsel, og skal ikke benyttes til henstilling av barnevogner, sykler o.a. Det samme gjelder inngangsrepos i 1. etg.

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.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, stoppekran, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og 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.

Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for terrassegulv på begge sider. Andelseier skal sørge for at det alltid er tilgang til å rense sluk på egen balkong, og at man renser sluket jevnlig slik at sluket ikke blir tett ved løvfall mv.

Snørydding på adkomstbalkong er hver enkelt beboers ansvar utenfor egen leilighet. Leilighet nærmest trappehus, har ansvar for snørydding frem til trappehusdør. Det skal ryddes fritt for snø for å unngå tilising etter mildværsperioder og slik at det er mulig for naboer å ta seg trygt frem til inngangsdøren uten uhell.

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

4.3 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 unødig 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 unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Borettslaget har ansvar for vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for rekkverk og leegger på begge sider.

Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsberedere, men vedlikehold av varmtvannsberedere er andelseiers ansvar (eksempelvis utskifting av termostat).

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av utvendige persiennert samt øvrige tiltak som endrer fasadens utseende og/eller farge skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen og/eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Borettslagets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere (naturlig avtrekksventilasjon). Andelseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Andelseier skal jevnlig sørge for gjennomlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekk-

sventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt for andelseier å ta hull i fasaden/ bygningsmassen for etablering av ventilasjon fra kjøkkenvifte, varmepumpe eller lignende. Ved montering av lamper, stikkontakter eller lignende skal etablert rørføring benyttes. Det er ikke tillatt å tette eksisterende ventilasjonsluker i leilighetene (baderom og fasade).

Det er ikke tillatt for andelseier å selv koble seg til eksisterende ventilasjonsanlegg med elektriske vifter eller lignende.

Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantennert på fasaden. Dersom en andelseier skal ha parabol på balkong skal denne plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene eller endrer fasadens utseende, dvs. at de må monteres under rekkverkhøyde på balkong/terrasse.

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. Ved legging av balkonggulv må andelseier sørge for at vann alltid kan renne fritt mot sluk fra hele gulvet. Etter legging av balkonggulv skal dette kontrolleres jevnlig.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige 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 akontobeløp fastsatt av styret. Endring av a akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser⁴ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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, se punkt 6.2.

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 borettslagsloven § 5-22.

⁴ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre styremedlemmer med to varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke generalforsamlingen vedtar kortere funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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 utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt 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.

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som ligger innenfor andelseiers kontrollansvar, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren hvis han/hun er erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret, erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Kameraovervåking

Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

8.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

ORDENSREGLER FOR BEVERVEIEN BORETTSLAG

Revidert mai 2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning	1
2. Aktiviteter og støynivå	1
3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer	2
3.1. Utenfor boenheten – Beboeren skal sørge for:	2
3.2. Fellesområdet – Beboeren sørger for at:	2
3.3. Øvrig – Beboeren skal sørge for at:	3
4. Andre bestemmelser	3
4.1. Bruksoverlatelse	3
4.2. Grilling på balkong/terrasse	4
4.3. Avfall	4
4.4. Vaskeri	5
4.5. Postkasser / skilting	5
4.6. Dyrehold	5
4.7. Bad, WC, kraner og ildsteder	5
4.8. Barns lek	6
5. Retningslinjer for fasader	6
5.1. Aviskasser	6
5.2. Parabolantenn	6
5.3. Utvendige persienn	6
5.4. Film i glass inngangsdør	6
5.5. Port ut mot fellesareal	7
5.6. Lamper som monteres på fasade	7
5.7. Markiser	7
6. Parkeringsbestemmelser	8
6.1. Generelle regler	8
6.2. Garasjer	8
6.3. Søknad og tildeling	9
6.4. Bruk	9
7. Brudd på Ordensreglene eller vedtektene i Borettslagsloven	10
8. Endrede vedtekter jfr. Borettslagsloven	10
8.1. Andelseieres vedlikeholdsplikt – terrasser og rekkverk	10
8.2. Bygningsmessige arbeider	10
Vedlegg 1: Bilde av spikerslag til feste av markiser	12
Vedlegg 2: Bilde av spikerslag til feste av markiser	13
Vedlegg 3: Tegning over spikerslag til feste av markiser	14

1. Innledning

- 1) Formålet med ordensreglene er å sikre et godt og trygt bomiljø i Beverveien Borettslag. Det er opp til oss beboere at borettslaget blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre. Den enkelte beboer er ansvarlig for å følge ordensreglene som er vedtatt av Generalforsamlingen. Reglene gjelder alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder disse reglene.
- 2) Inkludert i Ordensreglene er også Parkeringsbestemmelser og Retningslinjer for fasader.
- 3) Det vises for øvrig til Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar.

2. Aktiviteter og støynivå

- 1) Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- 2) Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-08:00 hverdager og 22:00-10:00 helg/helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller virker sjenerende for naboene. I tillegg bør det unngås høyrøstet snakk på balkongen eller utenfor soverommene etter kl. 22:00 eller å ha musikkøvelser i mer enn 3 timer daglig.
- 3) Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 22:00 varsles beboerne i tilstøtende leiligheter skriftlig med 2 dagers varsel.
- 4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, med mer, varsles naboer. Arbeidet tillates i tidsrommet: 08:00-20:00 hverdager og 10:00-18:00 helg/helligdager.
- 5) Det skal være rolig i borettslagets fellesområder som sittegrupper og lekeplasser etter klokken 22:00 alle dager. Foreldre skal påse at lekeplassene ikke brukes til høylytt lek etter dette tidspunktet.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

3.1. Utenfor boenheten – Beboeren skal sørge for:

- 1) at balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Der andelseier etter advarsel fra styret ikke fjerner eget søppel eller lignende kan dette fjernes av styret for andelseiers regning.
- 2) fjerning av snø og is fra terrasse/balkong og utenfor sitt inngangsparti.
- 3) fjerning av søppel/ugress/grus utenfor sitt inngangsparti slik at det ser pent og ryddig ut.
- 4) at det er påmontert aviskasse om man mottar eller abonnerer på aviser. Se retningslinjene for aviskasser under kapittel 5.1.
- 5) at det ikke havner søppel, vaskevann eller andre ting ned fra balkongen til terrassen under. Vis også hensyn ved vanning av planter og måking av snø på balkongene slik at det ikke blir til sjenanse for naboen under.
- 6) at inngangspartiene på bakkeplan er ryddet for sykler, barnevogner og sportsutstyr som ikke er i jevnlig bruk. Dette skal settes i kjellerbod/tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom/kjeller, eller nøkkel til borettslagets tilhenger ved søppelkjøring. Utstyr som er i jevnlig bruk kan settes utenfor egen inngang eller låses til sykkelstativene.
- 7) at nedgangen til kjelleren og dørene til tilfluktsrommene alltid er låst.
- 8) at Retningslinjene for fasaden blir overholdt. Les mer under kapittel 5.

3.2. Fellesområdet – Beboeren sørger for at:

- 1) rømningstrapper/spiraltrapper skal kun benyttes ved rømming.
- 2) fellesareal/fellesrom som leies ut til boder skal kun benyttes av de andelseierne som har inngått leieavtale med borettslaget og som da har eksklusiv bruksrett til bodene. Gjenstander/søppel ol. som plasseres i gangareal eller i boder som ikke er leid ut vil kunne fjernes av styret uten varsel og for andelseiers/beboers regning.

Fellesrom/fellesareal som er avsatt til sykkelparkering eller barnevognparkering skal kun benyttes til dette formålet. Andre gjenstander/søppel som plasseres i arealet vil kunne fjernes av styret uten varsel og for andelseiers/beboers regning.

- 3) kjellerganger eller trappeganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel/møbler eller liknende. Gi beskjed til styret så raskt som mulig hvis det oppdages uregelmessigheter slik at dette kan fjernes med hensyn til brannfare.
- 4) kjeller og tilfluktsrom er låst, og at det ikke lagres brannfarlige/eksplosive stoffer her. Eksempelvis bensin, whitesprit, gass eller store mengder maling. Artikler som lagres i fellesområder i kjeller eller tilfluktsrom skal merkes med navn og telefonnummer. Under dugnad eller liknende, kan lagrede artikler som ikke er merket, kastes uten forutgående varsel. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.
- 5) kjellerboden holdes ren og ryddig.
- 6) sykler i sykkelstativene skal være i bruk. Sykler som sjelden eller aldri brukes kan settes i kjellerbod eller tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom, eller nøkkel til borettslagets tilhenger til å fjerne overflødige sykler. Under dugnad eller liknende, kan sykler som ikke er merket, kastes. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.

3.3. Øvrig – Beboeren skal sørge for at:

- 1) at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- 2) at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- 3) å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- 4) straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- 5) at det ikke forekommer risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer over andres terrasser/balkonger. Dette kan gjøres på inngangsparti siden av boligene.
- 6) at mat ikke kastes ute, da dette tiltrekker seg fugler, mus og rotter til eiendommen.

4. Andre bestemmelser

4.1. Bruksoverlatelse

- 1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jfr. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4.2. Grilling på balkong/terrasse

- 1) Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Enhver plikter ved brann, eksplosjon eller annen ulykke straks å underrette de som er utsatt for fare og ved behov varsle nødetater (Brann 110 – Politi 112 – Ambulanse 113).
- 2) Kullgrill er ikke tillatt på balkong/terrasse grunnet stor fare for brannspredning. Etter oppgraderingen av uteområdene kan det derimot grilles med kull på uteområdene.
- 3) Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkong/terrasse dersom sikkerheten er ivaretatt. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Den som griller må ta hensyn til brannfare og sørge for at naboer ikke sjeneres.

