





Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18
0488 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 18 968,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 220 318,-
Felleskostn.: Kr 3 700,-
Årlig festeavgift: Kr 197 000,-
Selger: Julie Mathea Tegnander
Bækkelund

Morten Jacobsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 70/88 kvm
Tomtstr.: 18318 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 22
Andelsnr.: 109
Oppdragsnr.: 1012250023

Velkommen til Veitvetveien 4a

En gjennomgående, romslig og lys 3-roms toppleilighet med solrik balkong. Barnevennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Veitvet med nærhet til Nordmarka. Kort vei til både Veitvet og Linderud Senter med diverse butikker, kaféer og servicetilbud.

Kort om boligen

- Solrik innglasset balkong på 13 m²(Sol fra ca kl 8:00 til kl.17:00)
- Downlights i tak
- Mulighet for p-plass (Etter listeordning)
- Delikate fargevalg (Malt 2020-2025)
- Lave FK med bredbånd/Tv inkl
- Ingen forkjøp
- Husdyr tillatt->(Etter søknad til styre)
- Ingen dok.avg
- Store vindusflater
- To kjellerboder
- Kort vei til off. transport via buss og T-bane
- Moderniseringsbehov

Selger beskriver boligen med tre ord:

-Romslig, koselig, lys



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	45
Egenerklæring fra selger	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjeller: 2 stk boder. målt til ca 3,74 m² og 1,4 m²

4. etasje

BRA-i: 70 m² Entre, bad, kjøkken, stue med utgang til innglasset balkong, omklæringsrom og to soverom

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongarea

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

18318 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Tomtens grunnareal: 18318 m²

Fellestomt.

Grunneier: Kirke og

Undervisningsdepartementet

Festeavgift/år for hele borettslaget kr: 197 000,-

Festetidens utløpsår: 2051

Festeavgiften reguleres hvert 20 år iht. konsumprisindeksen. Neste regulering av festeavgiften vil skje i år 2032. Grunneier har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av festeavgift. Samtykke fra grunneier, til overdragelse av andeler, kreves ikke.

Årlig festeavgift

Kr 197 000

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med år. 1952.

Fstekontrakt datert

01.01.1952.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt og sentralt plassert på Veitvet. Her har man kort gangavstand til det meste av forretninger, servicetilbud, dagligvare, treningstilbud, grøntområder og god offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager

Det er kort avstand til skoler i alle trinn, samt flere barnehager. Veitvet skole har 1. til 10. trinn. Høsten 2015 ble det ferdigstilt et nytt skolebygg med plass til 840 elever. Det er heller ikke lange veien til Bjerke vgs. Skolen er tilknyttet store grønt- og idrettsområder samt en flerbrukshall til sin disposisjon i skoletiden. I nærområdet finner du også en rekke barnehager. Bevern barnehage ligger i umiddelbar nærhet, samt Hubroveien- og Skrubbelund barnehage ligger ca. 600m fra leiligheten.

Servicetilbud

Nærmiljøet byr på det aller meste av forretnings- og servicetilbud. Veitvet senter ligger rett ved boligen. Senteret byr på matbutikker som Kiwi og Rema 1000. Om du er sulten byr senteret på Sushi, samt ferskvaredisk hvor du får kjøpt fisk. Dersom helsen skulle skranke har man legesenter og helsestasjon lett tilgjengelig. På Veitvet senter finner du Lucky Bowl, det er Norges største bowlinghall, med hele 26 baner, stor restaurant med over 100 sitteplasser og shuffleboard. Videre byr senteret på barbershop, frisør og tannlege. Med andre ord her finner du det meste av det du trenger i hverdagen.

Dersom du har behov for ytterlige servicetilbud ligger Linderudsenteret ca. 1km fra leiligheten. Her har du gode servicetilbud som vinmonopol, kaféer, spisesteder, kles- og nisjebutikker, apotek, legesenter med mer. Det er treningssenter på Linderud senter og kunstgressbane, ballbinge og klubbhus ved idrettslaget Grei.

Kollektivtrafikk

Området har godt med kollektivtilbud både via buss, T-bane og flybuss. Du finner nærmeste bussholdeplass rett utenfor boligen. En rusletur fra boligen ligger Veitvet T-bane, og den tar deg inn til Oslo sentrum på 15 min. Du har også tilgang til nattbuss fra Veitvet og inn til Oslo sentrum, så her har du alle muligheter for å utforske et yrende uteliv i Oslo.

Treningsmuligheter

For den aktive er det kort vei til fotballbane, idrettshall, svømmehall og sandvolleyballbaner. Dette bidrar til å gjøre området til et meget attraktivt sted å bosette seg for aktive mennesker. Boligen ligger også i nærhet til store rekreasjonsområder med lysløype og turterreng i Lillomarka, samt i alpinanlegg i Grefsenkleiva. På Linderud senter som er innen gangavstand finner du SATS, som tilbyr en rekke gruppetimer som, spinning, yoga, og diverse gruppetimer. Med andre ord her har du alt du trenger for styrketrening og utholdenhetstrening.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange fine barnehager og skoler i området rundt Veitvetveien 4A:

Barnehager:

- Bever'n barnehage (3-5 år) 0.6 km
- Skrubbelund barnehage (1-5 år) 0.7 km
- Madamløkken barnehage (1-5 år) 0.9 km

Skoler:

- Veitvet skole (1-10 kl.) 0.9 km
- Linderud skole (1-10 kl.) 1.1 km
- Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 1.5 km
- Rødtvet skole (1-7 kl.) 1.7 km

Videregående Skole:

- Bjerke videregående skole 0.9 km
- Stovner videregående skole 5.7 km

Skolekrets

Leiligheten sogner til Veitvet skole

Offentlig kommunikasjon

Veitvetveien 4A har gode kollektivtransportforbindelser som gjør det enkelt å komme seg dit med både T-bane, buss og tog. Den nærmeste T-banestasjonen er Veitvet stasjon, som ligger kun tre minutters gange fra Veitvetveien 4A. Stasjonen betjenes av linje 4 (Vestli–Bergkrystallen) og linje 5 (Sognsvann–Vestli) på Grorudbanen. Disse linjene gir rask og direkte forbindelse til sentrale områder som Stortinget, Jernbanetorget og Majorstuen. Med T-bane tar det ca. 15 minutter til Oslo S.

For de som reiser med buss finnes det flere holdeplasser i gangavstand. Den nærmeste holdeplassen er Veitvet ved Trondheimsveien og ligger bare et par minutter gange unna. Her stopper busser som går i retning mot både sentrum, Groruddalen og østlige deler av byen. Disse bussene kjører hyppig på dagtid og har utvidet nattilbud i helgene, noe som gjør området lett tilgjengelig til alle døgnets tider.

Den nærmeste togstasjonen er Nyland stasjon, som ligger omtrent 20 minutters gange fra Veitvetveien 4A. Her går lokaltoget L1 mellom Spikkestad og Lillestrøm via Oslo S.

Bygningssakkyndig

Matias Utne

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert med betong til antatt faste masser, fjell. Betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av Stenia fasadeplater og malt panel.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekkdannelse i fugemasse på bad.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er byttet blandedbatteri selv. Har også skrudd opp hyller og dusjvegg og tett med silikon.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi oppdaget et par stykker for 4 år siden (2021) satt ut feller og aldri sett de siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Info fra forrige salgsoppgave. Alt elektrisk ble byttet 14.06.2017 (ElektroRetur AS) Oslo Elektro-Service AS byttet dimmer i stue 11.03.2024 Info fra forrige salgsoppgave: Samsvarserklæring med garanti er levert av Elektoretur AS. utført iht: NEK 400Utg:2014 (Vi har ikke denne erklæringen fra forrige eier) Arbeid utført av: ElektroRetur AS og Oslo Elektro-Service AS

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har fått utkast til tilstandsrapport fra takstmann ift salg.