4.3. Avfall

- 1) Det er viktig at beboere tilhørende de forskjellige adressene benytter seg av avfallsbrønner som de sokner til fordi det er nøye kalkulert hvilken kapasitet de forskjellige brønnene har. Når brønnen ikke kan åpnes, betyr det at den er full. Ikke sett avfallet ved siden av, men kast i en annen brønn. Er du usikker på om brønnen er full eller tilstoppet, kan styret kontaktes. Under er adressene som sokner til de forskjellige brønnene:
 - Beverveien 8 og 10 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 8 og 10
 - Beverveien 12 og 14 skal bruke avfallsbrønnene ved Beverveien 12
 - Beverveien 2-4-6 og Veitvetveien 9 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 2 og Veitvetveien 9
- 2) Alt husholdningsavfall skal resirkuleres, og pakkes inn i riktige poser før det kastes i avfallsbrønnen. For mer informasjon: <http://beverveien.borettslag.net/nyttig-info/> Papir og papp skal kastes uten poser i avfallsbrønnen for papp/papir. Pappesker eller store biter må deles opp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast og blokkerer i avfallsbrønnen.
- 3) På grunn av brannfare er det strengt forbudt å kaste varm aske og oljet avfall i avfallsbrønnen.
- 4) Borettslaget oppfordrer beboerne til å bruke Renovasjonsetatens Returpunkt for glass, metallemballasje og klær (eks. under T-banen, krysset Veitvetveien/Beverveien). Annet avfall som møbler, spesialavfall, barnevogner etc. skal den enkelte andelshaver selv sørge at blir bortkjørt til Renovasjonsetatens gjenbruksstasjoner (eks. Haraldrud gjenbruksstasjon). For mer informasjon: <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/> Ta kontakt med styret ved behov for å låne borettslagets tilhenger for bortkjøring av avfall.
- 5) Overskrides disse punktene slik at det fører til en merkostnad for borettslaget, vil det være på beboers risiko og regning. Dette kan eksempelvis være hvis man hensetter avfall utenfor avfallsbrønnen eller blokkerer avfallsbrønnen for papp/papir.

4.4. Vaskeri

- 1) Vaske- og rullerom skal rengjøres etter bruk. Forlat stedet ryddet og alminnelig rengjort.
- 2) Informasjon om kjøp av vaskerikort finnes på hjemmesiden: <http://beverveien.borettslag.net/beboersiden/fellesvaskeri/>
- 3) Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn lagets beboere.
- 4) Tøy må ikke henges synlig til tørk eller utlufting ut av vinduer på hellig- og høytidsdager.

4.5. Postkasser / skilting

- 1) Postkassene er borettslagets eiendom. All påtegning/klistrelapper mv. utenom reelt navneskilt vil bli fjernet av styret. Ved innflytting er det ny andelseiers ansvar å lage postkasseskilt. Skiltstørrelse er 94x58 mm. Navneskiltet skal inneholde nummer på leilighet (eks.H01-01). Det er tillatt med postens standard klistremerke med reservasjon mot uadressert reklame.

4.6. Dyrehold

- 1) Det er tillatt med dyr i borettslaget etter samtykke fra styret og under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik samtykke kan gis etter skriftlig søknad hvor søkeren forplikter seg til å følge de regler for hunde-/kattehold styret har fastsatt. Søkere må forplikte seg til å skille seg med dyret eller godta oppsigelse hvis styret finner å måtte trekke sitt samtykke tilbake.
- 2) Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

4.7. Bad, WC, kraner og ildsteder

- 1) La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene. Rens avløpsrørene for å unngå tette rør.
- 2) Kast kun toalett-papir i toalettet.
- 3) Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer og på balkonger.

4) Det er forbudt å montere ikke-godkjent ildsted i leilighetene.

5) Meld fra til styret om feil som oppdages og hvis en ikke vet hvordan man kan håndtere det selv.

4.8. Barns lek

1) Foreldre må påse at barna ikke har leketøy som er farlig for andre barns liv og helse.

2) Sykling på lagets område er forbudt, og sykler og motorsykler må ikke henges så de hindrer vanlig ferdsel.

3) Små barns lek med sykkel tillates på steinlagte områder under oppsyn av voksne. Foreldre skal påse at barna ikke driver støyende lek på balkongene og i trappeoppgangene.

4) Fotballsparking eller snøballkasting skal ikke skje mot vegger, dører eller vinduer.

5. Retningslinjer for fasader

5.1. Aviskasser

1) Det er tillatt å montere aviskasser ved inngangsdør. Disse skal ha samme farge som veggen på fasaden. Fargekoden for vegg er NCS S 4005-Y20R. Det anbefales å benytte Jotun fasadeakryl på både plast og metallkasser.

5.2. Parabolantenner

1) Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenner på fasaden. Les mer under «Vedtekter for Beverveien borettslag» pkt. 4.4 Bygningsmessige arbeider.

5.3. Utvendige persiener

1) Det er tillatt å montere utvendige persiener. Utvendige persiener skal monteres inne i vindusrammen og være i grå farge som veggen. Fargekoden er NCS S 4005-Y20R. Dersom leverandør ikke har identisk farge skal styret godkjenne fargen før montering.

5.4. Film i glass inngangsdør

1) Det er tillatt å lime film på innsiden av inngangsdør for å hindre innsyn. Film som monteres skal være fargenøytral eller frostat og være av en type som kan fjernes senere.

5.5. Port ut mot fellesareal

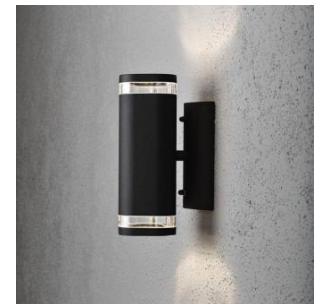
1) Beboere med terrasser som ønsker å etablere port ut mot fellesområdet kan gjøre dette for egen regning. Porten må ha samme utforming, farge og høyde som øvrig rekkverk. Porten må etableres mellom to nærliggende, vertikale spikerslag så langt som mulig til høyre på terrassen.

2) Tydeliggjøring fra styret: Porten skal etableres på høyre side sett når ryggen er vendt mot leiligheten. Porten skal slå innover med hengslene på innsiden av terrassen, jfr. Generalforsamlingsvedtak mai 2015: Det er tillatt å bygge trapp i henhold til styrets retningslinjer (Kontakt styret for retningslinjene).

5.6. Lamper som monteres på fasade

1) Det er kun tillatt å montere på fasaden av type **Modena UP/Down GU10 Sort** EI-nr. 3150003. Lampen kan kjøpes hos [Elektroimportøren](#) på Alna. Denne lampen erstatter vegglampen "Donau" som er gått ut av produksjon.

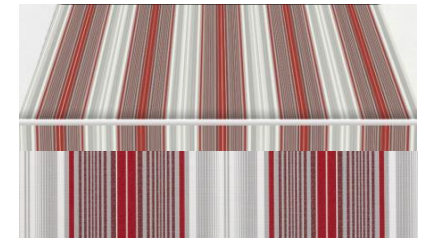
2) Det er kun tillatt å benytte etablert rørføring og montering skal skje av autorisert elektriker.



5.7. Markiser

1) Standard markise i borettslaget er SANDATEX 5167/11 m/rett kappe. Andre modeller, som passer med borettslagets farger, kan brukes etter godkjenning fra styret. Andelseier står selv fritt til å velge leverandør.

2) Montering skal kun skje på etablerte spikerslag for markisene og følge følgende monteringsanvisning (spesifisert med skisser og bilder jfr. Vedlegg 1, 2 og 3).



3) Spikerslag til markiser – plassering:

- Spikerslag over stuevindu: fra 10 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
- Spikerslag over kjøkkenvindu/dør: fra 42 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
- Spikerslag over hybeldør/vindu: fra 10 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
- Alle spikerslag er montert i hele veggfeltets bredde.

4) Panel og spikerslag har samlet tykkelse på 55 mm. Det må ikke brukes skruer som går dypere enn det. Da vil vindsperren i veggen skades.

6. Parkeringsbestemmelser

6.1. Generelle regler

- 1) Innkjøring eller parkering er ikke tillatt på lagets indre områder og gangveier. Unntak kan gjøres for kortvarig av- og pålessing. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.
- 2) Parkering på plener, i forhager, foran garasjer eller på atkomstveier/gangveier er ikke tillatt.
- 3) Garasjer og biloppstillingsplasser er reservert for betalende leietakere og kan ikke benyttes av utenforstående.
- 4) Kjøretøy må ikke henses slik at det er til hinder for utrykningskjøretøy, brøyting, søppeltømming eller annen ferdsel.
- 5) Overtredelse mot bestemmelsene over vil medføre et forelegg og evt. borttauing for eiers regning og risiko.
- 6) Utenom oppmerkede plasser er det ikke tillatt å parkere bil. Unntak er kortvarig innkjøring for av- og påstigning. Starting av motorsykler/moped er ikke tillatt på lagets område.
- 7) Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6.2. Garasjer

- 1) All utleie av garasjer administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.
- 2) Leien fastsettes av styret og betales månedlig forskuddsvis.
- 3) Garasjer kan kun leies ut til andelshavere i Beverveien Borettslag.
- 4) Det gis ikke anledning til å leie mer enn en garasje pr. andel.
- 5) Det gis ikke anledning til å leie både garasje og biloppstillingsplass.
- 6) Det gis ikke anledning til å leie ut garasje til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av garasje må bil anskaffes senest

innen tre uker. I motsatt fall rykker søker ut av listen og må evt. søke på nytt med ny ansiennitetsdato.

- 7) Ved fraflytting mister leietaker leieretten til garasje/parkeringsplass. Leierett til garasje/parkeringsplass følger ikke leiligheten.
- 8) Leietaker har ikke anledning til å fremleie eller låne bort garasjen/parkeringsplass til personer utenfor egen husstand. Dersom behovet for garasje/parkeringsplass bortfaller for en kortere periode skal dette meddeles styret.
- 9) Oppsigelse av leieforholdet skal skje på 30 dagers varsel.