Innhold

Intervju med Selger:

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Parkeringsplass og garasjeplass kan leies av borettslaget etter søknadsordning. Parkeringsplass koster 250kr og garasje koster 500kr i måneden. Det er montert ellbilladere på alle plassene, med egen leverandør for denne tjenesten.

Når kjøpte dere eiendommen?

Oktober 2020

Hva var avgjørende for valget deres?

Mye naturlig lys og god atmosfære i leiligheten. Stor og deilig balkong. Mye kvadrat for pengene.

Hvorfor skal dere flytte?

Ønsker oss nærmere sentrum.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Den innglassede balkongen med varmelampe har vi brukt masse gjennom hele året. Har hatt utrolig mange koselige kvelder her, og mange fine sommerdager. Sola kommer tidlig om morgenen og er der til rundt 16.30-17.00 om sommeren. Man får nyte sollyset noe lengre enn dette også da det kommer indirekte gjennom taket. Kommer også til å savne den romslige stuen hvor man har plass til masse gjester. Liker også veldig godt utsikten fra alle vinduer og hvor luftig og åpen leiligheten føles siden det er toppetasjen. Syns planløsningen er veldig god. Veldrevet borettslag hvor alt er på stell og kostnadene er rimelige. Det er god lydisolasjon i bygget og fra vinduene, så så lenge de er igjen er det helt stille fra området og naboer. God temperatur i bygget, dvs svalt om sommeren og får god varme fra naboer om vinteren.

Hva har dere likt best med området?

Umiddelbar nærhet til alt man trenger (butikk, kjøpesenter, vinmonopol, apotek, legesenter, tannlege etc). Nærhet til t-bane og ekspressbusser har vært helt supert, man kommer seg rundt fort. Er også nærhet til natur og mange hyggelige turområder. Mange hyggelige naboer.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: nærhet til t-bane har gjort det mulig å komme seg rundt uansett vær. Vaktmester sørger for at det alltid er måkt, så vintrene har egentlig vært uproblematisk. Vår, sommer og høst: Mye fine trær og natur generelt. Varmt og godt på balkongen uansett årstid.

Standard

Overflater

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malt, slett himling med downlights i stue, slette flater i bod, takplater på badet og panel i øvrige rom.

Gulv: Fliser på bad og kjøkken, malt laminat på det minste soverommet og parkett i øvrige rom.

Entré:

Fin entré med hengeplass til ytterklær og dørcalling på vegg ved inngangsdør. Malte vegger i (2021) himlig og parket på gulv.

Stue:

Romslig stue med og store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe og spise plass. Uttak til kabel-tv og utgang til balkong. Malt himling, downlights i tak, malte vegger i (2020) og parkett på gulv.

Kjøkken:

Separat Ikea kjøkken fra 2013 innredet med over- og underskap med grå, blank overflate. Laminat-«fliser» fjernet bak vifte på kjøkken i 2024 og veggen er slettet ut og malt. Benkeplaten er i heltre eik (fra 2017) og har nedfelt oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det montert Fibo-Trespo-plater. Det er integrert belysning under overskap og avtrekksvifte med kullfilter. Malte vegger i (2024) himlig og fliser på gulv.

Bad:

Koselig innredet flislagt bad med gulvstående toalett og badekar. Servantskap med skuffer og heldekkende servant. Speil med lysarmatur og uttak for strøm over servant. Det er varmelampe plassert på vegg over toalett. Vegger er flislagte og himlingen består av plater med påmontert taklampe.

Soverom I:

Fint soverom med plass til dobbelseng og tilhørende møblement. Svært vindu som slipper in mye lys. Malt himling, downlights i tak, malte vegger og enstavsparkett på gulv.

Soverom II/Gjesterom:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Plass til svær garderobe for oppvaring. Malt himling, malte vegger,(2025) og malt laminat på gulv.

Walk in closet:

Walk in closet med god plass og gjennomtenkte løsninger. God belysning og rikelig oppbevaring gjør garderoben både funksjonell og fin. Malt himling, downlights i tak, malte vegger i (2020), speil på vegg og enstavsparkett på gulv.

Balkong:

Romslig innglasset balkong på ca 13 kvm med strømmutak på hver sin side av balkongen. På balkongen er det god plass til sittegruppe og bord. På balkongen er det sol fra rundt 08.00 til mellom 16.00 og 17.00 avhengig av sesong. Her har du hyggelig utsyn mot borettslagets grøntarealer og utsikt mot Østmarka.

Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Til informasjon finnes ingen TG3

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Servant og innredning: TG2 – Skade på servantskap og krakelering i servantens overflate.

Vegger: TG2 – Sprekkdannelser og misfarging i fuger.

Himling: TG2 – Misfarging av takplater over varmeovn.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulv og overflater: TG2 – Bom under fliser og misfargede fuger.

Fall til sluk: TG2 – Lavt fall (7 mm) gir redusert avrenning.

Lufting ved terskel: TG2 – Manglende luftespalte reduserer ventilasjon og fuktsikring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Ingen dokumentert eller synlig membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning og benk: TG2 – Synlig slitasje og skader på benkeplate og skapfronter, samt avtrekksvifte med kullfilter.

3.1 Andre rom

Gulv (parkett og fliser): TG2 – Riper, hakk og bom under fliser.

Vegger og himling: TG2 – Hull, sprekker og malingsavskalling.

Dører og listverk: TG2 – Aldersslitasje og flassing på overflate.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Kondensrelatert slitasje, svekkede tetningslister, og alder tilsier at vinduer og balkongdør har passert mer en halve forventede levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overflater og dekke: TG2 – Slitasje på terrassebord. Tettesjikt ikke kontrollerbart.

Rekkverk: TG2 – Rekkverkshøyde under gjeldende forskriftskrav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Kombinasjon av eldre kobber og støpejernsrør, samt defekt stoppekran. Økt risiko grunnet høy alder og manglende funksjon.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – Ingen tilgang for inspeksjon. Ukjent tilstand og alder medfører økt usikkerhet.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Manglende faste ventiler i flere rom. Lufttilførsel er i stor grad avhengig av åpning av vinduer.

Innbo og løsøre

Innboforsikring må tegnes av kjøper.

LØSØRE

Medfølger ikke:

- Alle hyller/oppheng i stue,
- Speil på walk-in,
- Gull-hylle i gang, TV på soverom

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. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringer/oppgraderinger i leiligheten:

- Alle vegger er malt i 2020-2025 (stue 2020, soverom, walkin og gang 2021, kjøkken 2024, gjesterom 2025)
- Nye skap på walkin i 2020
- Laminat-«fliser» fjernet bak vifte på kjøkken i 2024, vegg slettet ut og malt.
- Nytt blandebatteri på kjøkken og bad i 2020, samt ny dusjvegg i 2020.
- Dusjhode og slange ble byttet i 2020,
- Nye hyller på bad og kjøkken i 2024
- Alt det elektriske ble byttet i 2017

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/internett, fibernett inkludert i felleskostnader. Telenor er leverandør av kabel-tv/bredbåndstjenester.

Parkering

Parkeringsplass og garasjeplass kan leies av borettslaget etter søknadsordning. Parkeringsplass koster 250kr og garasje koster 500kr i måneden. Det er montert ellbilladere på alle plassene, med egen leverandør for denne tjenesten. Det er også gode ordninger for gjesteparkering i opptil 3 døgn med digital registrering. For mer info, se hjemmeside til brl: <https://www.hubroveien.com/nyheter-for-beboere/>

Borettslagets garasje- og parkeringsplasser fordeles etter ansiennitet, regnet fra søknadens ankomst til vaktmester. Ved salg av leilighet følger ikke garasje eller

parkeringsplass med.

Hver andelseier kan i utgangspunktet kun disponere 1-en garasje eller 1-en parkeringsplass. Disponerer andelseiers husstand mer enn en bil, kan det søkes om en parkeringsplass i tillegg til garasjeplass. Hvis det er ledige parkeringsplasser vil andelseier bli tildelt parkeringsplass. Hvis andelseier har blitt tildelt både garasje og parkeringsplass eller 2 parkeringsplasser, skal en av disse leveres tilbake til borettslaget hvis det er mangel på parkeringsplasser. Ansiennitetsprinsippet gjelder ved tildeling av ekstra parkeringsplass. Fremleie eller utlån er ikke tillatt, (hverken av garasje- eller parkeringsplasser). Av hensyn til beboerne skal alle biler rygges inn på parkeringsplassene. Lastebiler og store varebiler skal ikke parkeres på borettslagets eiendom.

For mer info om borettslagets garasje- og parkeringsplasser se vedlagt: REGLEMENT FOR GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER.

Gjesteparkering:

Det finnes muligheter for mange gjesteparkeringsplasser her - 6 timer eller 3 dager om gangen.

For øvrig gjelder gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Når er det sol på uteplass/gårdsrom/balkong?

Selger svarer:

På balkongen er det sol fra rundt 08.00 til mellom 16.00 og 17.00 avhengig av sesong. Noe lenger følelse av sol på sommeren da sola skinner gjennom taket i en liten time etter dette. På borettslagets fellesområder er det sol fra soloppgang til solnedgang.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

20777050

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegg hos selger den 04.06.2025. Under tilsynet avdekket vi følgende avvik:1. Eieren har ikke sørget for at skorsteinen virker som forutsatt. jf. Forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd. Avviket gjelder for: Skorsteinsløp i bruksenhet - 522849 - 1

Kommentar: Det ble avdekket (åpent)hull etter gammelt røykrør i skorsteinen. Hullet i skorsteinen skal tettes igjen med samme materiale som skorsteinen er bygd av.

Eventuelle gamle røykrør må fjernes. Avviket gjelder plastlokk brukt til tetting av hull i skorstein. Får ikke sett bak lokket under tilsynet.

Selger bekrefter pr mail 06.06.2025 at de vil utbedre avviket før overtakelse..

Energi

Oppvarming

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Stråleovn i bad.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på:

2024: 7.444 kWh

2023: 7.944 kWh

2022: 7.872 kWh

Merk at dette vil variere med forbruk og antall medlemmer i husstanden.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 147 113

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 588 452

Formuesverdi sekundær år 2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold.

Det er pt ingen eiendomsskatt på denne leiligheten.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/>

hvor-mye-skal-du-betale-ieendomsskatt/. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmestertjenester, kabel-TV/internett, fibernett, trappevask, festeavgift og kapitalkostnader (renter/avdrag på lån).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 700

Andel Fellesgjeld

Kr 18 968

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hubroveien Borettslag

Organisasjonsnummer

848739812

Andelsnummer

109

Om borettslaget

Hubroveiens borettslag er et andelslag som eier og forvalter boligbygg på eiendommen gnr 89, bnr 22 på festet grunn i Oslo kommune. Borettslaget har videre foremål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andeleiernes bointressen.

Borettslaget ble stiftet den 9. desember 1957 og har 184 leiligheter i grønne omgivelser på Veitvet i Oslo. Borettslaget har også nok garasjer og parkeringsplasser for å dekke beboernes behov. Hubroveiens borettslag har også en heltidsansatt vaktmester som tar seg av sommer og vintervedlikehold på borettslagets områder.

Forretningsfører/Revisor:

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning A/S og Revisor er UNIC REVISJON A/S.

OPPSUMMERING AV ORDINÆR GENRALLFORSAMLING -2025

Styret har i perioden hatt 8 styremøter samt regnskap/budsjettmøter. Det har vært

møter med selskapet som har montert ladebokser i alle garasjer og på parkeringsplasser. Dette arbeidet er nå ferdigstilt.

Det er foretatt befaringer på lagets ute- og inne områder, og vurdert behovet for genereltvedlikehold. Dette ble hensyntatt i ny 3 årsplan 2022-2025 på generalforsamling 2022. Styret har det siste året jobbet med å få ferdigstilt ladebokser i borettslaget. Vi har også jobbet med å få gjennomført siste 3 årsplan, men der er vi ikke helt i mål. Vi har utført generalforsamlingens vedtak om å stenge 2 vaskerier og pusset opp de andre 3.

Vi får i 2025 en stor kostnad med å reparere muren langs Trondheimsveien som raste i vinter. Denne må tas ned, det må graves ut og muren må stables opp på nytt. Dette vil ta mye av handlefriheten på økonomi, samtidig som vi fortsatt har igjen 2 saker fra siste 3 årsplan, nye dørlåser og calling anlegg og ny uteplass/grillplass. Det siste har vi fått støtte til fra Oslo kommune og de dekker 50% av kostnaden. På grunn av liten økonomisk handlefrihet dette året, velger styret å komme med ny 3 årsplan på generalforsamling 2026 og ikke i 2025.

Godkjente planer 2022-2025

Styret fikk på generalforsamlingen i 2022 godkjenning for sin 3 årsplan for perioden mars 2022- mars 2025 på vedlikehold og oppgradering.

Følgende er nå gjennomført første året:

- Asfaltering av resterende uteområde
- Bytte ut brannslukker og røykvarsler i leilighetene
- Sette opp lys foran Hubroveien 6
- Startet med installasjon av el-bil ladere

Det gjenstår nå på 3 årsplanen til mars 2025 er:

- Oppgradering av sentralt låsesystem på inngangsdører og calling anlegg
- Opparbeide ute/grillplass

I tillegg må muren langs Trondheimsveien bygges opp igjen. Fremdriften av tiltakene vil gjennomføres i henhold til borettslagets økonomi i 2025. Styret anbefaler ikke generalforsamlingen til å vedta nye planer før vi har fått gjennomført disse sakene, da dette vil måtte lånes penger til.

REPARERING->MUR LANGS TRONDHEIMSVEIEN:

Megler har spurt følgende spørsmål til forretningsfører/Styre:

Hva er status for dette? Er det lagt en plan for når dette vil skje?

Hvordan vil dette påvirke fellesgjeld/felleskostnad pr mnd? Vil dette utgjøre økt fellesgjeld og felleskostnad ?

Svar fra forretningsfører/Styre pr mail 19.05.2025:

Styret uttaler: Det er ingen konkrete planer på når dette skal utføres. Vi må ha dialog

med veivesenet og kostnadsberegne muren. Forhåpentligvis blir dette til høsten.

OPPSUMMERING PROTOKOLL AV ORDINÆR GENRALLFORSAMLING -2025

Forslag 2

Bakgrunn: Siste generalforsamling ble det vedtatt å fjerne deler av tørkebåsene.

Forslag: Jeg foreslår at det settes opp sykkelparkering som tilrettelegger for helårs sykling, fiksestativ, samt noen plasser for lastesykler.

Begrunnelse: Hensikten med denne tilretteleggingen er for å øke andelen beboere som velger bort bilen i fremtiden slik at det kan være mulig å tilbakeføre arealer til noe mer nyttig og øke trafiksikkerheten.

Styrets anbefaling:

Styret synes forslaget er godt, det trengs sykkelparkering i borettslaget. Det er i 2025 økonomien som begrenser hva vi kan gjøre.