6.3. Søknad og tildeling

- 1) Søknad om leie av garasje/parkeringsplass skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.
- 2) Dersom det ikke er ledig garasje/parkeringsplass på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad. Dersom ingen venteliste foreligger, kunngjøres evt. ledig garasje/parkeringsplass ved oppslag.
- 3) Ledig garasje/parkeringsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt garasje/parkeringsplass, mister sin plass ventelisten. Der andelseier har så stor bil at garasje ikke kan benyttes for den ledige plassen blir denne tilbudt neste person på ventelisten. Andelseier beholder da sin førsteplass på listen for neste tildeling.

6.4. Bruk

- 1) Tildelt garasje skal kun benyttes til parkering av bil. Overtredelse kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- 2) Styret kan til enhver tid kontrollere at garasjen er holdt i tilfredsstillende stand. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet og erstatningsansvar.
- 3) Ved oppsigelse eller utflytting skal garasjen ryddes og koster. Uteblir dette, vil leier måtte betale for rydding og kosting av garasjen.
- 4) Styret / parkeringsansvarlig kan pålegge leier av garasje å bytte plass dersom dette er nødvendig for at dobbeltgarasjen skal kunne benyttes av to biler. I tilfeller der leier har så stor bil at man ikke kan få til parkering av to biler selv ved bytte av plass, kan styret/parkeringsansvarlig pålegge leier å bytte til parkeringsplass ute som er tilpasset stor bil. Dersom leier disponerer garasjeplass med

lademulighet men ikke har behov for lading, kan styret/parkeringsansvarlig pålegge leier å bytte til annen garasjeplass.

7. Brudd på Ordensreglene eller vedtektene i Borettslagsloven

- 1) Det vises for øvrig til Borettslagsloven (les mer: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>) De vedtektene inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar. Brudd på vedtektene i Borettslagsloven eller Ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner
- 2) Andelshaverne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensregler eller mangel på aktsomhet. Andelshaverne er videre ansvarlig for at dette også overholdes av alle i husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

8. Endrede vedtekter jfr. Borettslagsloven

Generalforsamlingen (i 2013 og 2014) vedtok, med 2/3 flertall, endringer i vedtekter jfr. Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar. Dette gjelder pkt 4-2, andre ledd og 4-4. Disse lyder nå som følger:

8.1. Andelseieres vedlikeholdsplikt – terrasser og rekkverk

Vedtekt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt (Nytt andre ledd i borettslagsvedtektenes kapittel 4.2)

«Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for terrasser og rekkverk på begge sider»

Tydeliggjøring fra styret: *Fargen på beisen/oljen som brukes til vedlikeholdet skal være i duse grå eller brun toner.*

8.2. Bygningsmessige arbeider

Vedtekt 4-4 Bygningsmessige arbeider

- 1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av utvendige persienner samt øvrige tiltak som endrer fasadens utseende og/eller farge skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen og/eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

- 2) Det er ikke tillatt for andelseier å ta hull i fasaden bygningsmassen for etablering av ventilasjon fra kjøkkenvifte, varmepumpe eller lignende. Ved montering av lamper, stikkontakter eller lignende skal etablert rørføring benyttes.
- 3) Det er ikke tillatt å tette eksisterende ventilasjonsluker i leilighetene (baderom og fasade).
- 4) Det er ikke tillatt for andelseier selv å koble seg til eksisterende ventilasjonsanlegg med elektriske vifter eller lignende.
- 5) Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenner på fasaden. Dersom en andelseier skal ha parabol på balkong skal denne plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene eller endrer fasadens utseende, dvs. at den må monteres under rekkverkhøyde på balkong/terrasse.
- 6) 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.

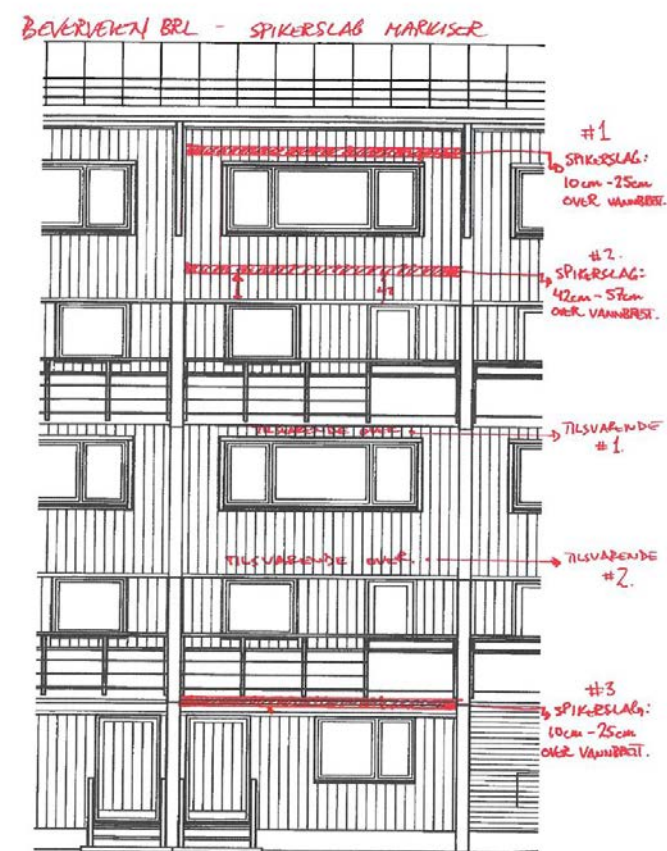
Vedlegg 1: Bilde av spikerslag til feste av markiser



Vedlegg 2: Bilde av spikerslag til feste av markiser



Vedlegg 3: Tegning over spikerslag til feste av markiser



INNKALLING 2025

Beverveien borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 12:00
Digitalt via Min side i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Beverveien borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Min side i Bonabo

Høringsperiode: 03.04.2025 kl. 12:00 - 07.04.2025 kl. 12:00 - kun mulig å kommentere

Stemmeperiode: 07.04.2025 kl. 14:00 - 10.04.2025 kl. 12:00 - kun mulig å stemme

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om fullmakt til å legge ned fellesvaskeri i Beverveien 14

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at honorar fastsettes iht. budsjett med kr. 480.000,- og at styret foretar fordelingen.

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

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar på kr.480.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om fullmakt til å legge ned fellesvaskeri i Beverveien 14

Generalforsamlingen har tidligere vedtatt å legge ned fellesvaskerier, men vi har fortsatt fellesvaskeriet i Beverveien 6 og Beverveien 14 i drift.

Bruken av fellesvaskerier synker stadig, og inntektene i 2024 viser veldig begrenset bruk:

Beverveien 14:

Her var det totalt 3 forskjellige brukere som til sammen kjøpte vaskekort for kr 1600,-.

Beverveien 6:

Her var det totalt 3 forskjellige brukere som til sammen kjøpte vaskekort for kr 8000,-.

Totalt hadde vi altså inntekter på kr. 9.600, - i 2024.

Kostnadene for reparasjoner/vedlikehold av maskinene var kr. 10.682, - i 2023 og kr. 10.587, - i 2024.

Vaskemaskinene/tørketromler begynner å bli gamle, og det vil snart ikke være regningssvarende med ytterligere reparasjoner.

Forslag til vedtak: *Styret får fullmakt til å legge ned fellesvaskeriet i Beverveien 14 når det blir behov for større reparasjoner/utskiftning av vaskemaskin / tørketrommel i dette vaskeriet.*

Styrets innstilling: Styret mener at vi fortsatt bør ha muligheten for å vaske i fellesvaskeri, men at bruken av fellesvaskeriet i Beverveien 14 er så liten at vi ikke bør bruke midler på å kjøpe nye maskiner ved behov. Nye maskiner varierer i kostnad, men prisene ligger i størrelsesorden kr. 20.000, - til kr. 35.000, - pr maskin.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel (2024-2026)

Nestleder, Siss Merete Hagberg (2024-2026)

Styremedlem, Cathrine Eikeri (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Bente Persen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Tore Markussen Høiland (2024-2026)

Varamedlem, Vera Kristiansen (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Gezahenge Zelalem (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027. Det er ikke valgt valgkomite i Beverveien borettslag de siste to generalforsamlingene, og styret foreslår derfor kandidater.

Styrets vurdering er at sittende styre fungerer bra. Styremedlemmene Bente Persen og Cathrine Eikeri er på valg og det foreslås gjenvalg på disse.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Bente Persen og Cathrine Eikeri velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Styret foreslår gjenvalg på Vera Kristiansen og Gezahenge Zelalem.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Vera Kristiansen og Gezahenge Zelalem velges som varamedlemmer for ett år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 022 445	1 997 724
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 711 689	1 489 361
Tilbakeføring av avskrivning	298 240	271 635
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-199 541
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 607 872	-2 536 733
B. Årets endring disponible midler	402 058	-975 278
C. Disponible midler	1 424 503	1 022 445
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 748 816	1 441 514
Kortsiktig gjeld	-324 313	-419 069
C. Disponible midler	1 424 503	1 022 445

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

Resultatregnskap 2024 Beverveien borettslag					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 055 044	11 994 890	12 898 919	13 880 135
Sum leieinntekt		13 055 044	11 994 890	12 898 919	13 880 135
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	18 800	8 600	8 000	10 000
Sum annen inntekt		18 800	8 600	8 000	10 000
Sum inntekt		13 073 844	12 003 490	12 906 919	13 890 135
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	64 296	64 296	64 000	67 680
Styrehonorar	3	456 000	456 000	456 000	480 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	298 240	271 635	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		174 984	232 294	245 000	200 000
Kostnad eiendom/lokale	5	862 218	708 072	802 000	791 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 854 029	1 578 655	1 853 000	2 111 728
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	12 282	11 848	18 688	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 412	1 021	3 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	885 552	1 322 753	3 193 000	890 000
Revisjonshonorar		12 853	12 275	13 000	13 500
Forretningsførerhonorar		283 273	264 858	279 000	289 500
Andre honorar	9	136 427	57 109	90 000	60 000
Kontorkostnad		2 031	8 461	8 000	5 000
TV/bredbånd		834 622	907 052	805 000	825 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	780	0	0
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Kontingent og gaver		800	0	0	0
Forsikring		456 647	430 790	457 000	519 670
Andre kostnader	10	40 818	24 168	23 000	25 864
Sum kostnad		6 381 173	6 353 756	8 309 688	6 300 942
Driftsresultat		6 692 671	5 649 734	4 597 231	7 589 193
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		78 487	58 116	0	0
Rentekostnad		5 059 469	4 218 490	4 905 310	4 852 403
Netto finansposter		4 980 982	4 160 374	4 905 310	4 852 403
Arsresultat		1 711 689	1 489 361	-308 079	2 736 790
Overført til/fra annen egenkapital		1 711 689	1 489 361	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 711 689	1 489 361	0	0