Styrets anbefaling:

Styret ser på mulighet og kostnad for å gjøre dette i 2025, men hvis dette ikke går så vedtas det på neste 3 årsplan 2026-2028

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt.

PLANLAGTE VEDLIKHOLDSPLANER->ØKT FELLESKOSTNAD/GJELD?:

Er det andre planlagte vedlikeholdsplaner som vil gi økt fellesgjeld og felleskostnad?

Svar fra forettningsfører på mail 19.05.2025: Ikke foreløpig.

Lånebetingelser fellesgjeld

LÅNEVILKÅR:

Lån nr. 8398.72.16207

Lånebeløp kr 7.197.422,00

Låneform Annuitet

Nominell rente f.t. 5,650 %

Ny rente fra 02.02.2024 5,900 %

Ny eff. rente 02.02.2024 6,070 %

Renteberegning Etterskudd

Kapitalisering Ved innbetaling

Løpetid 18 år og 9 mnd

Innfrielsesdato 30.09.2042

Første forfall 30.01.2024

Terminlengde 1 mnd

Terminbeløp kr 51.941 frem til 02.02.2024

Terminomkostninger kr 35

Utbetalingsdato 22.09.2022

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsfond: Det er ikke sikringsfond i borettslaget

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

RESULTAT:

Resultatet for 2024 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 843 032,- og foreslås overført til egenkapital.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt. Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 209 162,- per 31.12.24

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

Ny eier godkjennes av styret.

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.

Vedtekter/husordensregler

Grilling:

Bruk av åpen flamme på verandaene er forbudt. Det er kun lov å bruke elektrisk grill. Verandaene må brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Ved grilling på uteområder skal kun godkjent grillplass benyttes. Det må ikke bruke engangsgriller direkte på plen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene kan fås hos meglerfortak.

Dyrehold

Beboere må søke styret om lov til å holde hund eller katt

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen, skap og benker.
- Innvendige flater: Tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) på badrom, etter stoppekran / frem til sluk.
- Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.
- VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar, dusjkabinett og varmtvannsbereder.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- Veranda: Markise med tilhørende motor.

Plikt til vedlikehold:

- Vinduer
- Oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.
- Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 22 i Oslo kommune. Andelsnr. 109 i Hubroveien
Borettslag med orgnr. 848739812

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/89/22:

03.11.1967 - Dokumentnr: 15178 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 93 år

03.11.1967 - Dokumentnr: 15178 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 93 år

15.06.1961 - Dokumentnr: 7314 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:5

16.01.1969 - Dokumentnr: 815 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert arkivkort fra 1969 som omhandler våninghus med garasje. Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1977 som omhandler utskiftning av vinduer. Det foreligger attestert arkivkort fra 1986 som omhandler påbygg av balkonger. På arkivkortet er det ferdigattestert for påbygg balkonger, datert 1969.

Oslo Kommune opplyser at de ikke har ferdigattesten for eiendommen, men at det foreligger arkivkort med dato for ferdigattest. På arkivkortet er det ferdigattestert for våningshus med garasje, datert 1969.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplan datert 23.09.2015 avsatt til: Bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Andre reguleringsbestemmelser i området:

V220193: Hubroveien- Felles avkjørsel og bolig - Bydel 20 Bjerke. Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten 22.01.1993.

S-786: Endret regulering av Trondheimsveien m.v. fra Brobekkveien til bygrensen. Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet 16.07.1959.

S-860: Endret regulering av Trondheimsveien fra pel 386 til pel 436, Veitvet, Oslo. Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet 04.10.1960.

S-2280: Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. Vedtatt av: Miljøverndepartementet 19.01.1978.

Kommuneplan:

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer info om kommuneplan se:<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Saksnummer 202452124: Reguleringssak Marka - Årvollbassenget. Vann- og

avløpsetaten foreslår å regulere Årvollbassenget til bebyggelse og anlegg – vannforsyningsanlegg (under terreng) og LNF – skogbruk, naturformål og friluftsmål, jf kommuneplanens arealdel 2025, hensynssone - nedslagsfelt drikkevann samt andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen og båndlegging etter lov om kulturminner (på terreng). Planforslaget er sendt til politisk behandling. Siste dok i saken 14.05.2025.

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 201108673: Veitvetveien 2 A - Rehabilitering av våtrom - Søknad under behandling - Siste dok. 04.07.2023.

Saksnummer 202115735: Veitvetveien 6 D - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Tillatelse gitt - Siste dok. 29.01.2024.

Saksnummer 202451128: Grevlingveien 12 A-B - Tilknytning til Oslo kommunes OV-ledning - Tillatelse gitt - Siste dok. 26.02.2024.

Opplistingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner og byggesaker. For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

18 968 (Andel av fellesgjeld)

4 218 968 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 220 318 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 228 218 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 231 018 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum inkl. f.gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- , visning/overtagelse kr.3900,- pr st, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 500,- og garantipremie kr. 350,-.Markedsføringspakke inkl Stor Annonse på Finn og Ukens bolig + Aktiv Treff er satt til kr.19.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 30 000,- inklusiv mva.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland
Eiendomsmeglerfullmektig
fm@aktiv.no
Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Marius Wang
Partner / Eiendomsmegler / Avdelingsleder
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