Balanse 2024 Beverveien borettslag			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	896 395	896 395
Bygninger	4	5 963 998	5 963 998
Påkostninger	4	65 000	65 000
Andre driftsmidler	4	26 374 867	26 673 107
Sum anleggsmidler		33 300 260	33 598 500
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 917	68 494
Kundefordringer		2 100	0
Andre kortsiktige fordringer		39 651	42 725
Forskuddsbetalte kostnader		1 053 770	950 896
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		625 379	379 400
Sum omløpsmidler		1 748 816	1 441 514
SUM EIENDELER		35 049 076	35 040 015

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-54 612 258	-56 323 948
Sum opptjent egenkapital		-54 612 258	-56 323 948
Sum egenkapital	11	-54 603 858	-56 315 548
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	88 600 841	90 208 713
Borettsinnskudd		727 780	727 780
Sum langsiktig gjeld		89 328 621	90 936 493
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 794	59 187
Leverandørgjeld		222 567	278 098
Skyldig off. myndigheter		19 941	18 906
Påløpne renter		26 871	26 939
Annen kortsiktig gjeld		23 140	35 939
Sum kortsiktig gjeld		324 313	419 069
Sum gjeld		89 652 934	91 355 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 049 076	35 040 015
Pantstillelser	13	89 328 621	90 936 493

Sted: Dato:

Henning Hoel
Styreleder

Siss Merete Hagberg
Nestleder

Tore Markussen Høiland
Styremedlem

Bente Persen
Styremedlem

Cathrine Eikeri
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 238 848	5 178 600
3609 Leie parkering	147 300	131 950
3618 Leietillegg strøm	7 698	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	5 022 356	4 098 856
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 581 392	2 528 484
3690 Andre leieinntekter	57 450	57 000
Sum	13 055 044	11 994 890

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	18 800	8 600
Sum	18 800	8 600

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	64 296	64 296
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	456 000	456 000
Sum	520 296	520 296

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme	Tomter/eiendom	Påkostninger	Utemiljø og grøntanlegg	Elbil infrastruktur	Kameraovervåking fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 963 998	896 395	23 386 880	5 166 647	65 000	199 541
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 963 998	896 395	23 386 880	5 166 647	65 000	199 541
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	2 324 991	0	53 211
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 963 998	896 395	23 386 880	2 841 656	65 000	146 330
Årets avskrivninger :	0	0	0	258 332	0	39 908
Anskaffelsesår :	1958	1958	2010	2015	2022	2023
Antatt levetid i år :				20		5

Borettslaget består av 168 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 89, b.nr 15 i Oslo kommune. Eiertomt på 19 370,5 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polise nr.3310186.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	141 631	218 374
6360 Annen renhold, ekstra vask	21 891	9 235
6361 Fast renhold	179 475	185 872
6362 Skadedyrutryddelse	28 547	18 271
6364 Matteleie	32 925	28 961
6390 Andre driftskostnader	31 425	0
6391 Snømaking/strøing/feiling	228 338	124 609
6392 Containerleie/tømming	30 980	379
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	167 007	122 372
Sum	862 218	708 072

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, hjemmeside, SMS, o.l.	12 282	11 848
Sum	12 282	11 848

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 568	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	699	588
6552 Driftsmateriell	2 145	433
Sum	4 412	1 021

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	585
6602 Vedlikehold VVS	50 867	40 323
6603 Vedlikehold elektro	216 512	751 954
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	73 376
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	203 573	197 261
6616 Vedlikehold vaskeri	10 588	9 581
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	37 811	19 778
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6642 Snekkerarbeid	8 113	65 730
6643 Glassarbeid/Vindu	0	10 000
6644 Fasade/balkonger	255 281	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	58 320	64 688
6648 Vedlikehold dører og porter	24 488	79 477
Sum	885 552	1 322 753

Konto 6644 gjelder i hovedsak montering av beslag over skillevegg terrasser samt høtrykkspyling/vask vegger/svalgangene
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 312	19 858
6730 Teknisk honorar	123 115	37 251
Sum	136 427	57 109

Konto 6714 inkluderer ekstra rådgiversbistand.
Konto 6730 gjelder befaring og utredning av bærende konsoll/betong

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	35 441	20 000
7770 Betalingskostnader	1 032	1 110
7772 Omkostninger inkasso	384	0
7773 Omkostninger innkreving	3 623	2 289
7790 Andre kostnader	0	750
7792 Øredifferanse	0	3
7795 Husleietap	338	16
Sum	40 818	24 168

Konto 6360 gjelder vask av WC og søppelplukking

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
Sum innskutt egenkapital	8 400	0	8 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-56 323 948	1 711 690	-54 612 258
Sum opptjent egenkapital	-56 323 948	1 711 690	-54 612 258
Sum egenkapital	-56 315 548	1 711 690	-54 603 858

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927035213
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Avdragsfrihet 01.10.23-01.07.24
Beregnet innfridd:	30.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	105 000 000
Lånesaldo 01.01:	90 208 713
Avdrag i perioden:	1 607 872
Lånesaldo 31.12:	88 600 841
Saldo 5 år frem i tid:	70 407 899

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927035213	148	560 765	82 993 220
	20	280 382	5 607 640

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	88 600 841
Innskuddskapital	727 780
Boligselskapets pantesikrede gjeld	89 328 621
Bokført verdi av pantsatt eiendom	6 925 393

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant, og eiendommen er stilt som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Beverveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Beverveien borettslag		
Styreleder	Henning Hoel (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Siss Merete Hagberg (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Tore Markussen Høiland (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Bente Persen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Cathrine Eikeri (sign.)	27.02.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Beverveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo document key: ZYC8O-8EZBP-YMEI8-VED1M-1NGI2-BE1YG

Permeo document key: ZYC8O-8EZBP-YMEI8-VED1M-1NGI2-BE1YG

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-03 09:26:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZYC8O-8EZBP-YMEI8-VED1M-1NGI2-BEYJG

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Beverveien borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Nestleder, Siss Merete Hagberg
Styremedlem, Cathrine Eikeri
Styremedlem, Bente Persen
Styremedlem, Tore Markussen Høiland
Varamedlem, Vera Kristiansen
Varamedlem, Gezahenge Zelalem

Styret i Beverveien borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Beverveien borettslag 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. Beverveien borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951980137

Beverveien borettslag består av 168 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Beverveien borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3310186. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Beverveien borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid mv.

Leie av ekstra boder

Det er bygget 35 ekstra boder for utleie i borettslaget (kr. 250,- pr. mnd.), og i skrivende stund er det 13 ledige boder. Andelseiere som ønsker å leie ekstra bod kan kontakte styret.

Vi har pt. ledige boder i følgende oppganger:

- 4 boder i Beverveien 2

- Ingen ledige boder i Beverveien 8

- Ingen ledige boder i Beverveien 10

- 6 boder i Beverveien 12

- 2 boder i Beverveien 14

- 1 bod i Veitvetveien 9

I tillegg har styret dedikert rom for barnevognsparkering. Ta kontakt med styret dersom man har behov for adkomst til disse.

Viktig informasjon om ventilasjon og inneklima i leilighetene

Leilighetene har etter rehabiliteringen fått nye isolerte vegger, vinduer og dører. Dette innebærer at leilighetene blir bedre isolert, og det er derfor viktig å tenke på ventilasjonen.

Alle lufteventiler bør alltid stå åpne. Dette gjelder både luftespalter i vinduene og øvrige lufteventiler (gamle og nye). Dette er viktig for å unngå dårlig inneklima, og unngå bygningsmessige skader som følge av kondens/soppdannelser mv. Dette er også bra for strømregningen. Mange misforstår og tror at mye lufting fører til høyere oppvarmingskostnader. Dette er feil fordi det krever mer energi å varme opp enn bolig med høy luftfuktighet (som man får ved dårlig utlufting), enn en leilighet med lav luftfuktighet

Styret minner her om vedtektenes punkt 4.4:

Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Andelseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig.

Blokkene våre er bygd etter prinsippet naturlig avtrekksventilasjon. Naturlig avtrekksventilasjon bygger på at termisk oppdrift og vindsug ved munningen av ventilasjonskanalene over tak er i hovedsak de drivende kreftene i avtrekkssystemet. Friskluft blir tilført gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen (som nå blir kraftig redusert etter rehabiliteringen).

Avhengig av værforhold, romplasseringen i huset, antall personer i husholdningen m.m., kan naturlig avtrekksventilasjon gi for dårlig luftskifte.

Tegn på dårlig ventilasjon er mye dugg på vinduene, fuktige baderom og luktproblemer. For at et naturlig avtrekksanlegg skal fungere best mulig, bør man:

- holde lukene til avtrekkskanalene helt åpne hele året

- innarbeide gode rutiner for vinduslufting

- sørge for å holde friskluftventiler åpne

- besørge at avtrekkskanalene og friskluftsventiler er rene slik at det ikke er nødvendig trykktap i avtrekkskanalene og over friskluftsventilene

Vinduslufting er spesielt viktig om sommeren, da det ikke er noen temperaturforskjell inne/ute som drivkraft for oppdriften i avtrekkskanalene. I kuldeperioder er det også viktig å sørge for lufting for å unngå kondens rundt dører og vinduer. Det anbefales å innarbeide rutiner for å lufte gjennom vinduene minst et par ganger i uken. Luftingen bør skje med full gjennomtrekk i ca. 5 minutter. Lengre lufteperioder fører til en uønsket og nødvendig nedkjøling av bygningskonstruksjonene.

Vaktmestertjeneste / snømåking

Vi har hatt store problemer med vintertjenestene de siste sesongene. Det ble derfor byttet leverandør for både vaktmestertjenester og snømåking til Bygårdsservice. Heller ikke denne sesongen har snømåkingen vært tilfredsstillende, men styret håper dette var «innkjøringsproblemer» og at resten av sesongen blir bra.

Fukt ved dørterskler

Styret viser til tidligere informasjonsskriv med oppfordring om kartlegging av de boliger som hadde problemer med dørtersklene. Kartleggingen viste at det var svært mange som hadde samme problem (over 50 leiligheter), og styret vil takke for raske og gode tilbakemeldinger blant annet med bilder som ga oss god dokumentasjon.

I etterkant har styret hatt dialog med entreprenør som innledningsvis ikke ville akseptere at det var en gjennomgående mangel. Styret ba deretter om et tydelig svar på bakgrunn av bestemmelsene i standardkontrakten (totalentreprise NS8407), og viste til plikten til å rette - og borettslagets rett til selv å foreta rettingsarbeider for entreprenørens kostnad dersom denne ikke rettet noe vi anser som klare mangler ved prosjektering/utførelse (punkt 42.3.1 i standarden).

Etter ytterligere noe korrespondanse aksepterte man reklamasjonen, og at forholdet utgjorde en mangel for samtlige leiligheter med dørterskler av samme type. Samtlige dørterskler er byttet i løpet av 2024.

TV / Bredbånd

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører for å få oppgradert eksisterende infrastruktur til fibernett. Det ser ut til at vi kan få oppgradert til fiber uten økte kostnader i ny avtale med ny bindingstid. Styret kommer tilbake med nærmere informasjon når forhandlinger er sluttført og det er vedtatt valg av leverandør.

Vedlikehold

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekter med fasaderehabilitering av tak og balkongsiden, oppgradering av uteområder med nytt avfallssystem og rør- og baderomsrehabilitering. Etter styrets syn vil borettslaget etter gjennomført rehabilitering av inngangssiden ha tatt igjen det omfattende vedlikeholdsetterselepet som borettslaget hadde, og vi har da en godt vedlikeholdt bygningsmasse (se likevel under om gavlvegger).

Det er imidlertid fortsatt viktig å ha fokus på vedlikehold slik at man over tid har en godt vedlikeholdt bygningsmasse og holder kostnadene nede i et langsiktig perspektiv.

Styret har i perioden bl.a. utført følgende vedlikehold:

- Etter å ha hatt problemer med råte på toppbord på skillevegger, er disse skiftet ut og

det er lagt beslag av blikkenslager over disse.

- Det er gjennomført høytrykksspyling av svalganger og rekkverk.

- Utbedret defekte varmekabler i utendørs trapper.

- Utbedret lekkasjer i takrenner.

- Utbedret dører i trappehusene

- Full gjennomgang av det elektriske anlegget og utbedring av totalt 105 avvik (mindre forhold).

Styret følger ellers vedlikeholdsplanen som er utarbeidet for borettslaget med de tiltak som ligger i denne.

I kommende periode vil vi se spesielt på følgende områder:

- Det ble i 2021 oppdaget problemer med gavl-vegger med avskalling av murpuss og bevegelser i tegl-steinene. Styret har fått utarbeidet en tilstandsvurdering fra Rolf Holm. Det stilles spørsmål om oppheng for teglfasader i betong utførelse er prosjektert riktig med tanke på belastning og funksjon. Det er flere avvik grunnet setninger. Styret har sammen med Usbl prosjekt og Ødegaard og Lund vurdert behovet for rehabilitering, og det er laget et anleggsbudsjett som estimerer en total entreprisekostnad med prosjektledelse på ca. kr. 2,2 mill. Da vi må utbedre/skifte grunnmur/konsoller. Styret engasjerte Usbl som prosjektleder gjennomførte tilbudsinnhenting i 2024. Prosjektleder og styret var ikke fornøyd med prisene som kom inn, og disse varierte mye i pris. Etter avklarende møter ble det klart at entreprenørene priset arbeidene høyt fordi omfanget av skader/arbeider er usikkert før man avdekker/starter arbeidene. Det ble derfor vedtatt at vi i 2025 gjennomfører arbeidene på en blokk som regningsarbeider slik at styret/Usbl/entreprenør får erfaring med omfanget. Styret vil da vurdere om man fortsetter med regningsarbeider eller får fastpris på resterende blokker. Vi regner da med at prisene vil bli lavere enn de innhentede tilbudene. Valg av blokk og oppstart av arbeidene vil skje våren 2025.

- Drenering og fuktproblematikk i grunnmuren under terreng for trappehusene. Styret har gjennomført et eget forprosjekt med Usbl og Ødegård & Lund AS. Det er konkludert med at det p.t. ikke er nødvendig å gjennomføre større grave- og dreneringsarbeider i denne omgang. Målingene som har blitt gjort viser at det ikke er alvorlige tegn til fukt i disse områdene, men det vil være fornuftig å gjennomføre tiltak for å hindre en eskalering av fuktinntrenging og samtidig å bedre inneklima enkelte steder.Tiltak er som følger:

- montere tettelist i feste mellom vegg og vortepapp der dette mangler, slik at vann og smuss ikke kommer mellom vortepapp og vegg. Dette vil bidra til å skåne og beskytte grunnmuren.

- gulvet i trappetårn er mest sannsynlig belastet av kapillært oppsug. Det kan derfor være gunstig og male gulvet med et epoxybasert materiale, slik at gulvet får en tett overflate.

- Behandle veggene med en gipsmaling som er noe hardere.

- Etablere avtrekk/ventilasjon fra trapperom og ut på vegg, evt. over tak. Dette for å sørge for et bedre luft- og inneklima.

Økonomi

I hovedsak vises det til regnskap og budsjett i innkalling til generalforsamling, men styret ønsker også her i årsmeldingen å si noe overordnet om borettslagets økonomi.

De fleste har sikkert merket at felleskostnadene (totalt) har økt videre i 2024, og styret

ønsker derfor å informere om borettslagets økonomi og hva vi ser for oss fremover (selv om det alltid vil være noe usikkerhet knyttet til renteendringer og andre forhold).

Felleskostnader

Felleskostnadene våre består egentlig av to «hoveddeler», det er de ordinære felleskostnadene som skal dekke alle utgifter som vedlikehold, kommunale avgifter osv. Den andre delen er lånekostnader i form av renter og avdrag.

Styret beslutter økning eller evt. reduksjon av de ordinære felleskostnadene, mens forretningsfører Usbl automatisk justerer den delen av felleskostnadene som betjener fellesgjelden (renter og avdrag). Styret varsler særskilt økninger i de ordinære felleskostnadene som styret vedtar, men vi har i tillegg hatt følgende renteøkninger på borettslagets fellesgjeld som har ført til økning i kapitalkostnadene (renter og avdrag):

Vi har hatt følgende renteøkninger i 2022/2023 (nominell rente):

2022

Januar til mai: rente 1,85%

Juni til juli: rente 2,10%

August : rente 2,60%

September rente 3,00 %

Okt. – nov. rente 3,50%

Desember rente 3,75%

2023

Januar til april rente 4,00%

Mai rente 4,25%

Juni rente 4,50%

Juli - august rente 5,00%

September rente 5,25%

Oktober rente 5,45%

I 2024 økte renten ytterligere til 5,7% i februar. Selv om styringsrenten ikke har sunket fikk vi forhandlet renten noe ned til 5,55 fra august. Rentetoppen er forhåpentlig vis nådd og det forventes at renten vil bli satt ned noe i løpet av 2025.

Styret er klar over at alle nå har fått det trangere i privatøkonomien, de fleste har egne lån på bolig, egne strømregninger som er høyere og økte matutgifter. I denne situasjonen anser styret at det er viktig å ikke øke de totale felleskostnadene mer enn nødvendig og har vedtatt et stramt budsjett for 2025.

Borettslagets økonomi og felleskostnadene fremover

Når renten øker med eksempelvis 0,5% utgjør det ca. kr. 250,- pr leilighet pr. mnd. (halvparten for hyblene) – og tilsvarende reduksjon dersom renten går ned.

Vi betaler også relativt mye avdrag, og fellesgjelden er nå redusert fra over kr. 104 mill. i 2020 til 88,6 mill. ved utløpet av 2024.

Borettslagets økonomi og likviditet er etter styrets vurdering god. Vi ser nå at de store investeringene vi har hatt i vedlikehold av bygningsmassen har redusert vedlikeholdskostnadene betydelig. Styret jobber også løpende med å holde øvrige kostnader nede, eksempelvis ved tilbudsinnhenting, gjennomgå leverandøravtaler og søke tilskudd der det er mulig.

Kommunale avgifter er en stor kostnad for borettslaget og fortsetter å stige. Styret viser her særskilt til økningene i kommunale avgifter som økte fra kr. 1.578.000,- i 2023 til kr. 1.854.000,- i 2024 (en økning på 17,4%). Kommunale avgifter vil øke ytterligere 13,8% til kr. 2.111.000, - i 2025. De kommunale avgiftene utgjør nå ca. 35% av samtlige driftsutgifter i borettslaget (alle utgifter unntatt renter og avdrag). Det diskuteres imidlertid på politisk hold å redusere mva. for kommunale avgifter noe som vil være positivt for borettslagets økonomi.

Kommunikasjon - hjemmeside

Styret har nå tatt i bruk e-post direkte til seksjonseiere/leietakere når det gis informasjon.

Styret oppfordrer alle til å registrere seg på «Bonabo» hos Usbl hvis man ikke har gjort det. Her kan man også få opplysninger om egen leilighet, felleskostnader, årsoppgaver mv.