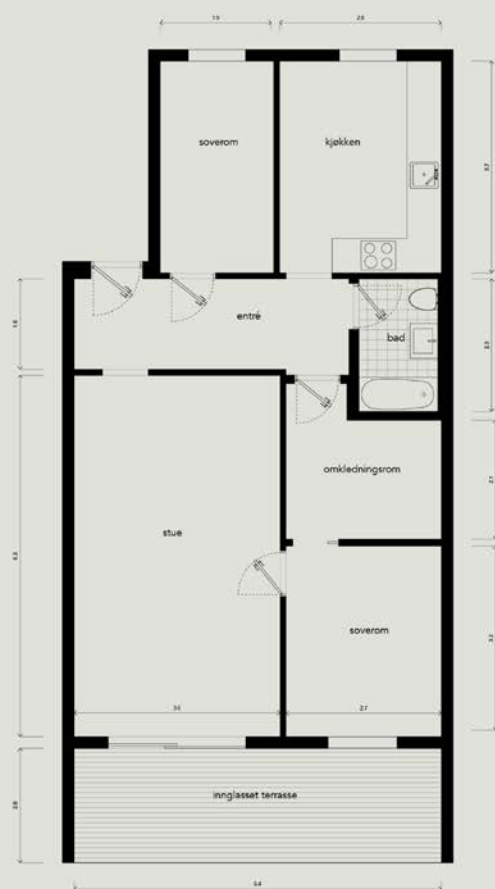
Salgsoppgavedato

03.06.2025



Veitvetveien 4a

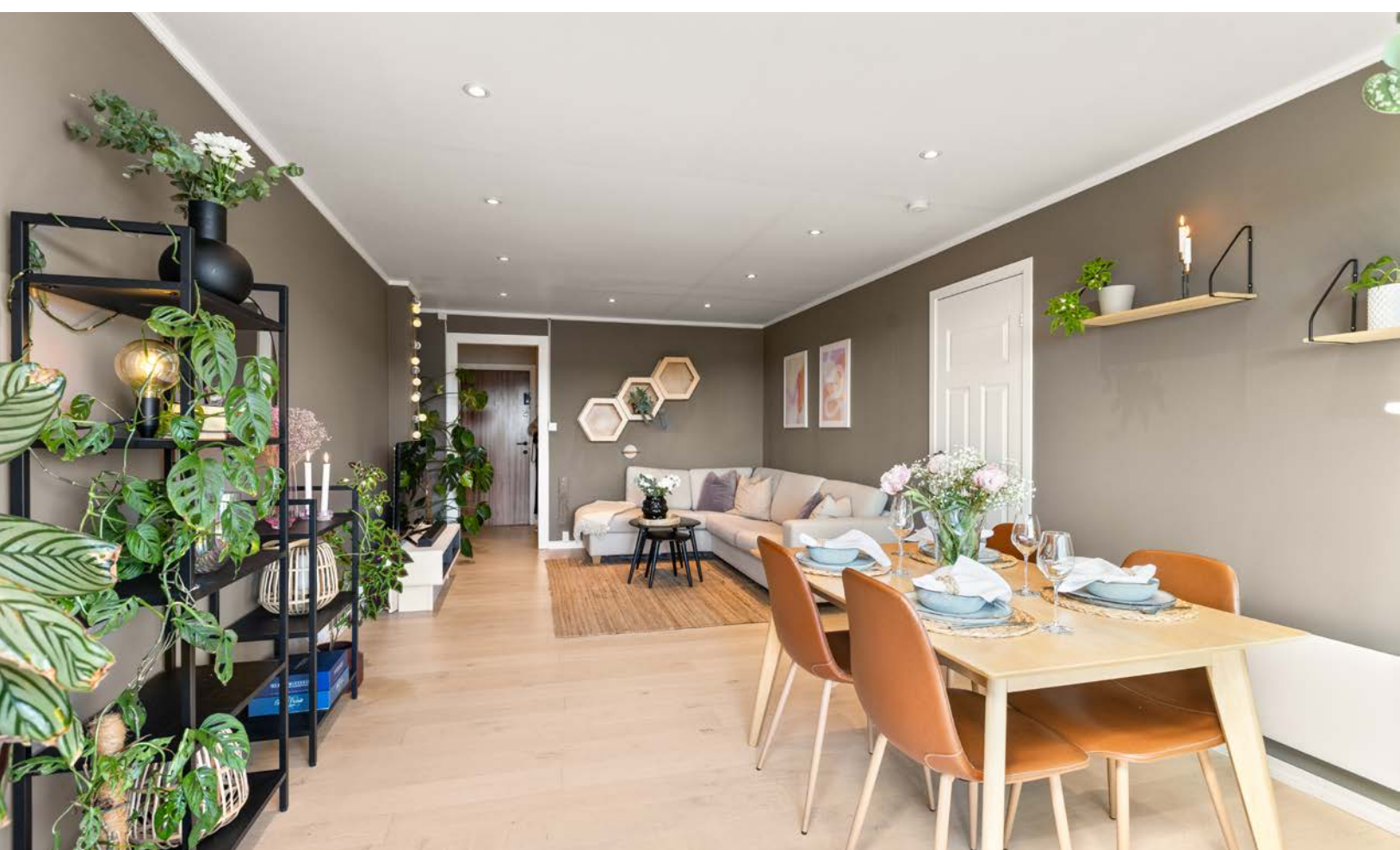
Tegnet av **Built By AS**
 Tegningen er ikke målbar
 Avvik kan forekomme



























Borettslaget ble stiftet den 9. desember 1957 og har 184 leiligheter i grønne omgivelser på Veitvet i Oslo.



Veitvetveien 4A har gode kollektivtransportforbindelser som gjør det enkelt å komme seg dit med både T-bane, buss og tog. Den nærmeste T-banestasjonen er Veitvet stasjon, som ligger kun tre minutters gange fra Veitvetveien 4A.





Linderudsenteret ligger kun en gåtur på ca 12 min unna. Her har du gode servicetilbud som vinmonopol, kaféer, spisesteder, kles- og nisjebutikker, apotek, legesenter med mer.



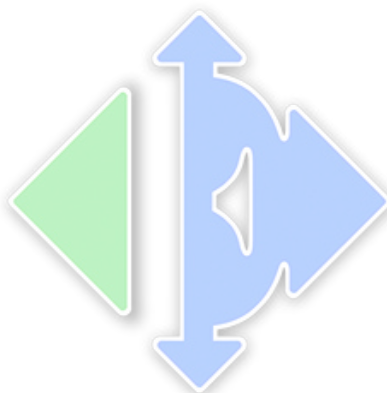
Veitvet senter ligger rett ved boligen. Senteret byr på matbutikker som Kiwi og Rema 1000. Om du er sulten byr senteret på Sushi, samt ferskvaredisk hvor du får kjøpt fisk.



Ta kontakt dersom du har spørsmål: Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmegling
Mob. 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no

Eierskifterapport/ Egenerklæring/Energi

Veitvetveien 4 A,
0596 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matias Utnem
Dato: 02/06/2025

Gabels gate 25b
Oslo 0272
92059064
mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Julie Mathea Tegnander Bækkelund og Morten Jacobsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1958
Tomt:	18 309 m ²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Markeland
Befaringsdato:	5.5.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomten
Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, lekeapparater, benker, bord og asfalterte gangveier.

OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte
Fundamentert med betong til antatt faste masser, fjell. Betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av Stenia fasadeplater og malt panel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje og flere bygningsdeler som er i sen fase av forventet levetid. Våtrommet har påviste fuktindikasjoner, bom under fliser og manglende dokumentasjon på membran, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Kjøkkenet har slitasje på benkeplate og skapfronter, samt løs silikon i overgang mellom benk og vegg. Vinduer og balkongdør er fra 2000 og har passert halvparten av forventet levetid, med registrerte tegn til kondens og svekkede tetningslister. Innvendige overflater og gulv har sår, hakk, hull og andre merker, det er registrert bom under fliser, og teknisk anlegg som vannrør og varmtvannsbereider vurderes som aldrende og uten tilstrekkelig dokumentasjon. Ventilasjonen er begrenset til naturlig tilluft uten faste ventiler i flere rom. Samlet sett vurderes leiligheten som funksjonell, men med behov for vedlikehold og tiltak på flere områder.

1. Våtrom – Bad

1.1.1 Overflate vegger og himling: TG 2

1.1.2 Overflate gulv: TG 2

1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk: TG 2

2. Kjøkken

2.1 Kjøkkeninnredning og benkeplate: TG 2

Fukt og tilgjengelighet: TG 1

3. Andre rom

Gulv (parkett og fliser): TG 2

Vegger og himling: TG 2

Dører og listverk: TG 2

4. Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør: TG 2

5. Balkonger, verandaer og lignende

Overflater og dekke: TG 2

Rekkverk: TG 2

6. VVS

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG 2

6.2 Varmtvannsbereider: TG 2

6.3 Ventilasjon: TG 2

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Ingen TG satt (krever vurdering av autorisert installatør)

ANNET:

Tomten

Tomteareal 18 309

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Stråleovn i bad.

Parkering

Garasjeplass og parkeringsplass blir bevilget etter søknadsordning i borettslaget.

Romhøyder

Stue: 2,383 m

Entre: 2,540 m

Bad: 2,400 m

Kjøkken: 2,468 m

Det foreligger arkivkort for ferdigkontroll datert 21.04.1958.

Forsikringsselskap: Fremtind - polise 20777050

Hubroveien Borettslag Org.nr: 848 739 812

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Overflater**

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malt, slett himling med downlights i stue, slette flater i bod, takplater på badet og panel i øvrige rom.

Gulv: Fliser på bad og kjøkken, malt laminat på det minste soverommet og parkett i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

kr 3.700,- pr. mnd.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4.etasje	70		13		70	13
Kjeller		5				5
SUM BYGNING	70	5	13		70	18
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

4.etasje: Entre, bad, kjøkken, stue med utgang til innglasset balkong, omkleddingsrom og to soverom.