I tillegg benytter styret Facebook-gruppen og hjemmeside for å gi informasjon:

<https://beverveien.borettslag.net/>

Styret oppfordrer primært til at man sender konkrete henvendelser direkte til styreleder på e-post **henning@ahw.no**

Vi håper Beverveien borettslag fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte andelseiere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Beverveien borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Min side i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bente Persen

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: 25

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at honorar fastsettes iht. budsjett med kr. 480.000,- og at styret foretar fordelingen.

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 480.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om fullmakt til å legge ned fellesvaskeri i Beverveien 14

Styret får fullmakt til å legge ned fellesvaskeriet i Beverveien 14 når det blir behov for større reparasjoner/utskiftning av vaskemaskin / tørketrommel i dette vaskeriet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

Antall for: 20
Antall mot: 2
Antall blankt: 1

Total antall stemmer: 23

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027. Det er ikke valgt valgkomite i Beverveien borettslag de siste to generalforsamlingene, og styret foreslår derfor kandidater.

Styrets vurdering er at sittende styre fungerer bra. Styremedlemmene Bente Persen og Cathrine Eikeri er på valg og det foreslås gjenvalg på disse.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Bente Persen for 2 år.

Valgt ble: Cathrine Eikeri for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Styret foreslår gjenvalg på Vera Kristiansen og Gezahenge Zelalem.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Vera Kristiansen for 1 år.

Valgt ble: Gezahenge Zelalem for 1 år.

Protokoll for Beverveien borettslag

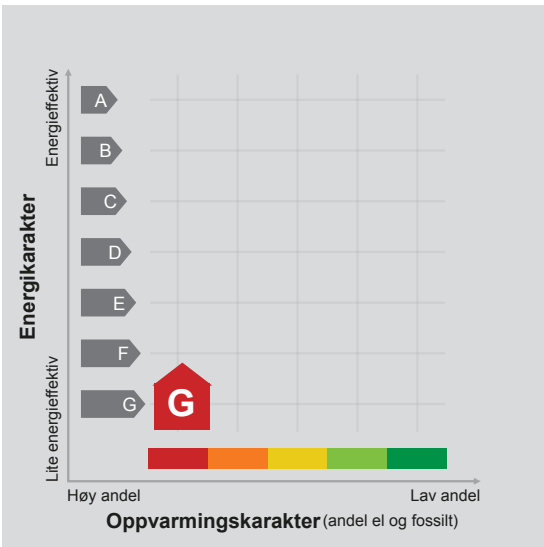
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Bente Persen (sign.)	10.04.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Beverveien 12
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223811
Bruksenhetsnummer	H0310
Merkenummer	4582be2a-d1ed-4ff4-8765-50bcc25401c4
Dato	14.04.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Luft kort og effektivt**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
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 www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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

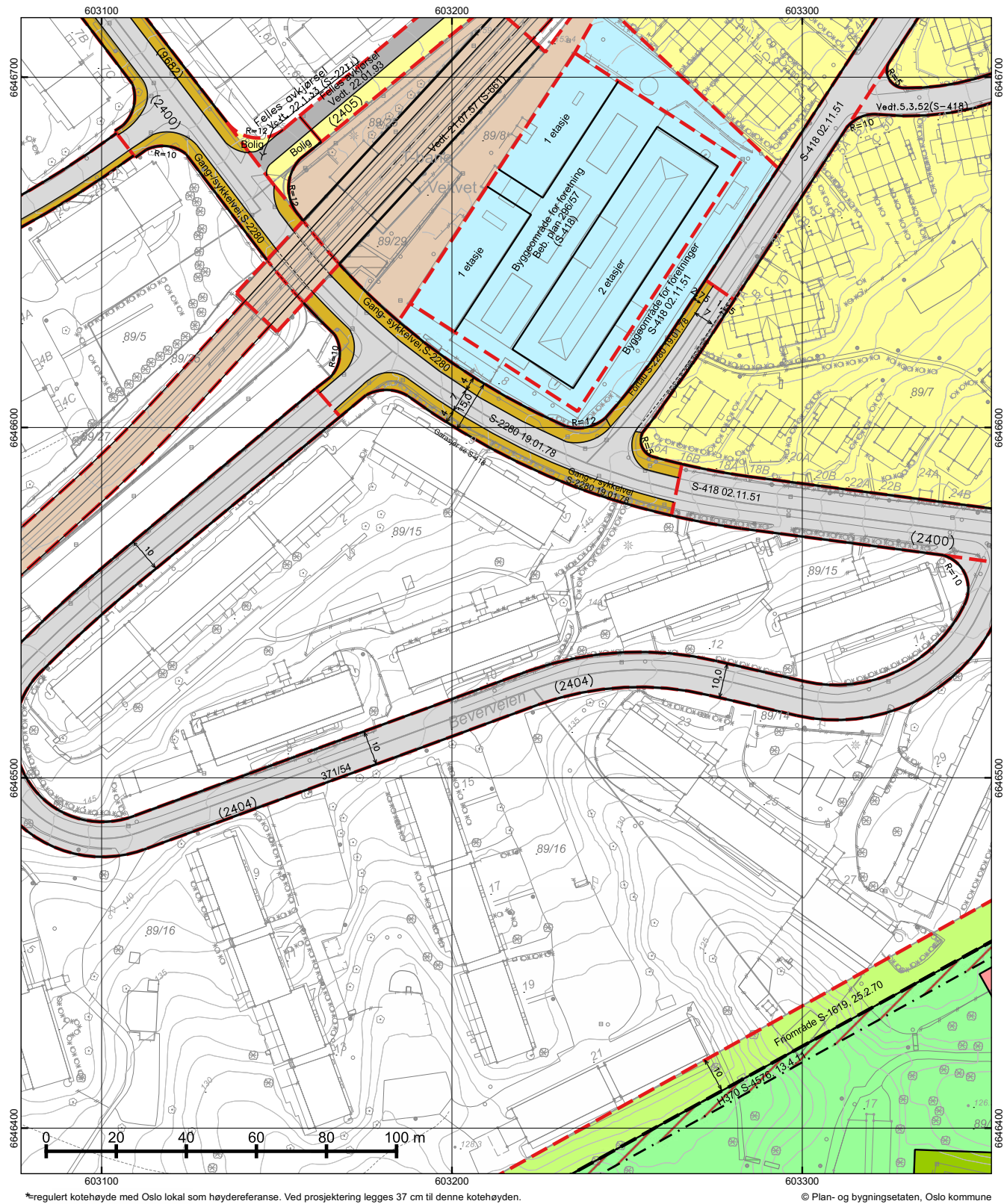
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152861/ 86526404

Adresse: Beverveien 12

Gnr/Bnr: 89/15

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1161 - Barnehage
- 1400 - Idrettsanlegg
- 3040 - Friområde

RpFareSone

RpFareGrense

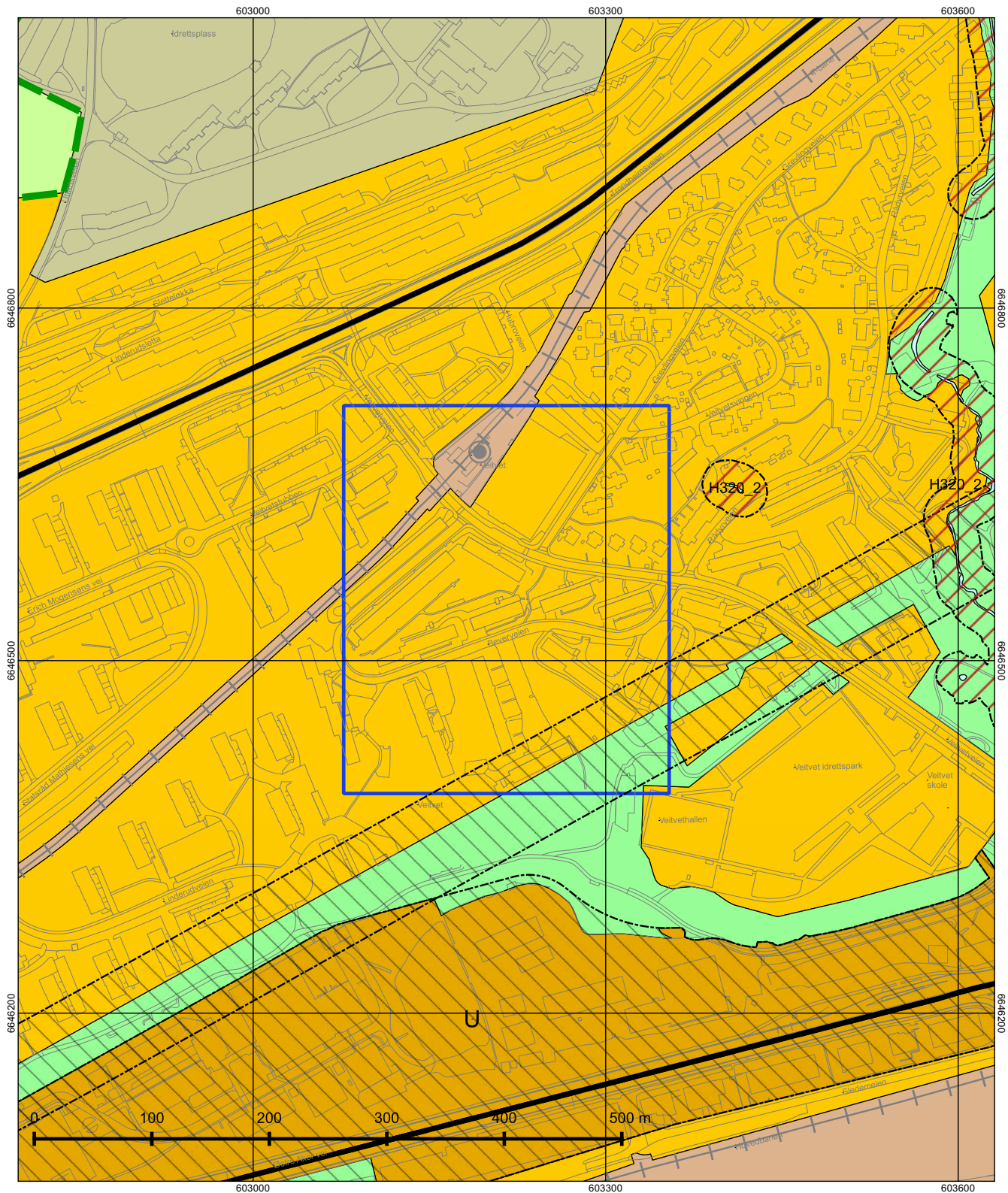
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrænse

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensning i beb. plan

136

137





Dato: 09.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152861/86526404

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

— — — — —

Fjernveg (tunnel)

— — — — —

Fjernveg

— — — — —

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

— — — — —

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi



HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref.:		Vår ref.: 201600303-9 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 17.02.2017 Arkivkode: 531
Byggeplass:	BEVERVEIEN 12	Eiendom:	89/15/0/0	
Tiltakshaver:	BEVERVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO	
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner	

Ferdigattest - Beverveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av alle våtrom og utbytting av alle rørstammer i bygningen i Beverveien borettslag, mottatt 03.02.2017

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

Tilknyttede byggesaker

- 201600300 - Beverveien 2 - 6 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600301 - Beverveien 8 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600302 - Beverveien 10 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600306 - Beverveien 14 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600308 - Veitvetveien 9 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.02.2017 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BEVERVEIEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, henning@ahw.no



APPROBASJON.

Jnr. /54. RT/BK.

Ang. gnr. 139, bnr. 5, Hus 111, vei 2404, Veitvedt.

Anmelder: Fa. Ringnes & Selvaag, President Harbitzgt. 18.

Eier: --- " ---

Arbeidets art: Våningshus (småhusblokk.)

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2.24, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7.49, byggeforskriftene av 15/12.49, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Bygningsrådets vedtak av [21/6.54 og 7/7.54] som er vedheftet approbasjonsskrivelsen må overholdes. Disse vedtak er tidligere meddelt Dem.

Denne approbasjon gjøres avhengig av at departementet innvilger de nødvendige unntak.

Før byggetillatelse kan gis må de nødvendige unntak være meddelt av departementet.

Tilfluktsrom må utføres og innredes etter gjeldende bestemmelser, se lovtid. nr. 32-1948.

Adkomst til og plassering av feiedører må godkjennes av Oslo brannvesen ved stedets feiemester.

For øvrig henvises til nedenstående punkter.

Før byggetillatelse kan gis må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgift for tilsyn m.v. være betalt.
3. Material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel) kfr. vedlagte rundskriv av 1/1.51.
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsespørsmålet er ordnet foreligge, (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom måtte mangle (v.n.).

Bygningsseksjonen Oslo, den 23. juli 1954.

Y. Riss
kst.

Rolf Tønsager.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 28.06.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201102600-11 Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: BEVERVEIEN 12 Eiendom: 89/15/0/0
Tiltakshaver: Berverveiens borettslag Adresse: Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker: Thams og Gaare Arkitektkontor AS Adresse: Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - BEVERVEIEN 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.06.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.06.2013 av:

*Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli*

Kopi til:

Berverveiens borettslag, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, henning@ahw.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten



Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.: Lars Gammelager	Vår ref. (saksnr.): 201918092 - 13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Oda Svingen Lunnan	Dato: 23.10.2020
--------------------------------	---	--------------------------------------	------------------

Adresse:	BEVERVEIEN 12	Eiendom:	89/15/0/0
Tiltakshaver:	BEVERVEIEN BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Beverveien 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring og etablering av to nye rømningstrapper, mottatt 14.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918092			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	07.10.2019	1/18
Fasader	A401	12.10.2019	1/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).

	Plan- og bygningsetaten Oslo kommune oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sentralbord: +47 21 80 21 80 Kundesenteret: +47 23 49 10 00 postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
--	---	--	--

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler

Gudbrand Hasvold - enhetsleder

Avdeling for byggeprosjekter

Nord

Kopi til:

BEVERVEIEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



Oslo kommune



Alex Christiansen arkitektktr. A/S
Postboks 462

02 HØVIK

Arkivnøkkel Vår ref/mapper.: Journr.
531.3 970003081 97/55962

Deres ref. Vår saksbeh. Dato
 Odd Jørgen Bredeg 25. september 1997

Arbeidssted :089/0015 Beverveien 12
Byggherre :Beverveien Brl.,v/Olsen, Steinar, Bevervn.8,0596 OSLO
Arbeidets art:FASADEENDRING BLOKK

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter rehabilitering av inngangsfasade og gavelfasade. Rehabiliterte fasader blir etterisolert, samt at enkelte balkonger fornyes. Gavelfasadene forblendes med teglstein og på inngangsfasade settes det opp trekleddning.

Søknad med tegning nr.1 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent
- Avfallsplan skal være godkjent.
- Statiske beregninger for stabilitet må innsendes for godkjenning.

Bygget er avmerket på kartutsnitt med vår godkjenning påtegnet 22.09.97.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Området er regulert til boligformål med reguleringsplan S-945, datert 30.11.61, med tilhørende bestemmelser.

Eksisterende forhold.
Eiendommen er bebygget med boligblokker.

Søknaden.
Søknader omfatter rehabilitering av inngangsfasader og gavelfasader. Fasadematerialet blir på gavlene teglstein og på inngangsfasade trepanel. Fasadene som rehabiliteres blir etterisolert. Samtidig vil enkelte balkonger bli fornyet og det bygges skråtak over deler av balkongene.

- 2---

Innkomne uttalelser.

Det er ikke kommet merknader til det byggemeldte arbeider. Den foreslåtte rehabilitering vil gi et noe endret fasadeuttrykk, men endringen vil være av en slik art at bygningens hovedpreg blir bevart.

Det er en forutsetning at ved rehabilitering av balkongene, skal disse ikke endre størrelse eller stikke lenger ut fra vegglov enn eksisterende.

Avfall

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr

Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avfallsplan være godkjent.
3. Statistiske beregninger for innfesting av fasadekledning være godkjent.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Odd Jørgen Bredeg
Avg. Ing. I



Oslo kommune



Alex Christiansen arkitektktr. A/S
Postboks 462

1322 HØVIK

Arkivnøkkel 531.3 Vår ref/mappenr. 970003081 Journr. 97/66007

Deres ref. Vår saksbeh. Odd Jørgen Bredeg Dato 7. november 1997

Arbeidssted : 089/0015 Beverveien 12
Byggherre : Bevervu. Brl., v/Olsen, Steinar, Beverveien 8,
0596 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BLOKK

TILLEGGSAPPROBASJON

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr.2, og brev av 17.10.97, approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Endringsmeldingen viser plan med endret form for balkonger over inngangspartiene. Dybden på balkongene blir henholdsvis 120 cm (som eksisterende) og 170 cm ut fra vegglov i parti over innganger.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Odd Jørgen Bredeg
Avg. Ing. I



Oslo kommune



Salvesen, Anton
PEAB AS
Postboks 63 Ellingsrudåsen
1006 OSLO

Arkivnøkkel 531.42 Vår ref/mappenr. 970003081 Journr. 97/68841

Deres ref. Vår saksbeh. Anatole Ouedraogo Dato 19. november 1997

Arbeidssted : 089/0015 Beverveien 12
Byggherre : Bevervn. Brl., v/Olsen, Steinar, Beverveien 8,
0596 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING BLOKK

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 25.09.97 tillates nå gangsett.

Igangsettingstillatelsen gjelder - HELE ARBEIDET -.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ferdigbesiktigelse.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Ing. I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp. 9.00 - 15.00 Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon 815 44 424 Eiendomsopplysninger, telefon 820 80 150



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling Øst

Beverveien borettslag
v/Steinar Olsen
Beverveien 8
0596 OSLO

Dato: 14 DEC 1998

Deres ref. Vår ref (saksnr): 9700170-15 Saksbeh: Arild R. Johannessen
Oppgis alltid ved henvendelse: Arkivkode:

Byggeplass: BEVERVEIEN 12 Eiendom: 89/15
Tiltakshaver: Bevervn. Brl., v/Olsen, Steinar Adresse: Beverveien 8, 0596 OSLO
Søker: Alex Christiansen arkitekttr. Adresse: Bygdøy alle 17, 0262 OSLO
Tiltakstype: Blokk Tiltaksart: Fasadeendring/balkonger