BRA-e:

Kjeller: 2 stk boder. målt til ca 3,74 m2 og 1,4 m2

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

BRA-b: Innglasset balkong

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Morten Jacobsen (eier)

Matias Utne (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

02/06/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er innredet med servantskap med skuffer og heldekkende servant. Over servant er det montert speil med lysarmatur og uttak for strøm. Badet har gulvstående toalett og badekar. Det er varmelampe plassert på vegg over toalett. Vegger er flislagte og himlingen består av plater med påmontert taklampe.

Merknader: Vurdering

Det er registrert krakelering i overflaten på servanten, samt skader på skuffefronter på servantskapet. Veggene har flislagt overflate, men det er registrert sprekker i flere fuger, samt misfarging av fuger, spesielt i våtsonen. Dette indikere behov for vedlikehold. I himlingen er det registrert misfarging i takplater over varmelampen, som trolig skyldes langvarig varmepåvirkning.

Tilstandsgrad

Servant og innredning: TG2 – Skade på servantskap og krakelering i servantens overflate.

Vegger: TG2 – Sprekkdannelse og misfarging i fuger.

Himling: TG2 – Misfarging av takplater over varmeovn.

Basert på observert slitasje fremstår våtrommet å være i sen fase av sin levetid. Ifølge Byggforskserien har servantinnredning og keramiske flater en forventet levetid på 20–30 år ved normalt vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Gulvet er flislagt og har fall mot sluk. Det ble målt ca. 7 mm fall fra terskel til topp sluk. Terskelen har liten eller ingen åpning under dørbladet for luftutskiftning.

Merknader: Vurdering

Det er registrert misfarging av fuger. Det er også påvist bom (hulrom) under enkelte gulvfliser, noe som kan tyde på svekket vedheft og økt risiko for videre skadeutvikling.

Fall på 7 mm fra terskel til sluk er lavt og vurderes å være under anbefalt minimum for god avrenning i våtrom. I tillegg er det manglende luftespalte under dørbladet, noe som begrenser effektiv luftsirkulasjon og kan føre til høy fuktbelastning i rommet over tid.

Tilstandsgrad

Gulv og overflater: TG2 – Bom under fliser og misfargede fuger.

Fall til sluk: TG2 – Lavt fall (7 mm) gir redusert avrenning.

Lufting ved terskel: TG2 – Manglende luftespalte reduserer ventilasjon og fuktsikring.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluket er plassert under servanten. Avløpsrør fra servant og badekar er tilkoblet sluket via gulvet. Sluket er ikke lett tilgjengelig for inspeksjon, men det antas å være et eldre støpejernsluk. Det er ingen synlig membran i slukets tilslutning, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller alder på membranen.

Merknader: Vurdering

Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand.

Tilstandsgrad

Sluk og membran: TG2 – Ingen dokumentert eller synlig membran. Antatt eldre støpejernsluk uten tilgjengelig inspeksjon.

Det ikke mulig å angi eksakt alder, men forholdene indikerer at bygningsdelene er eldre og i sen fase av levetid. Ifølge Byggforskserien har membraner og sluk normalt en levetid på 20 år. Rehabilitering bør vurderes i nær fremtid.

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med grå, blank overflate. Benkeplaten er i heltre eik og har nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebeholder. Hvitevarene inkluderer frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Mellom over- og underskap er det montert Fibo-Trespo-plater. Det er integrert belysning under overskap og avtrekksvifte med kullfilter. Gulvet er flislagt.

Merknader: Vurdering

Det er registrert slitasje på innredningen og benkeplaten i form av sår, hakk og riper, hvilket vurderes som typisk bruksslitasje ved heltre benkeplate. En skapfront ved siden av oppvaskmaskin er løs.

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kullfilter. Denne løsningen resirkulerer luften uten avtrekk til friluft, og er vanlig i leiligheter uten separat ventilasjonskanal. Effektiviteten av slike vifter er begrenset, og filteret bør skiftes jevnlig for å opprettholde funksjon.

Tilstandsgrad

Kjøkkeninnredning og benk: TG2 – Synlig slitasje og skader på benkeplate og skapfronter, samt avtrekksvifte med kullfilter.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:****Vurdering**

Det er registrert generell bruksslitasje på overflater i form av riper og hakk i parkett, hull og merker på vegger, samt elde i overflater. På listverk er det avskalling av maling, og det er registrert sprekker i fugene mellom flisene på kjøkkenet. Enkelte gulvfliser på kjøkkenet har bom (hulrom), noe som tyder på at flisene har mistet vedheft til underlaget.

Tilstandsgrad

Gulv (parkett og fliser): TG2 – Riper, hakk og bom under fliser.

Vegger og himling: TG2 – Hull, sprekker og malingsavskalling.

Dører og listverk: TG2 – Aldersslitasje og flassing på overflate.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer er av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer og balkongdører er fra 2000.

Merknader: Vurdering

Det er registrert tegn til kondens på innsiden av enkelte vindusglass. Dette kan over tid medføre fuktopptak i karm og ramme.

Skyvedør til balkong har synlig slitasje i form av sår og hakk i overflaten. Tettelisten på døren er malt, stivnet og har sprekker. På soverom er tetningslisten rundt vinduet ødelagt og bør skiftes for å opprettholde lufttetthet og varmeisolasjon.

Det er også registrert at treplattning på balkong ligger høyere enn terskel på balkongdøren.

Tilstandsgrad

Vinduer og balkongdører: TG2 – Kondensrelatert slitasje, svekkede tetningslister, og alder tilsier at vinduer og balkongdør har passert mer en halve forventede levetid.

Vinduer og dører er fra 2000 og er ca. 24 år gamle. Ifølge Byggforskserien har vinduer og tredører en forventet levetid på 20–30 år ved normalt vedlikehold. Basert på dokumentert slitasje og forhold som kan påvirke tetthet og levetid, vurderes disse å være i sen fase av sin tekniske levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Balkongen er innglasset med skyveglass som kan åpnes helt til siden. Adkomst er fra stue. Balkongen er utført med betongdekke og har rekkverk i stål og glass. På gulvet er det lagt impregnerte terrassebord som dekke, og det er ikke mulig å inspisere tettesjiktet under denne plattningen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 96 cm.

Merknader: Vurdering

Balkongen fremstår i funksjonell stand, men det er registrert slitasje på terrassebordene ved terrassedøren.

Rekkverkshøyden på 96 cm er under dagens krav til balkonger med nivåforskjell over 0,5 meter, som etter TEK17 skal ha minimum 100 cm rekkverkshøyde.

Tettesjiktet under treplattningen lot seg ikke kontrollere, noe som medfører usikkerhet rundt eventuell fukt- eller vanninntrengning i konstruksjonen.

Tilstandsgrad

Overflater og dekke: TG2 – Slitasje på terrassebord. Tettesjikt ikke kontrollerbart.

Rekkverk: TG2 – Rekkverkshøyde under gjeldende forskriftskrav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke registrert lekkasjer ved visuell inspeksjon, men stoppekransen lot seg ikke stenge under befaring. Dette regnes som et avvik og gir begrenset funksjonalitet ved behov for stengning av vann.

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige vannledninger er passert, og rør av eldre kobber og støpejern medfører økt risiko for tæring, fortetning og lekkasje over tid. Anlegget har ukjent alder, men basert på materialer og visuell vurdering er det sannsynligvis i sen fase av teknisk levetid.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Merknader: Tilstandsgrad

Vann- og avløpsrør: TG2 – Kombinasjon av eldre kobber og støpejernsrør, samt defekt stoppekrane. Økt risiko grunnet høy alder og manglende funksjon.