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

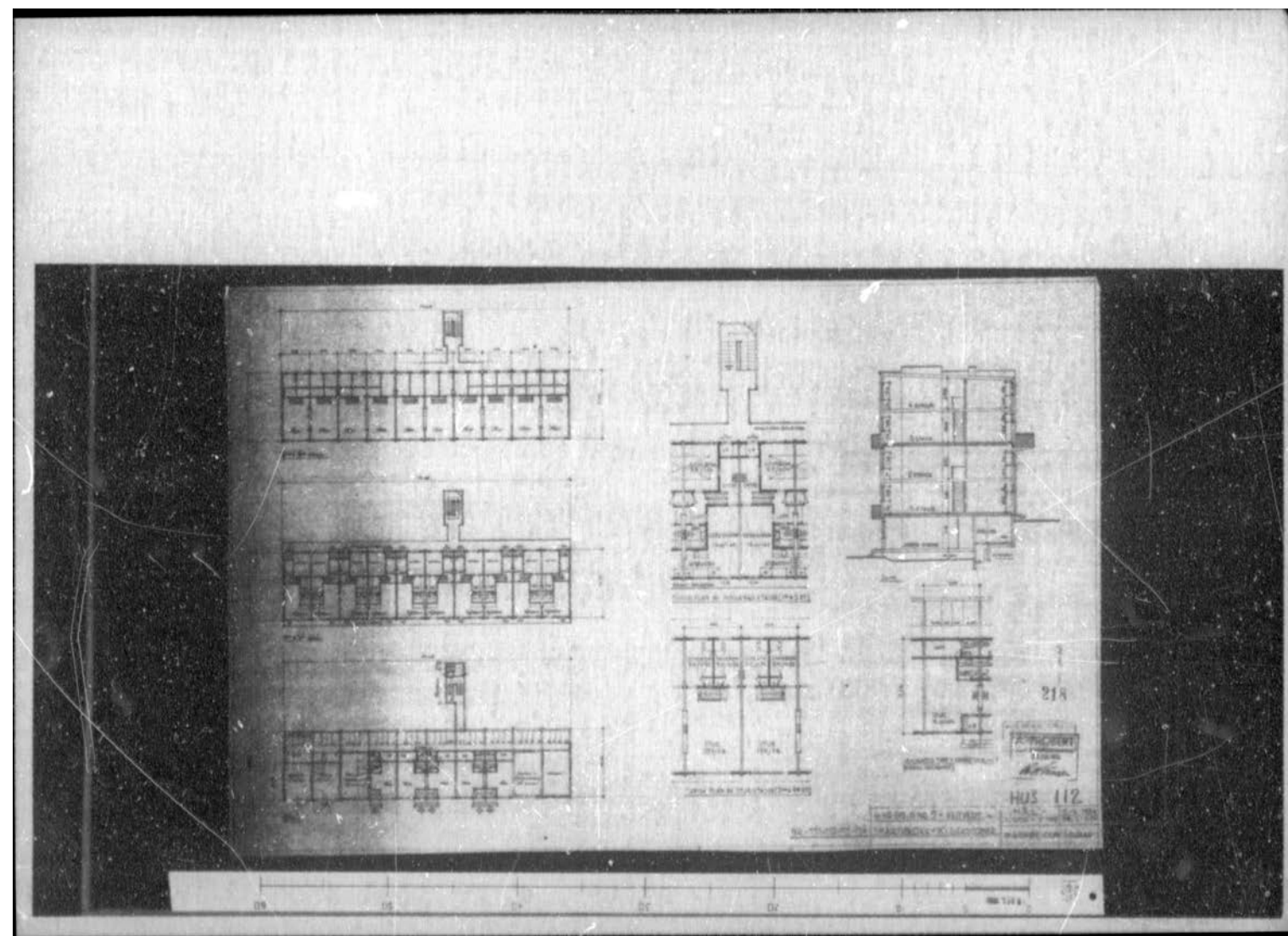
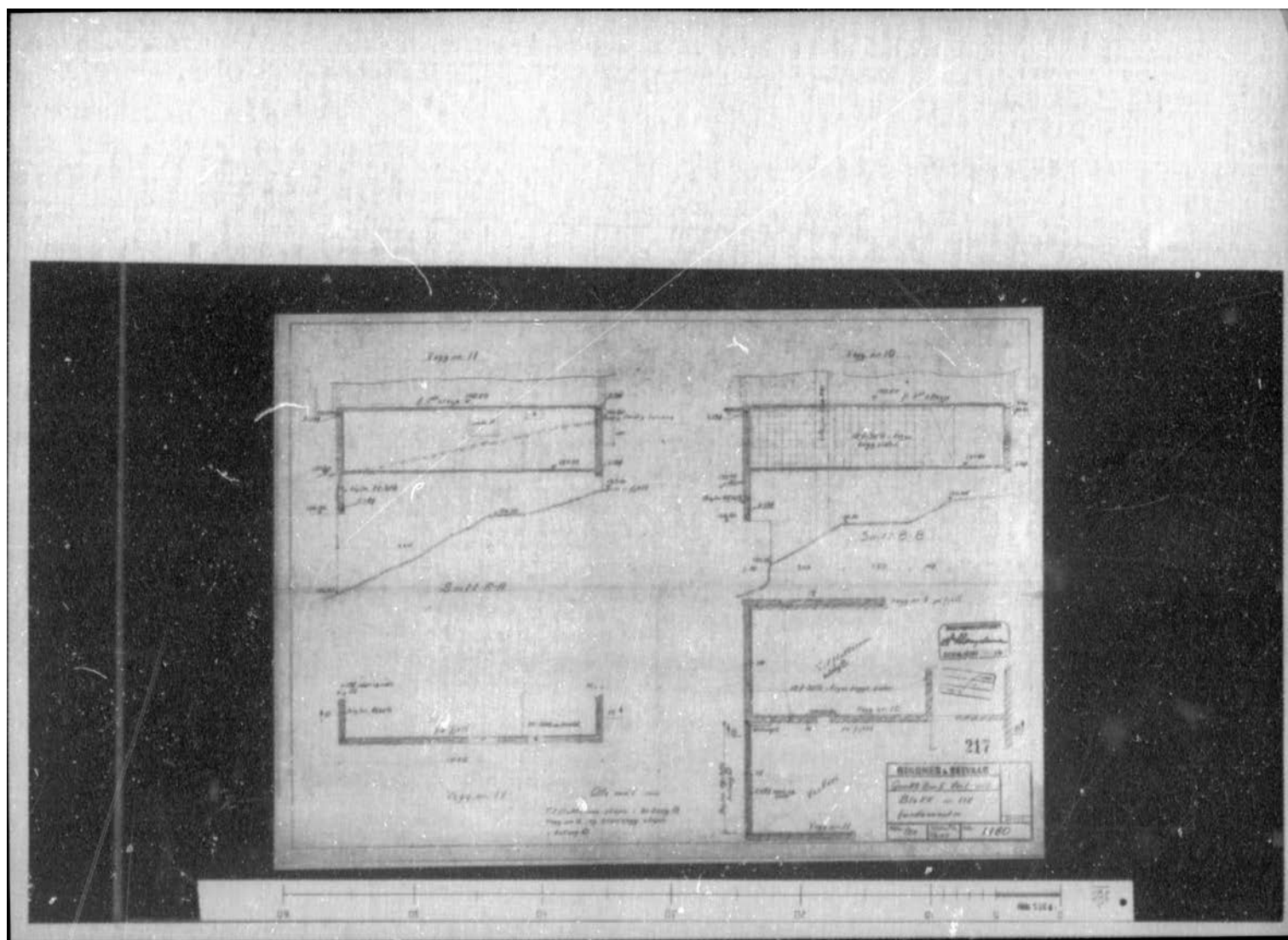
H.A. Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende



Plan- og bygningssetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

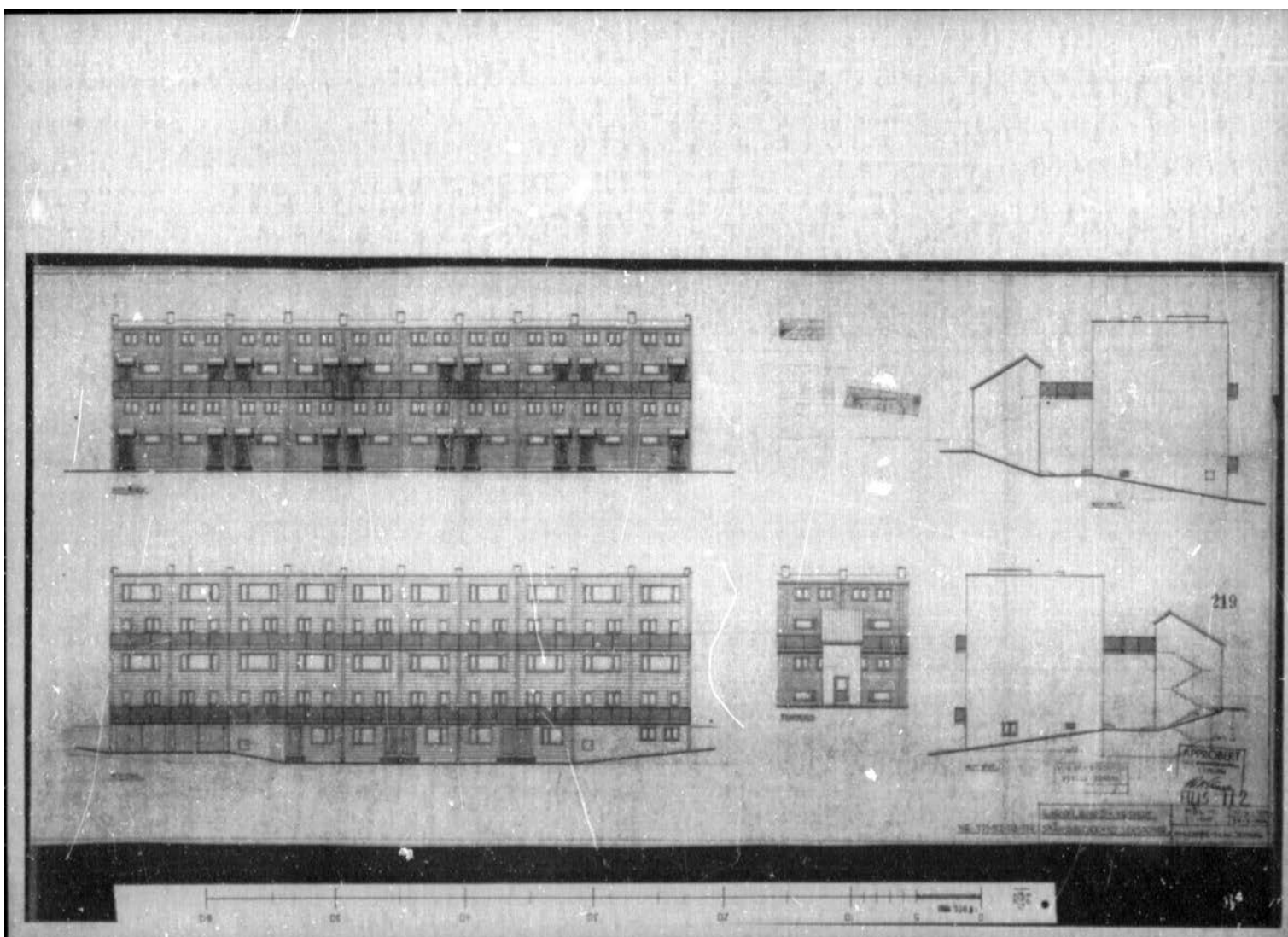
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Beverveien 12
0596 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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