Ifølge Byggforskserien har kobberrør normalt en forventet levetid på 30–50 år, mens støpejern og plastrør varierer fra 25 til 50 år avhengig av kvalitet og bruk. Når over halvparten av levetiden er passert uten dokumentert utskifting, og det foreligger funksjonelle avvik (som stoppekrane som ikke lar seg stenge), anbefales oppfølging og eventuell utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Det er ingen tilgjengelig adgang for inspeksjon, og tekniske detaljer som alder, volum og tilkobling er ikke verifiserbare på befaringstidspunktet.

Merknader: Vurdering

På grunn av manglende tilgang lot det seg ikke gjennomføre visuell kontroll av berederen. Det er derfor ikke mulig å vurdere eventuelle avvik, lekkasjer, alder eller type strømtilkobling. Manglende tilgjengelighet til VVB regnes som et forhold med økt usikkerhet, og det anbefales at anlegget inspiseres dersom det blir fysisk mulig ved eventuell oppgradering eller vedlikehold.

Tilstandsgrad

Varmtvannsbereder: TG2 – Ingen tilgang for inspeksjon. Ukjent tilstand og alder medfører økt usikkerhet.

Uten tilgang til tekniske opplysninger eller visuell vurdering er det ikke mulig å angi restlevetid med sikkerhet.

Varmtvannsberedere har normalt en forventet brukstid på 15–20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon. Det er registrert veggventiler i stue og på ett av soverommene. Øvrige rom er uten faste tilluftsventiler, og luftutskifting er da avhengig av åpning av vinduer.

Merknader: Vurdering

Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset. Tilførsel av friskluft i deler av boligen forutsetter aktiv bruk av vinduer, noe som gir varierende luftkvalitet og reduserer kontroll over luftskifte, særlig i vinterhalvåret.

Tilstandsgrad

Ventilasjon: TG2 – Manglende faste ventiler i flere rom. Lufttilførsel er i stor grad avhengig av åpning av vinduer.

Løsningen med naturlig ventilasjon er vanlig i eldre boliger, men har svakheter i forhold til dagens krav og forventninger.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

12/14

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse

Hovedsikring, kurssikringer og strømmåler er plassert i skap på fellesområder. Det elektriske anlegget er dels skjult og dels åpent – med føringer skjult i vegger og himling, samt enkelte synlige kabler klamret til listverk og overflater. Det er synlige stikkontakter, brytere og belysning i leiligheten, hovedsakelig i form av lamper og downlights.

Vurdering

Det er gjennomført en visuell og forenklet kontroll i tråd med kravene i forskrift til avhendingslova § 2-18. Kontrollens omfang er begrenset til visuelle observasjoner og enkle funksjonstester, og kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektroinstallatør.

Ingen åpenbare avvik ble registrert, men anlegget kan likevel inneholde feil og mangler som ikke fremkommer ved en forenklet kontroll. På bakgrunn av observasjoner fremstår anlegget som funksjonelt, men alder, installasjonsmåte og manglende dokumentasjon gir grunnlag for videre faglig vurdering.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget er ikke gitt en tilstandsgrad, da dette krever vurdering av en autorisert fagperson. Det anbefales at brannvarsler- og slokkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befarings før et eventuelt kjøp.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Servant og innredning: TG2 – Skade på servantskap og krakelering i servantens overflate.

Vegger: TG2 – Sprekddannelser og misfarging i fuger.

Himling: TG2 – Misfarging av takplater over varmeovn.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Gulv og overflater: TG2 – Bom under fliser og misfargede fuger.

Fall til sluk: TG2 – Lavt fall (7 mm) gir redusert avrenning.

Lufting ved terskel: TG2 – Manglende luftespalte reduserer ventilasjon og fuktsikring.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

TG2 – Ingen dokumentert eller synlig membran.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning og benk: TG2 – Synlig slitasje og skader på benkeplate og skapfronter, samt avtrekksvifte med kullfilter.

3.1 Andre rom

Gulv (parkett og fliser): TG2 – Riper, hakk og bom under fliser.

Vegger og himling: TG2 – Hull, sprekker og malingsavskalling.

Dører og listverk: TG2 – Aldersslitasje og flassing på overflate.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Kondensrelatert slitasje, svekkede tetningslister, og alder tilsier at vinduer og balkongdør har passert mer en halve forventede levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Overflater og dekke: TG2 – Slitasje på terrassebord. Tettesjikt ikke kontrollerbart.

Rekkverk: TG2 – Rekkverkshøyde under gjeldende forskriftskrav.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Kombinasjon av eldre kobber og støpejernsrør, samt defekt stoppekran. Økt risiko grunnet høy alder og manglende funksjon.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – Ingen tilgang for inspeksjon. Ukjent tilstand og alder medfører økt usikkerhet.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Manglende faste ventiler i flere rom. Lufttilførsel er i stor grad avhengig av åpning av vinduer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250023	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Jacobsen	Julie Mathea Tegnander Bækkelund
Gateadresse	
Veitvetveien 4A	
Poststed	Postnr
OSLO	0596
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1012250023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

sprekkdannelse i fugemasse på bad.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er byttet blandedbatteri selv. Har også skrudd opp hyller og dusjvegg og tettet med silikon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi oppdaget et par stykker for 4 år siden (2021) satt ut feller og aldri sett de siden

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Info fra forrige salgsoppgave. Alt elektrisk ble byttet 14.06.2017 (ElektroRetur AS) Oslo Elektro-Service AS byttet dimmer i stue 11.03.2024 Info fra forrige salgsoppgave: Samsvarserklæring med garanti er levert av Elektroretur AS. utført iht: NEK 400Utg:2014 (Vi har ikke denne erklæringen fra forrige eier)

Arbeid utført av

ElektroRetur AS og Oslo Elektro-Service AS

Filer

2.pdf

1.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har fått utkast til tilstandsrapport fra taksmann ift salg

Filer

[Utkast_rapport_veitvetveien4a \(1\).pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1012250023

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1012250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Jacobsen	119c3d7db9a106c04269241 8a76530130d3efec4	13.05.2025 19:03:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Mathea Tegnander Bækkelund	be4ce303833b22577feabd1 2a5e47f1c654c5fdb	13.05.2025 19:04:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250023

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

Nabolagsprofil

Veitvetveien 4A - Nabolaget Veitvet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Veitvet på Trondheimsveien	2 min
Totalt 9 ulike linjer	
Veitvet	3 min
Linje 4, 5	
Nyland stasjon	22 min
Linje L1	
Oslo S	17 min
Totalt 24 ulike linjer	
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.)	10 min
623 elever, 34 klasser	
Linderud skole (1-10 kl.)	13 min
395 elever, 29 klasser	
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	20 min
538 elever, 26 klasser	
Rødtvet skole (1-7 kl.)	19 min
446 elever, 30 klasser	
Bjerke videregående skole	11 min
464 elever	
Stovner videregående skole	9 min
700 elever, 45 klasser	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

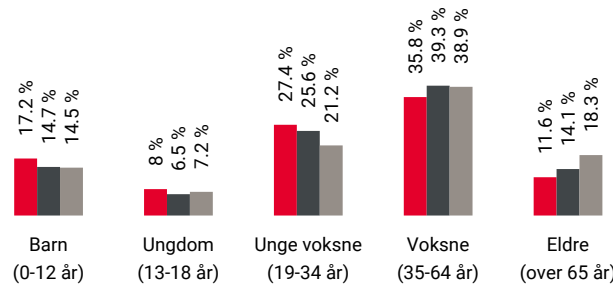
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet	1 256	550
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år)	6 min
20 barn	
Skrubbelund barnehage (1-5 år)	8 min
72 barn	
Madamløkken barnehage (1-5 år)	10 min
41 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Veitvet	3 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Veitvet	4 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

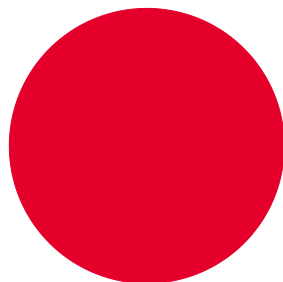
⚽ Sletteløkka kunstgressbane 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Veitvet idrettsanlegg 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 0.7 km

🏊 Fitness24Seven Veitvet 4 min 🚶

🏊 SATS Linderud 9 min 🚶

Boligmasse



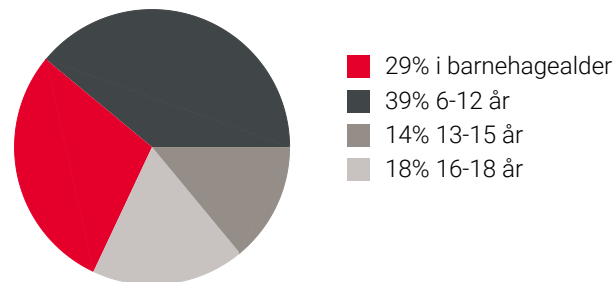
■ 100% blokk

Varer/Tjenester

📦 Veitvet Senteret 4 min 🚶

📦 Vitusapotek Veitvet 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

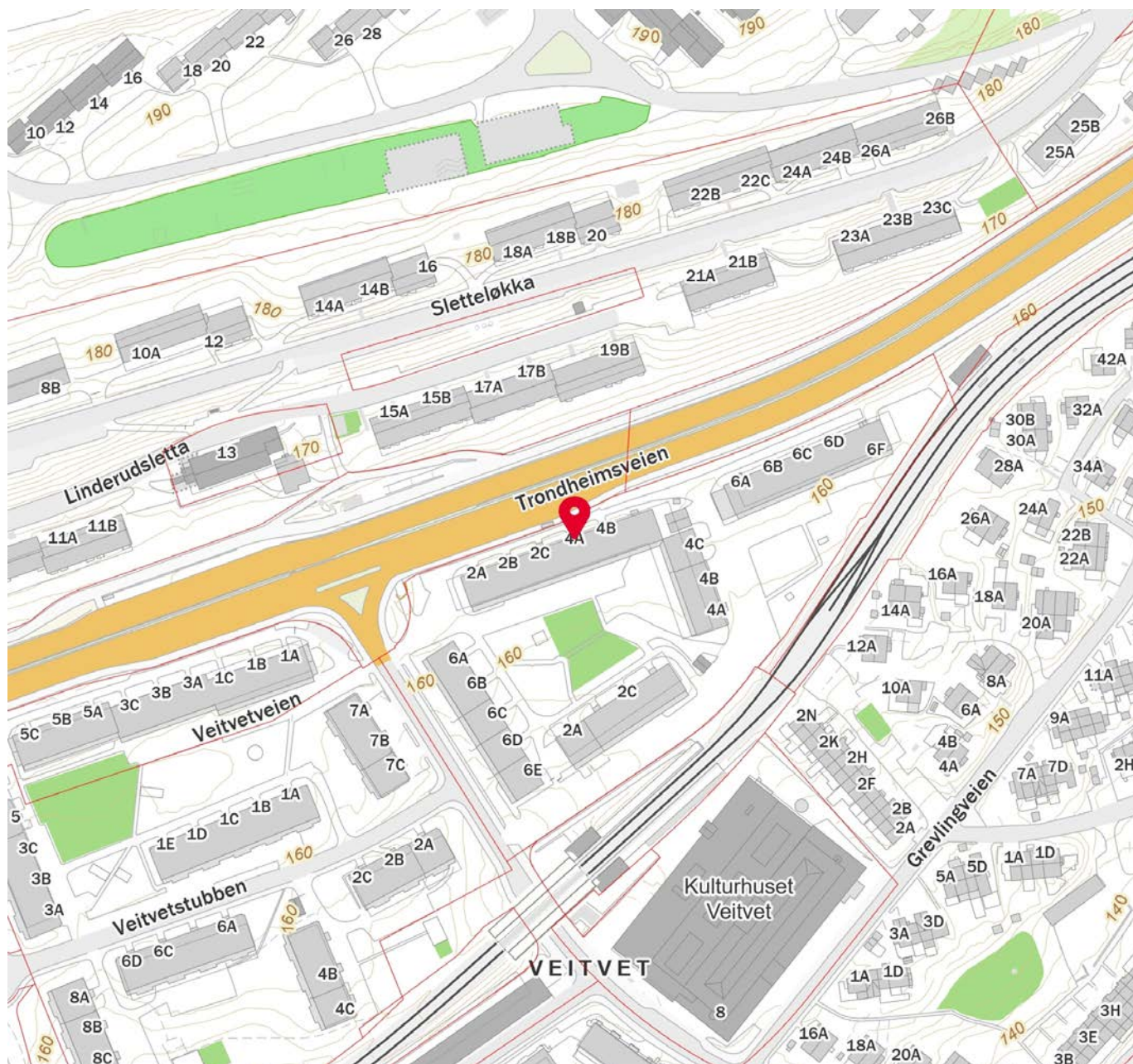
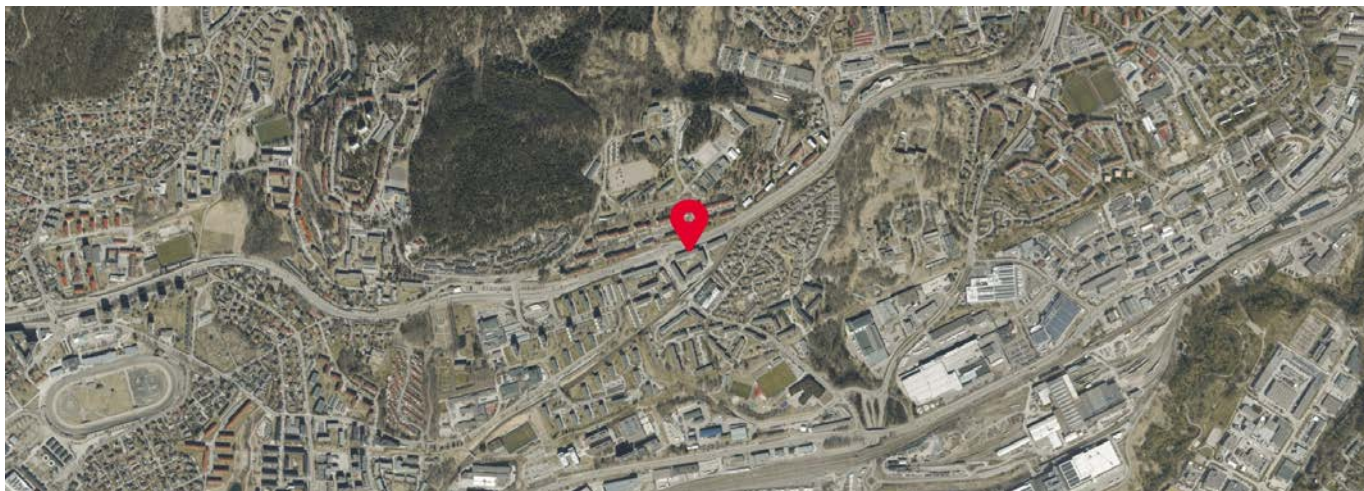


0% 47%

■ Veitvet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring/ Budgivning

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Veitvetveien 4A
0596 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Markeland**Telefon:** 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre