PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BEVERVEIEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BEVERVEIEN 14, 0596 OSLO

Gnr: 89 Bnr: 15 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	15/04/2026
Utskriftsdato:	11/05/2026
Oppdragsnummer:	99296
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. og 4. etasje med balkong.

Standard

Leiligheten har noe eldre standard og behov for vedlikehold. Badet ble oppgradert i 2016

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Trapper
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anders Dennis Kasper Julin
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Anders Dennis Kasper Julin , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 89 Bnr: 15
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	19370.5 m^2
Hjemmelshaver:	Beverveien Borettslag
Adresse:	Beverveien 14, 0596 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Beverveien Borettslag
Organisasjonsnr:	951980137
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Anders Dennis Kasper Julin & Maria Theresa Pader Nordahl (død)
Andelsnummer:	133

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	14/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	14/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3 . etasje	42	0	0	8
4. etasje	42	0	0	0
Sum bolig:	84	6	0	8
Sum BRA:	90			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3 . etasje	Bad, Vindfang, Hall, Gang, Spisestue, Kjøkken, Soverom		
4. etasje	Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur betong/ murverk.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, samt felter med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet. Tegningene er imidlertid vanskelig å lese, og planløsning fremkommer derfor ikke tydelig.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist samsvarserklæring for rehabilitering av baderom datert 28.02.2017.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med rekkverk i treverk.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2013.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.
Isolert ytterdør.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad til bad.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og slitasje på øvrige dører. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 3. etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i vindfang, gang, soverom, kjøkken og spisestue.

4. etasje.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.

Tilstandsvurdering: 3. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i vindfang.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i hall og 15 mm i soverom.

4.etasje.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stue.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter skal ha tilstandsgrad 2 TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 8 m².
Dekke i betong og rekkverk i metall kledd med plater. Skillevegger mot nabo i trekonstruksjon med liggende panel.
Rekkverkshøyden er målt til 112 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

Det er registrert sprekk i en av platene i rekkverket.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe og brannmur i hall.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 104 liter, produsert i 2016, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er montert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vindu i kjøkken og stue.
Friskluftsventil på yttervegg i alle soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Kullfilter i kjøkken.
Oppdriftventilasjon i bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er satt på innredningen som følge av alder og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i kjøkken og spisestue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 3. etasje.
Innvendige gulv er belagt med laminat.

4.etasje.
Innvendige gulv er belagt med laminat og parkett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt brystningspanel
Strietapet.
Trepanel.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater.
Sparklet og malte plater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i spisestue.
Trepanel.

Tilstandsvurdering: Mindre riss og noe misfarging i overflater.
TG 1 er gitt etter helhetsvurdering TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn redusert funksjon, samt alder og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i gang.
Varmekabler i bad.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 18.01.2013, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2013.

Tilstandsvurdering: Det er observert løse ledninger samt enkelte løse kontakter og brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3 . etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2016.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3 . etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3 . etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3 . etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3 . etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3 . etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cindy Marie Mostervik	Anders Dennis K Julin

Gateadresse
Beverveien 14

Poststed	Postnr
OSLO	0596

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Maria Theresa Pader Nordahl

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

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

Document reference: 40260049

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Sprekker i parketen i ingangpariet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort i hele boretslaget

Arbeid utført av: .

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

Document reference: 40260049

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 40260049

Tilleggskommentar

En elektriker skal komme på befaringe da enkelte stikkkontakter og annet småelektrisk børr ses over. Markisen på balkongen fungerer ikke og skal også ses på. venter også på at takstman skal få sett i telfelle denne leger merke til andre mangler/feil.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 40260049

E-Signing validated

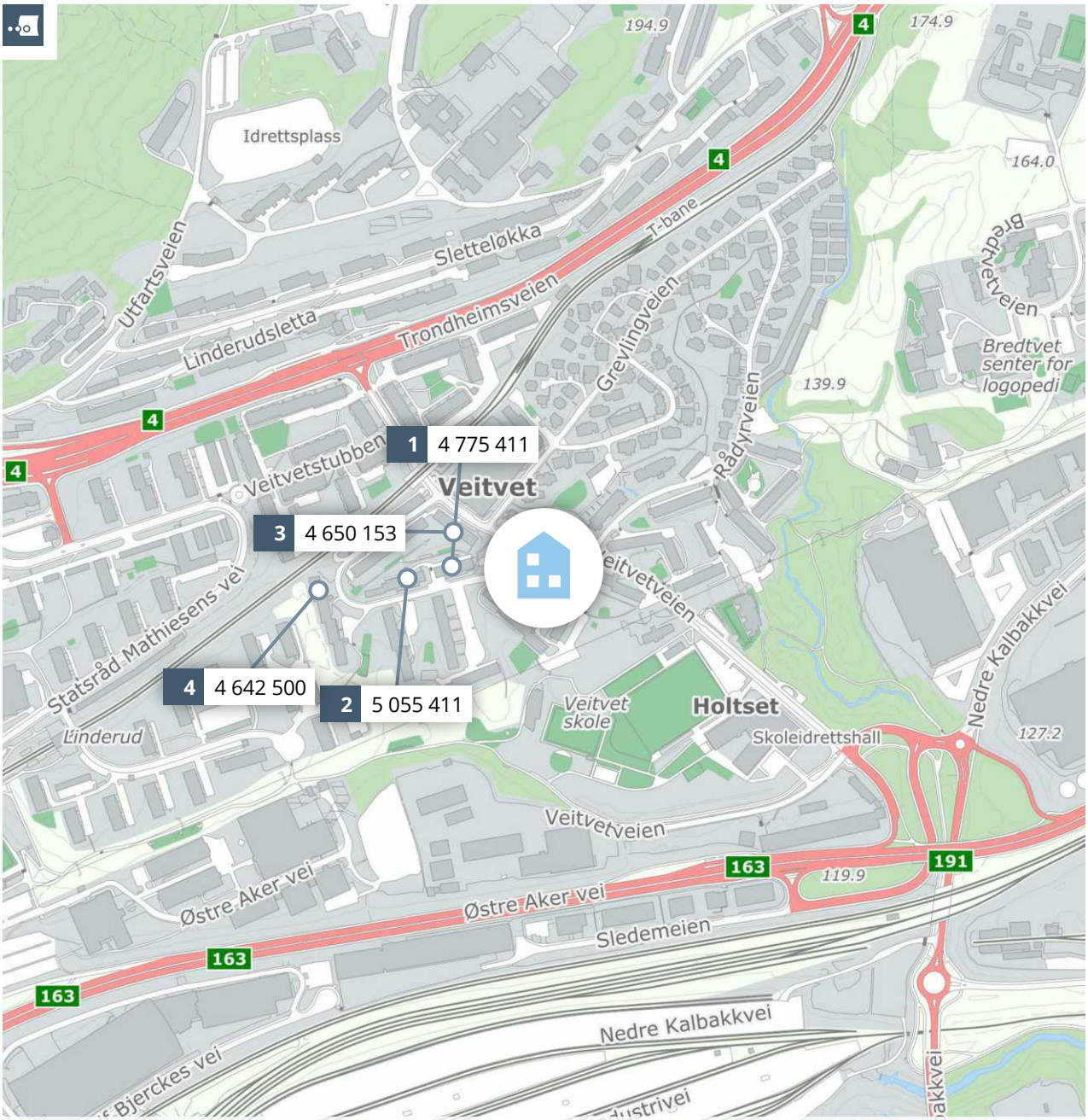
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cindy Marie Mostervik	c93c5bb72436b634deb2 e79107cb13a6c14f4f3a	14.04.2026 09:30:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Dennis Kasper Julin	1533746715810c25f6c249 8f2d122d000c835dd0	13.04.2026 19:59:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260049

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



Meglers verdivurdering

BEVERVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 16.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Beverveien 14, 0596 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 89 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Veitvet vest

Verdivurdert til

3 900 000

544 737	4 444 737	52 914
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	7 469
Formue	30 496
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Beverveien 10				05.08.2025	3 490 000	**4 220 000**	555 411	4 775 411	**56 850**
	84 m²	1955	3. etg	2 sov						
2	Beverveien 8				10.07.2025	4 590 000	**4 500 000**	555 411	5 055 411	**60 909**
	83 m²	1954	3. etg	3 sov						
3	Veitvetveien 9				23.09.2025	4 000 000	**4 100 000**	550 153	4 650 153	**55 359**
	84 m²	1956	1. etg	3 sov						
4	Beverveien 1				16.06.2025	3 790 000	**4 175 000**	467 500	4 642 500	**56 616**
	82 m²	1956	1. etg	3 sov						

Her får du en lys og hyggelig leilighet over to plan med praktisk planløsning og gode oppholdsrom. Boligen byr på en romslig stue med plass til både sofagruppe og spiseplass, kjøkken med god skap- og benkeplass, flere soverom og bad oppgradert i 2016 med varmekabler i gulv. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig balkong med gode solforhold store deler av dagen og fin utsikt over nærområdet.

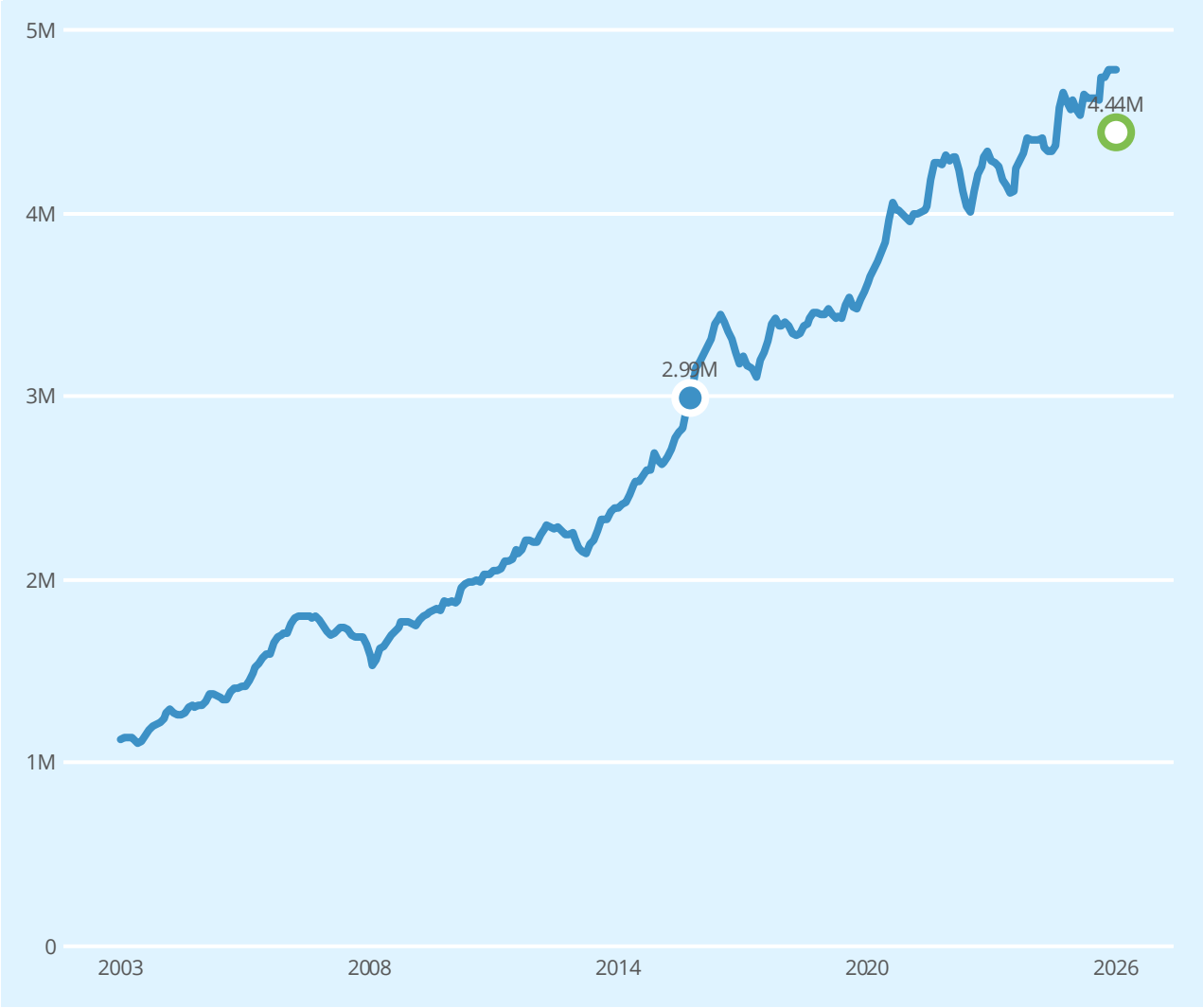
Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt område på Veitvet, med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området har svært gode kollektivforbindelser med hyppige T-baneavganger og døgnåpen bussforbindelse til sentrum. Dagligvarehandel gjøres enkelt på Veitvet senter eller Linderud senter like i nærheten. I tillegg finnes det flere grøntområder, lekeplasser, idrettsanlegg og flotte turmuligheter i Lillomarka i kort avstand fra boligen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.04.2016	10.05.2016	09.08.2016	2 290 000	2 630 000	364 869	2 994 869

Leiligheter til salgs i Veitvet vest grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 912 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i Veitvet vest grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

4.8M
4 747 000 Salgspris i snitt
4 676 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 826 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

66 526 Veitvet vest grunnkrets i snitt siste 3 mnd

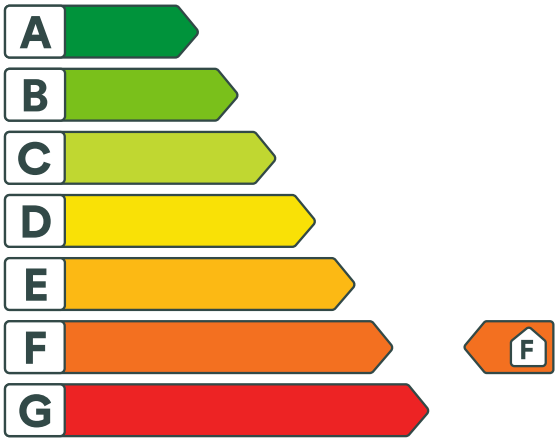
52 914 Beververeien 14 Totalpris 4 444 737

enova

Energiattest



Adresse **Beverveien 14, 0596 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294595**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80223803**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0308**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 561 kWh**



Beverveien 14, 0596 OSLO

Detaljering

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

Beverveien 14, 0596 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Beverveien borettslag		**Vår ref.:**	781/1413	**Fødselsdato eier:**	26.10.1990
Beverveien 14		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	15.10.1983
0596 OSLO		**Eiere:**	Maria Theresa Pader Nordahl, Anders Dennis Kasper Julin		
Organisasjonsnr:	951 980 137	**Andelsnr:**	133		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 469**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 349
	Avdrag felleslån	1 867
	Renter felleslån	2 253

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	544 737	Gjeld siste årsoppg.:	544 737
Klient ajourf. lån:	86 068 536	Klient gj. s. årsoppg.:	86 068 535

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927035213, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 22.04.2026: 86 068 536

Andel av saldo: 544 738

Første termin: 30.03.2026Neste avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.06.2041)

Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:	3 950
Andelsnr:	133	Partialobligasjonsnr:	133

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1958		
Gårds/bruksnr:	89/15		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	19370

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3310186

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Beverveien borettslag	**Vår ref.:**	781/1413	**Fødselsdato eier:**	26.10.1990
Beverveien 14	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	15.10.1983
0596 OSLO	**Eiere:**	Maria Theresa Pader Nordahl, Anders Dennis Kasper Julin		

Organisasjonsnr: 951 980 137

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

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

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

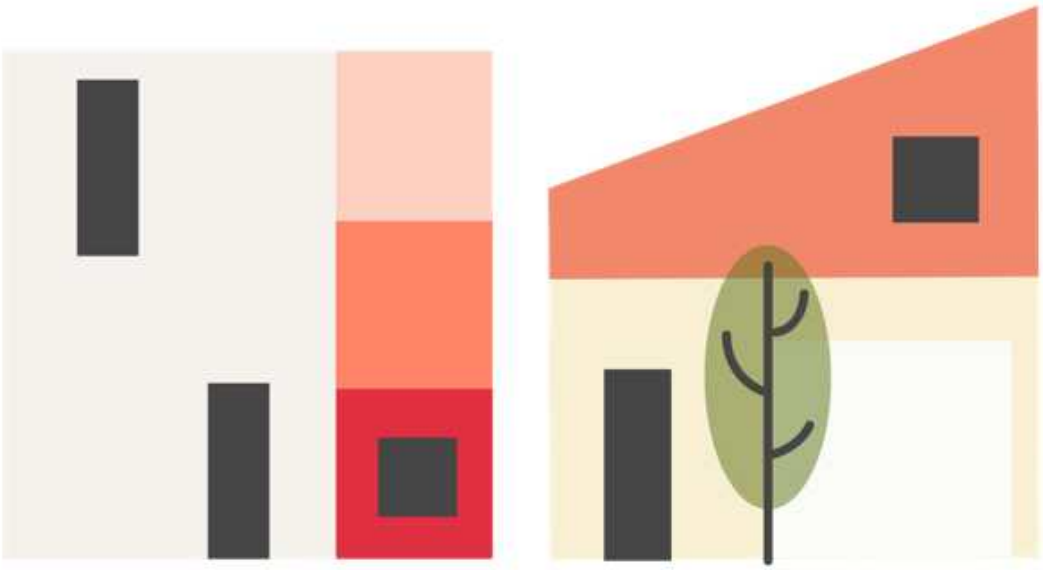
- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2026

Beverveien borettslag

Onsdag 15.04.2026 kl. 11:00
Digitalt i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Beverveien borettslag

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 11:00 - Digitalt i Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:
15.04.2026 11:00 - 17.04.2026 11:00

Periode for avstemning
17.04.2026 14:00 - 22.04.2026 11:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 15.04.2026 kl. 11:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Beverveien borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag om endring av ordensreglene - røyking på terrasse / balkong fra Karolina Lisik og Lukasz Now

5.2 Alternativt forslag fra styret om endring av ordensreglene - røyking

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av to medlemmer til styret

6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er budsjettert med et styrehonorar på kr. 495.000,- for men styret foreslår et redusert totalt styrehonorar på kr. 455.000,-. Bakgrunnen for dette er at vårt kjære styremedlem Siss Hagberg falt fra i perioden og skal ikke ha utbetalt styrehonorar. Selv om øvrige styremedlemmer har overtatt arbeidsoppgavene i store deler av perioden synes det riktig med et styrehonorar kr. 40.000,- under budsjettert.

Til orientering har ekstern styreleder kr. 276.000,- av det totale styrehonoraret iht. kontrakt som er godkjent ved valget i 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 455 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av ordensreglene - røyking på terrasse / balkong fra Karolina Lisik og Lukasz Now

Begrunnelse:

Dette er et enkelt tiltak som ivaretar hensynet til naboer og skaper et bedre bomiljø for alle, samtidig som det ikke er urimelig inngripende. Forslaget forbyr ikke røyking på terrassen i det hele tatt, men finner en løsning som kan være tilfredsstillende for begge parter.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til ordensreglene:

Røyking på terrasse/balkong skal ikke forekomme på kveldstid mellom kl. 16:00 og 22:00. Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.

Styrets innstilling: Styret støtter intensjonen i forslaget, og røyking kan forekomme i et omfang som skaper unødvendig ulempe for

naboer. Et generelt totalforbud i tidsrommet vil trolig være i strid med de begrensninger man lovlig kan vedta, og vil være vanskelig for styret å håndheve. Det fremmes derfor alternativt forslag om at kun siste del av forslaget vedtas:

Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.

Ved digitalt årsmøte kan man ikke sette to forslag i samme sak opp mot hverandre slik man gjør ved fysisk generalforsamling. Det legges derfor inn en egen sak med styrets forslag, og det forslaget som får flest stemmer anses som vedtatt.

5.2 Alternativt forslag fra styret om endring av ordensreglene - røyking

Styret støtter intensjonen i forslaget, og røyking kan forekomme i et omfang som skaper unødvendig ulempe for naboer. Et generelt totalforbud i tidsrommet vil trolig være i strid med de begrensninger man lovlig kan vedta, og vil være vanskelig for styret å håndheve. Det fremmes derfor alternativt forslag om at kun siste del av forslaget vedtas:

Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.

Ved digitalt årsmøte kan man ikke sette to forslag i samme sak opp mot hverandre slik man gjør ved fysisk generalforsamling. Det legges derfor inn en egen sak med styrets forslag, og det forslaget som får flest stemmer anses som vedtatt.

Forslag til vedtak: Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Cathrine Eikeri, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Siss Merete Hagberg, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år (falt fra i perioden)
Styremedlem, Bente Persen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Markussen Høiland, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Gezahenge Zelalem, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem med all tilgang, Vera Kristiansen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for styreledervervet ikke vært fremmet forslag til kandidater.

Styreleder Henning Hoel (ekstern) stiller til gjenvalg. Avtalen med borettslaget som forutsetning for valget følger vedlagt. Styrehonoraret til ekstern styreleder er økt fra kr. 276.000,- til kr. 294.000,- som tilsvarer en årlig lønnsvekst på 2,3% for 2024 og 2025. Til sammenligning har lønnsveksten vært på ca. 5,3% i 2024 og 5,0% i 2025.

Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden

Forslag til vedtak: Henning Hoel velges som styreleder for en periode på 2 år.

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har

meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for styremedlemmer blitt vurdert 4 kandidater til to plasser. Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden.

Forslag til vedtak: Tore Markussen Høiland og Hilde Hunnålvatn velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for varamedlemmer ikke vært foreslått andre kandidater enn de to som er innstilt. Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden.

Forslag til vedtak: Arild Holland og Espen Holt velges som varamedlemmer for en periode på 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

For kommende periode har vi nå fått to kandidater:

Ellen Pande-Rolfsen

Cristina Budileanu

Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden

Forslag til vedtak: Ellen Pande-Rolfsen og Cristina Budileanu velges som valgkomite for ett år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 424 503**	**1 022 445**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 037 205	1 711 689
Tilbakeføring av avskrivning	304 925	298 240
Kjøp / salg anleggsmidler	-200 545	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 532 305	-1 607 872
B. Årets endring disponible midler	**-390 719**	**402 058**
C. Disponible midler	**1 033 784**	**1 424 503**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 416 793	1 748 816
Kortsiktig gjeld	-1 383 009	-324 313
C. Disponible midler	**1 033 784**	**1 424 503**

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

Resultatregnskap 2025 Beverveien borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 781 206	13 055 044	13 880 135	14 459 896
Sum leieinntekt		**13 781 206**	**13 055 044**	**13 880 135**	**14 459 896**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	18 800	10 000	5 000
Sum annen inntekt		**0**	**18 800**	**10 000**	**5 000**
Sum inntekt		**13 781 206**	**13 073 844**	**13 890 135**	**14 464 896**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	67 680	64 296	67 680	69 795
Styrehonorar	3	480 000	456 000	480 000	495 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	304 925	298 240	0	298 240
Driftskostnad					
Energikostnad		144 582	174 984	200 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 061 571	862 218	791 000	797 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 023 062	1 854 029	2 111 728	2 061 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	12 560	12 282	13 000	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 479	4 412	9 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 297 929	885 552	890 000	1 095 000
Revisjonshonorar		26 541	12 853	13 500	15 500
Forretningsførerhonorar		240 000	283 273	289 500	251 000
Andre honorar	9	18 858	136 427	60 000	90 000
Kontorkostnad		5 903	2 031	5 000	6 000
TV/bredbånd		899 914	834 622	825 000	937 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 114	0	0	2 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Kontingent og gaver		0	800	0	0
Forsikring		519 666	456 647	519 670	566 444
Andre kostnader	10	33 431	40 818	25 864	44 500
Sum kostnad		**7 140 902**	**6 381 173**	**6 300 942**	**6 867 079**
Driftsresultat		**6 640 304**	**6 692 671**	**7 589 193**	**7 597 817**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		61 211	78 487	0	0
Rentekostnad		4 664 310	5 059 469	4 852 403	4 362 836
Netto finansposter		**4 603 099**	**4 980 982**	**4 852 403**	**4 362 836**
Årsresultat		**2 037 205**	**1 711 689**	**2 736 790**	**3 234 981**
Overført til/fra annen egenkapital		2 037 205	1 711 689	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 037 205**	**1 711 689**	**0**	**0**

Balanse 2025 Beververeien borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	896 395	896 395
Bygninger	4	5 963 998	5 963 998
Påkostninger	4	65 000	65 000
Andre driftsmidler	4	26 270 486	26 374 867
Sum anleggsmidler		**33 195 879**	**33 300 260**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		125 839	27 917
Kundefordringer		0	2 100
Andre kortsiktige fordringer		37 863	39 651
Forskuddsbetalte kostnader		1 050 102	1 053 770
Innestående konsernkonto og bank		1 202 989	625 379
Sum omløpsmidler		**2 416 793**	**1 748 816**
SUM EIENDELER		**35 612 672**	**35 049 076**

Balanse 2025 Beververeien borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		**8 400**	**8 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-52 575 053	-54 612 258
Sum opptjent egenkapital		**-52 575 053**	**-54 612 258**
Sum egenkapital	**11**	**-52 566 653**	**-54 603 858**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	86 068 536	88 600 841
Borettsinnskudd		727 780	727 780
Sum langsiktig gjeld		**86 796 316**	**89 328 621**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		44 460	31 794
Leverandørgjeld		205 642	222 567
Skyldig off. myndigheter		19 941	19 941
Påløpne renter		1 098 250	26 871
Annen kortsiktig gjeld		14 716	23 140
Sum kortsiktig gjeld		**1 383 009**	**324 313**
Sum gjeld		**88 179 325**	**89 652 934**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 612 672**	**35 049 076**
Pantstillelser	13	86 796 316	89 328 621

Sted:_____ Dato:_____

Henning Hoel
Styreleder

Tore Markussen Høiland
Styremedlem

Bente Persen
Styremedlem

Cathrine Eikeri
Styremedlem

Siss Merete Hagberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 574 240	6 238 848
3609 Leie parkering	141 550	147 300
3618 Leietillegg strøm	10 478	7 698
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 641 112	5 022 356
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 344 376	1 581 392
3690 Andre leieinntekter	69 450	57 450
Sum	**13 781 206**	**13 055 044**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	18 800
Sum	**0**	**18 800**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	67 680	64 296
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	480 000	456 000
Sum	**547 680**	**520 296**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme	Tomter/eiendom	Påkostninger	Utemiljø og grøntanlegg	Elbil infrastruktur	Kameraovervåki fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 963 998	896 395	23 386 880	5 166 647	65 000	199 541
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 963 998	896 395	23 386 880	5 166 647	65 000	199 541
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	2 583 323	0	93 119
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 963 998	896 395	23 386 880	2 583 324	65 000	106 422
Årets avskrivninger :	0	0	0	258 332	0	39 908
Anskaffelsesår :	1958	1958	2010	2015	2022	2023
Antatt levetid i år :				20		5

	Kameraovervåkı Styrerom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	200 545
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 545
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 685
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	193 860
Årets avskrivninger :	6 685
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	5

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	500 360	141 631
6360 Annen renhold, ekstra vask	39 253	21 891
6361 Fast renhold	187 650	179 475
6362 Skadedyrutryddelse	19 370	28 547
6364 Matteleie	35 250	32 925
6390 Andre driftskostnader	0	31 425
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	228 338
6392 Containerleie/tømming	49 829	30 980
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	229 860	167 007
Sum	**1 061 571**	**862 218**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS, hjemmeside	12 560	12 282
Sum	**12 560**	**12 282**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 568
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	800	699
6552 Driftsmateriell	679	2 145
Sum	**1 479**	**4 412**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	649 537	0
6602 Vedlikehold VVS	21 402	50 867
6603 Vedlikehold elektro	40 811	216 512
6610 Andre vaktmestertjenester	37 086	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	146 117	203 573
6616 Vedlikehold vaskeri	0	10 588
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 510	37 811
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	231 250	0
6642 Snekkerarbeid	0	8 113
6643 Glassarbeid/Vindu	9 151	0
6644 Fasade/balkonger	1 119	255 281
6646 Mur, betong og grunnarbeid	114 136	58 320
6648 Vedlikehold dører og porter	18 810	24 488
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	5 000	0
Sum	**1 297 929**	**885 552**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 275	13 312
6730 Teknisk honorar	8 845	123 115
6750 Vakthold	3 738	0
Sum	**18 858**	**136 427**

Konto 6714 inkluderer ekstra rådgiversbistand.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	20 000	35 441
7719 Møter, div. styret	7 106	0
7770 Betalingskostnader	1 269	1 032
7772 Omkostninger inkasso	184	384
7773 Omkostninger innkreving	4 861	3 623
7795 Husleietap	11	338
Sum	**33 431**	**40 818**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
Sum innskutt egenkapital	**8 400**	**0**	**8 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-54 612 258	2 037 205	-52 575 053
Sum opptjent egenkapital	**-54 612 258**	**2 037 205**	**-52 575 053**
Sum egenkapital	**-54 603 858**	**2 037 205**	**-52 566 653**

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94927035213**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.95 %
Betingelser:	Avdragsfrihet 30.12.25-30.09.26
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	105 000 000
Lånesaldo 01.01:	88 600 841
Avdrag i perioden:	2 532 305
Lånesaldo 31.12:	**86 068 536**
Saldo 5 år frem i tid:	67 293 728

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927035213	148	544 738	80 621 224
	20	272 369	5 447 380

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 94927035213 har første avdrag 30.12.2026 med kr 999 096	148	544 738	2 108
	20	272 369	1 054

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	86 068 536
Innskuddskapital	727 780
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**86 796 316**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**6 925 393**

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

Resultat og balanse med noter for Beverveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Beverveien borettslag

Styreleder	Henning Hoel (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Cathrine Eikeri (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Tore Markussen Høiland (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Bente Persen (sign.)	10.03.2026
Varamedlem	Vera Kristiansen (sign.)	11.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Beverveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Beverveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: XN9BF-EHM7R-BIEKE-YY9J1-RT4YO-VD1NW

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XN9BF-EHM7R-BIEKE-YY9J1-RT4YO-VD1NW

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 15:09:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XN9BF-EHM7R-BIEKE-YY9J1-RT4YO-VD1NW

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Beverveien borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Cathrine Eikeri
Styremedlem, Siss Merete Hagberg (falt fra i perioden)
Styremedlem, Bente Persen
Styremedlem, Tore Markussen Høiland
Varamedlem, Gezahenge Zelalem
Varamedlem med all tilgang, Vera Kristiansen

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

Virksomhetens art

Beverveien borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Beverveien borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951980137

Beverveien borettslag består av 168 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid - generell informasjon

Leie av ekstra boder

Det er bygget 35 ekstra boder for utleie i borettslaget (kr. 250,- pr. mnd.), og i skrivende stund er det 10 ledige boder. Andelseiere som ønsker å leie ekstra bod kan kontakte styret.

Vi har pt. ledige boder i følgende oppganger:

- 2 boder ledige i Beverveien 2

- 1 bod ledig i Beverveien 8

- Ingen ledige boder i Beverveien 10

- 5 boder ledige i Beverveien 12

- 1 bod ledig i Beverveien 14

- 1 bod ledig i Veitvetveien 9

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

Viktig informasjon om ventilasjon og inneklima i leilighetene

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

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

Styret minner her om vedtektenes punkt 4.4:

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

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

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

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

- holde lukene til avtrekkskanalene helt åpne hele året

- innarbeide gode rutiner for vinduslufting

- sørge for å holde friskluftventiler åpne

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

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

Vaktmestertjeneste / snømåking

Vi har hatt store problemer med vintertjenestene de siste sesongene. Det ble derfor byttet leverandør for både vaktmestertjenester og snømåking til Bygårdsservice i 2024. Selv om det også har vært enkelte problemer denne sesongen har det vært bedre kvalitet på snømåkingen siste sesong.

TV / Bredbånd

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører for å få oppgradert eksisterende infrastruktur til fibernett. Etter forhandlinger valgte styret å beholde nåværende leverandør, og etter vårt syn har installasjonen gått svært bra selv om det alltid vil være noen utfordringer med arbeid i 168 oppganger. Dette er et område med rask utvikling og stadig nye «produktløsninger» fra de forskjellige leverandørene, og styret klarte å forhandle bindingstiden ned fra 5 til til 2 år som vi mener er en fordel. Avtalen som er inngått er Frihet M.

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd eller bredbånd og TV. Forhåndsoppsettet er 100 Mbps og de mest populære kanalene, men den enkelte oppfordres til selv å foreta individuelle valg.

Mer informasjon finner du her:

https://www.telenor.no/privat/internett/frihet/

Vedlikehold

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

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

Styret har i perioden i hovedsak utført følgende vedlikehold:

- Det ble i 2021 oppdaget problemer med gavl-vegger med avskalling av murpuss og bevegelser i tegl-steinene. Styret fikk utarbeidet en tilstandsvurdering fra Rolf Holm. Det stilles spørsmål om oppheng for teglfasader i betong utførelse er prosjektert riktig med tanke på belastning og funksjon. Det er flere avvik grunnet setninger. Styret har sammen med Usbl prosjekt og Ødegaard og Lund vurdert behovet for rehabilitering, og det er laget et anleggsbudsjett som estimerer en total entreprisekostnad med prosjektledelse på ca. kr. 2,2 mill. da det ble vurdert behov for å utbedre/skifte grunnmur/konsoller samt øvrig rehabilitering av grunnmur. Styret engasjerte Usbl som prosjektleder gjennomførte

tilbudsinnhenting i 2024. Prosjektleder og styret var ikke fornøyd med prisene som kom inn, og disse varierte mye i pris. Etter avklarende møter ble det klart at entreprenørene priset arbeidene høyt fordi omfanget av skader/arbeider er usikkert før man avdekker/starter arbeidene. Det ble derfor vedtatt at man i 2025 startet med å gjennomføre arbeidene på en blokk som regningsarbeider. Dette var vellykket, og vi fortsatte prosjektet blokkvis med kostnadskontroll på regningsarbeidene.

Hele prosjektet ble derfor gjennomført med en entreprisekostnad på ca. kr. 780.000, - og uten låneopptak, noe styret er svært fornøyd med.

- Av elektroarbeider er det kun utført utskiftning til ny innmat på utelampene i gårdsrommet til LED, og utskiftning av enkelte varmeovner.

- Vi har også gjennomført et mindre prosjekt på fellesarealene ute, med blant annet utbedring av fall mot kummer (teglstein), rensing av avløp / rister, reparasjon av mur mv.

- Vi har store utområder og har en skjøtselavtale som løpende vedlikeholder disse, og det har også vært noen arbeider med fjerning av to trær som veltet etter uvær.

I kommende periode er det i hovedsak vil vi se spesielt se på følgende områder:

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

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

- Utbedring av port som er kjørt ned (forsikringssak)

Økonomi

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

De fleste har sikkert merket at felleskostnadene (totalt) har økt videre i 2025, og styret ønsker derfor å informere om borettslagets økonomi og hva vi ser for oss fremover (selv om det alltid vil være noe usikkerhet knyttet til renteendringer og andre forhold).

Felleskostnader

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

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

Det var fra januar 2022 til februar 2024 stadige renteøkninger på borettslagets fellesgjeld fra 1,85% til 5,7% (altså mer enn en tredobling av rentenivået).

Selv om styringsrenten ikke sank fikk vi forhandlet renten noe ned til 5,55 fra og med august 2025. Etter at styringsrenten deretter ble satt ned har vi gjennomført to nye forhandlingsrunder og renten er i mars 2026 på 4,95%.

Borettslagets økonomi og felleskostnadene fremover

Når renten øker med eksempelvis 0,5% utgjør det ca. kr. 250,- pr leilighet pr. mnd.

(halvparten for hyblene) – og tilsvarende reduksjon dersom renten går ned.

Vi betaler også relativt mye avdrag, og fellesgjelden er nå redusert fra over kr. 104 mill. i 2020 til 86,1 mill. ved utløpet av 2025. Styret vil prioritere å søke delvis avdragsfrihet ved behov fremfor å øke felleskostnadene ytterligere ved større kostnader.

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

Kommunale avgifter er en stor kostnad for borettslaget og fortsetter å stige. Styret viser her særskilt til økningene i kommunale avgifter som økte fra kr. 1.578.000,- i 2023 til kr. 1.854.000, - i 2024 (en økning på 17,4%). Kommunale avgifter økte ytterligere 9,1% til kr. 2.023.000, - i 2025.

De kommunale avgiftene utgjør nå ca. 30% av samtlige driftsutgifter i borettslaget (alle utgifter unntatt renter og avdrag).

Kommunikasjon - hjemmeside

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

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

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

https://beverveien.borettslag.net/

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Beverveien borettslag organisasjonsnummer 951 980 137, og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Henning Hoel velges som ekstern styreleder for Beverveien borettslag for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2026. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Beverveien borettslag sin side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes ved valg på borettslagets generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt minst 4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte ved ansettelsesforhold.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil advokat Wiggo Wollbråten forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 294.000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Henning Hoel har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover styremøter og ordinære generalforsamlinger (ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____
Beverveien borettslag styremedlem 1

_____
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten
v/advokat Henning Hoel

_____
Beverveien borettslag, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Beververeien borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Beverveien borettslag

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

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

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

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

Beverveien 14:

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

Beverveien 6:

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel (2024-2026)

Nestleder, Siss Merete Hagberg (2024-2026)

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

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

Styremedlem, Tore Markussen Høiland (2024-2026)

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styret foreslår gjenvalg på Vera Kristiansen og Gezahenge Zelalem.

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

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Beverveien borettslag

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

Balanse 2024 Beververeien borettslag

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

Balanse 2024 Beverveien borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Henning Hoel Styreleder	Siss Merete Hagberg Nestleder	Tore Markussen Høiland Styremedlem
Bente Persen Styremedlem	Cathrine Eikeri Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 6360 gjelder vask av WC og søppelplukking

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Beverveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Beverveien borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Beverveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: ZYC8O-8EZBP-YMEI8-VED1M-1NGI2-BEIYG

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ZYC8O-8EZBP-YMEI8-VED1M-1NGI2-BEIYG

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 09:26:30 UTC

bankID

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Beverveien borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Beverveien borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Beverveien borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951980137

Beverveien borettslag består av 168 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid mv.

Leie av ekstra boder

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

Vi har pt. ledige boder i følgende oppganger:

- 4 boder i Beverveien 2

- Ingen ledige boder i Beverveien 8

- Ingen ledige boder i Beverveien 10

- 6 boder i Beverveien 12

- 2 boder i Beverveien 14

- 1 bod i Veitvetveien 9

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

Viktig informasjon om ventilasjon og inneklima i leilighetene

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

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

Styret minner her om vedtektenes punkt 4.4:

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

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

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

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

- holde lukene til avtrekkskanalene helt åpne hele året

- innarbeide gode rutiner for vinduslufting

- sørge for å holde friskluftventiler åpne

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

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

Vaktmestertjeneste / snømåking

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

Fukt ved dørterskler

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

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

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

TV / Bredbånd

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

Vedlikehold

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

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

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

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

det er lagt beslag av blikkenslager over disse.

- Det er gjennomført høytrykksspyling av svalganger og rekkverk.

- Utbedret defekte varmekabler i utendørs trapper.

- Utbedret lekkasjer i takrenner.

- Utbedret dører i trappehusene

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

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

I kommende periode vil vi se spesielt på følgende områder:

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

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

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

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

• Behandle veggene med en gipsmaling som er noe hardere.

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

Økonomi

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

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

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

Felleskostnader

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

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

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

2022

Januar til mai: rente 1,85%

Juni til juli: rente 2,10%

August : rente 2,60%

September rente 3,00 %

Okt. – nov. rente 3,50%

Desember rente 3,75%

2023

Januar til april rente 4,00%

Mai rente 4,25%

Juni rente 4,50%

Juli - august rente 5,00%

September rente 5,25%

Oktober rente 5,45%

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

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

Borettslagets økonomi og felleskostnadene fremover

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

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

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

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

Kommunikasjon - hjemmeside

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

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

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

https://beverveien.borettslag.net/

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bente Persen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 25

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 25

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 480.000,- ble godkjent

5. Andre saker

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Total antall stemmer: 23

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Bente Persen for 2 år.

Valgt ble: Cathrine Eikeri for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styret foreslår gjenvalg på Vera Kristiansen og Gezahenge Zelalem.

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

Vedtak:

Valgt ble: Vera Kristiansen for 1 år.

Valgt ble: Gezahenge Zelalem for 1 år.

Protokoll for Beverveien borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER
for

Beverveien Borettslag Org. nr.: 951 980 137

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Vedtatt i ordinær generalforsamling 25. april 2006, med senere ekstraordinær generalforsamling 26. januar 2012, ordinær generalforsamling 17. april 2013, ordinær generalforsamling 28. april 2014, ordinær generalforsamling 25. april 2017, ordinær generalforsamling 24. april 2018, ordinær generalforsamling 10. juni 2021, ordinær generalforsamling 8. mai 2023, og sist ved ekstraordinær generalforsamling 10. november 2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, innskudd, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 168 andeler, pålydende kr 50. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

2.2 Innskudd

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

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

2.3 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

---

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Ved legging av balkonggulv må andelseier sørge for at vann alltid kan renne fritt mot sluk fra hele gulvet. Etter legging av balkonggulv skal dette kontrolleres jevnlig.

Andelseier kan etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret sette opp pergola på terrasse iht. til de retningslinjer styret fastsetter i forhold til størrelse/farge. Pergola kan fastmonteres fagmessig på gulv, men ikke på veggfasade, og andelseier er ansvarlig for alle skader som følge av monteringen.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av a akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[4] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

8.2 Revisjon

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

8.3 Kameraovervåking

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

8.4 Endring av vedtekter

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

ORDENSREGLER

FOR

BEVERVEIEN BORETTSLAG

Revidert mai 2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

1. Innledning

1) Formålet med ordensreglene er å sikre et godt og trygt bomiljø i Beverveien Borettslag. Det er opp til oss beboere at borettslaget blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre. Den enkelte beboer er ansvarlig for å følge ordensreglene som er vedtatt av Generalforsamlingen. Reglene gjelder alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder disse reglene.

2) Inkludert i Ordensreglene er også Parkeringsbestemmelser og Retningslinjer for fasader.

3) Det vises for øvrig til Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar.

2. Aktiviteter og støynivå

1) Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

2) Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-08:00 hverdager og 22:00-10:00 helg/helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller virker sjenerende for naboene. I tillegg bør det unngås høyrøstet snakk på balkongen eller utenfor soverommene etter kl. 22:00 eller å ha musikkøvelser i mer enn 3 timer daglig.

3) Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 22:00 varsles beboerne i tilstøtende leiligheter skriftlig med 2 dagers varsel.

4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, med mer, varsles naboer. Arbeidet tillates i tidsrommet: 08:00-20:00 hverdager og 10:00-18:00 helg/helligdager.

5) Det skal være rolig i borettslagets fellesområder som sittegrupper og lekeplasser etter klokken 22:00 alle dager. Foreldre skal påse at lekeplassene ikke brukes til høylytt lek etter dette tidspunktet.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

3.1. Utenfor boenheten – Beboeren skal sørge for:

1) at balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Der andelseier etter advarsel fra styret ikke fjerner eget søppel eller lignende kan dette fjernes av styret for andelseiers regning.

2) fjerning av snø og is fra terrasse/balkong og utenfor sitt inngangsparti.

3) fjerning av søppel/ugress/grus utenfor sitt inngangsparti slik at det ser pent og ryddig ut.

4) at det er påmontert aviskasse om man mottar eller abonnerer på aviser. Se retningslinjene for aviskasser under kapittel 5.1.

5) at det ikke havner søppel, vaskevann eller andre ting ned fra balkongen til terrassen under. Vis også hensyn ved vanning av planter og måking av snø på balkongene slik at det ikke blir til sjenanse for naboen under.

6) at inngangspartiene på bakkeplan er ryddet for sykler, barnevogner og sportsutstyr som ikke er i jevnlig bruk. Dette skal settes i kjellerbod/tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom/kjeller. Utstyr som er i jevnlig bruk kan settes utenfor egen inngang eller låses til sykkelstativene.

7) at nedgangen til kjelleren og dørene til tilfluktsrommene alltid er låst.

8) at Retningslinjene for fasaden blir overholdt. Les mer under kapittel 5.

3.2. Fellesområdet – Beboeren sørger for at:

1) rømningstrapper/spiraltrapper skal kun benyttes ved rømming.

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

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

3) kjellerganger eller trappeganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel/møbler eller liknende. Gi beskjed til styret så raskt som mulig hvis det oppdages uregelmessigheter slik at dette kan fjernes med hensyn til brannfare.

4) kjeller og tilfluktsrom er låst, og at det ikke lagres brannfarlige/eksplosive stoffer her. Eksempelvis bensin, whitesprit, gass eller store mengder maling. Artikler som lagres i fellesområder i kjeller eller tilfluktsrom skal merkes med navn og telefonnummer. Under dugnad eller liknende, kan lagrede artikler som ikke er merket, kastes uten forutgående varsel. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.

5) kjellerboden holdes ren og ryddig.

6) sykler i sykkelstativene skal være i bruk. Sykler som sjelden eller aldri brukes kan settes i kjellerbod eller tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom, eller nøkkel til borettslagets tilhenger til å fjerne overflødige sykler. Under dugnad eller liknende, kan sykler som ikke er merket, kastes. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.

3.3. Øvrig – Beboeren skal sørge for at:

1) at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

2) at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

3) å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

4) straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

5) at det ikke forekommer risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer over andres terrasser/balkonger. Dette kan gjøres på inngangsparti siden av boligene.

6) at mat ikke kastes ute, da dette tiltrekker seg fugler, mus og rotter til eiendommen.

4. Andre bestemmelser

4.1. Bruksoverlatelse

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

4.2. Grilling på balkong/terrasse

1) Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Enhver plikter ved brann, eksplosjon eller annen ulykke straks å underrette de som er utsatt for fare og ved behov varsle nødetater (Brann 110 – Politi 112 – Ambulanse 113).

2) Kullgrill er ikke tillatt på balkong/terrasse grunnet stor fare for brannspredning. Etter oppgraderingen av uteområdene kan det derimot grilles med kull på uteområdene.

3) Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkong/terrasse dersom sikkerheten er ivaretatt. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Den som griller må ta hensyn til brannfare og sørge for at naboer ikke sjeneres.

4.3. Avfall

1) Det er viktig at beboere tilhørende de forskjellige adressene benytter seg av avfallsbrønner som de sokner til fordi det er nøye kalkulert hvilken kapasitet de forskjellige brønnene har. Når brønnen ikke kan åpnes, betyr det at den er full. Ikke sett avfallet ved siden av, men kast i en annen brønn. Er du usikker på om brønnen er full eller tilstoppet, kan styret kontaktes. Under er adressene som sokner til de forskjellige brønnene:

   - Beverveien 8 og 10 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 8 og 10
   - Beverveien 12 og 14 skal bruke avfallsbrønnene ved Beverveien 12
   - Beverveien 2-4-6 og Veitvetveien 9 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 2 og Veitvetveien 9

2) Alt husholdningsavfall skal resirkuleres, og pakkes inn i riktige poser før det kastes i avfallsbrønnen. For mer informasjon: http://beverveien.borettslag.net/nyttig-info/ Papir og papp skal kastes uten poser i avfallsbrønnen for papp/papir. Pappesker eller store biter må deles opp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast og blokkerer i avfallsbrønnen.

3) På grunn av brannfare er det strengt forbudt å kaste varm aske og oljet avfall i avfallsbrønnen.

4) Borettslaget oppfordrer beboerne til å bruke Renovasjonsetatens Returpunkt for glass, metallemballasje og klær (eks. under T-banen, krysset Veitvetveien/Beverveien). Annet avfall som møbler, spesialavfall, barnevogner etc. skal den enkelte andelshaver selv sørge at blir bortkjørt til Renovasjonsetatens gjenbruksstasjoner (eks. Haraldrud gjenbruksstasjon). For mer informasjon: http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/

5) Overskrides disse punktene slik at det fører til en merkostnad for borettslaget, vil det være på beboers risiko og regning. Dette kan eksempelvis være hvis man hensetter avfall utenfor avfallsbrønnen eller blokkerer avfallsbrønnen for papp/papir.

4.4. Vaskeri

1) Vaske- og rullerom skal rengjøres etter bruk. Forlat stedet ryddet og alminnelig rengjort.

2) Informasjon om kjøp av vaskerikort finnes på hjemmesiden: http://beverveien.borettslag.net/beboersiden/fellesvaskeri/

3) Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn lagets beboere.

4) Tøy må ikke henges synlig til tørk eller utlufting ut av vinduer på hellig- og høytidsdager.

4.5. Postkasser / skilting

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

4.6. Dyrehold

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

2) Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

4.7. Bad, WC, kraner og ildsteder

1) La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene. Rens avløpsrørene for å unngå tette rør.

2) Kast kun toalettpapir i toalettet.

3) Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer og på balkonger.

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

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

4.8. Barns lek

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

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

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

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

5. Retningslinjer for fasader

5.1. Aviskasser

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

5.2. Parabolantenner

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

5.3. Utvendige persienner

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

5.4. Film i glass inngangsdør

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

5.5. Port ut mot fellesareal

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

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

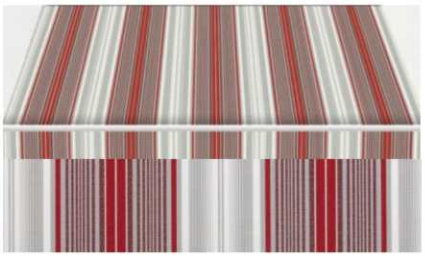
5.6.Lamper som monteres på fasade



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

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

5.7. Markiser



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

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

3) Spikerslag til markiser – plassering:

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

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

6. Parkeringsbestemmelser

6.1. Generelle regler

1) Innkjøring eller parkering er ikke tillatt på lagets indre områder og gangveier. Unntak kan gjøres for kortvarig av- og pålessing. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

2) Parkering på plener, i forhager, foran garasjer eller på atkomstveier/gangveier er ikke tillatt.

3) Garasjer og biloppstillingsplasser er reservert for betalende leietakere og kan ikke benyttes av utenforstående.

4) Kjøretøy må ikke hensettes slik at det er til hinder for utrykningskjøretøy, brøyting, søppeltømming eller annen ferdsel.

5) Overtredelse mot bestemmelsene over vil medføre et forelegg og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

6) Utenom oppmerkede plasser er det ikke tillatt å parkere bil. Unntak er kortvarig innkjøring for av- og påstigning. Starting av motorsykler/moped er ikke tillatt på lagets område.

7) Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6.2. Garasjer

1) All utleie av garasjer administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.

2) Leien fastsettes av styret og betales månedlig forskuddsvis.

3) Garasjer kan kun leies ut til andelshavere i Beverveien Borettslag.

4) Det gis ikke anledning til å leie mer enn en garasje pr. andel.

5) Det gis ikke anledning til å leie både garasje og biloppstillingsplass.

6) Det gis ikke anledning til å leie ut garasje til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av garasje må bil anskaffes senest

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

7) Ved fraflytting mister leietaker leieretten til garasje/parkeringsplass. Leierett til garasje/parkeringsplass følger ikke leiligheten.

8) Leietaker har ikke anledning til å fremleie eller låne bort garasjen/parkeringsplass til personer utenfor egen husstand. Dersom behovet for garasje/parkeringsplass bortfaller for en kortere periode skal dette meddeles styret.

9) Oppsigelse av leieforholdet skal skje på 30 dagers varsel.

6.3. Søknad og tildeling

1) Søknad om leie av garasje/parkeringsplass skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.

2) Dersom det ikke er ledig garasje/parkeringsplass på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad. Dersom ingen venteliste foreligger, kunngjøres evt. ledig garasje/parkeringsplass ved oppslag.

3) Ledig garasje/parkeringsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt garasje/parkeringsplass, mister sin plass ventelisten. Der andelseier har så stor bil at garasje ikke kan benyttes for den ledige plassen blir denne tilbudt neste person på ventelisten. Andelseier beholder da sin førsteplass på listen for neste tildeling.

6.4. Bruk

1) Tildelt garasje skal kun benyttes til parkering av bil. Overtredelse kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2) Styret kan til enhver tid kontrollere at garasjen er holdt i tilfredsstillende stand. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet og erstatningsansvar.

3) Ved oppsigelse eller utflytting skal garasjen ryddes og kostes. Uteblir dette, vil leier måtte betale for rydding og kosting av garasjen.

4) Styret / parkeringsansvarlig kan pålegge leier av garasje å bytte plass dersom dette er nødvendig for at dobbeltgarasjen skal kunne benyttes av to biler. I tilfeller der leier har så stor bil at man ikke kan få til parkering av to biler selv ved bytte av plass, kan styret/parkeringsansvarlig pålegge leier å bytte til parkeringsplass ute som er tilpasset stor bil. Dersom leier disponerer garasjeplass med

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

7. Brudd på Ordensreglene eller vedtektene i Borettslagsloven

1) Det vises for øvrig til Borettslagsloven (les mer: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39) De vedtektene inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar. Brudd på vedtektene i Borettslagsloven eller Ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner

2) Andelshaverne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensregler eller mangel på aktsomhet. Andelshaverne er videre ansvarlig for at dette også overholdes av alle i husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

8. Endrede vedtekter jfr. Borettslagsloven

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

8.1. Andelseieres vedlikeholdsplikt – terrasser og rekkverk

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

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

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

8.2. Bygningsmessige arbeider

Vedtekt 4-4 Bygningsmessige arbeider

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

2) Det er ikke tillatt for andelseier å ta hull i fasaden bygningsmassen for etablering av ventilasjon fra kjøkkenvifte, varmepumpe eller lignende. Ved montering av lamper, stikkontakter eller lignende skal etablert rørføring benyttes.

3) Det er ikke tillatt å tette eksisterende ventilasjonsluker i leilighetene (baderom og fasade).

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

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

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

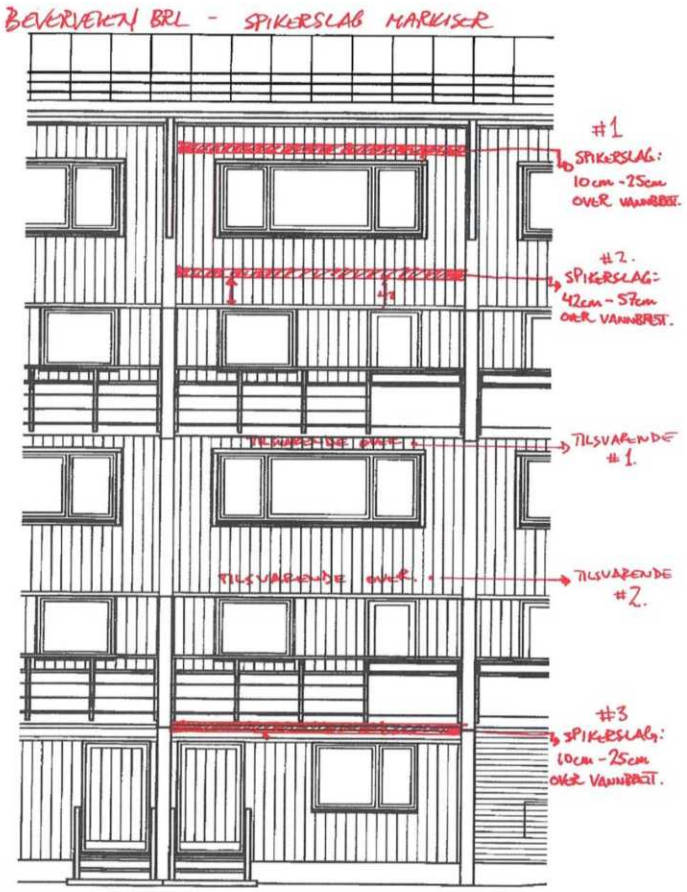
Vedlegg 1: Bilde av spikerslag til feste av markiser

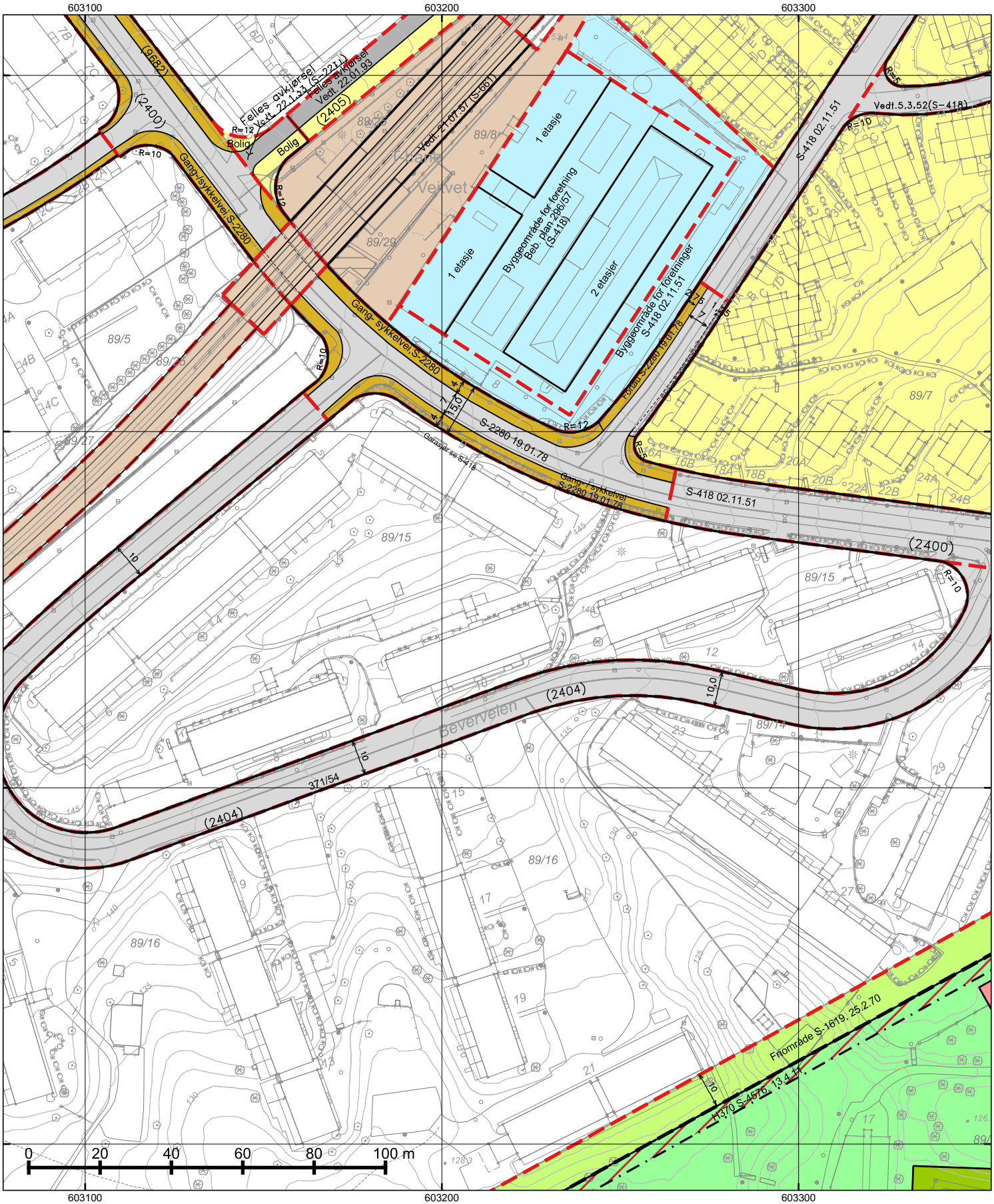


Vedlegg 2: Bilde av spikerslag til feste av markiser



Vedlegg 3: Tegning over spikerslag til feste av markiser





*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

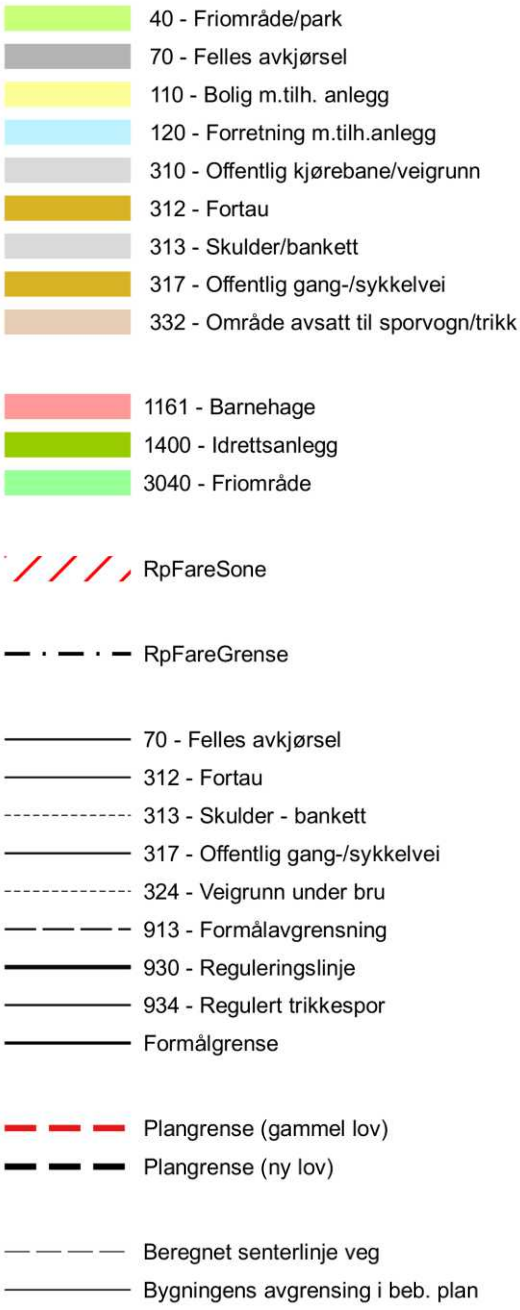
PlottID/Best.nr: 156498/ 86531076
Adresse: Beverveien 2
Gnr/Bnr: 89/15

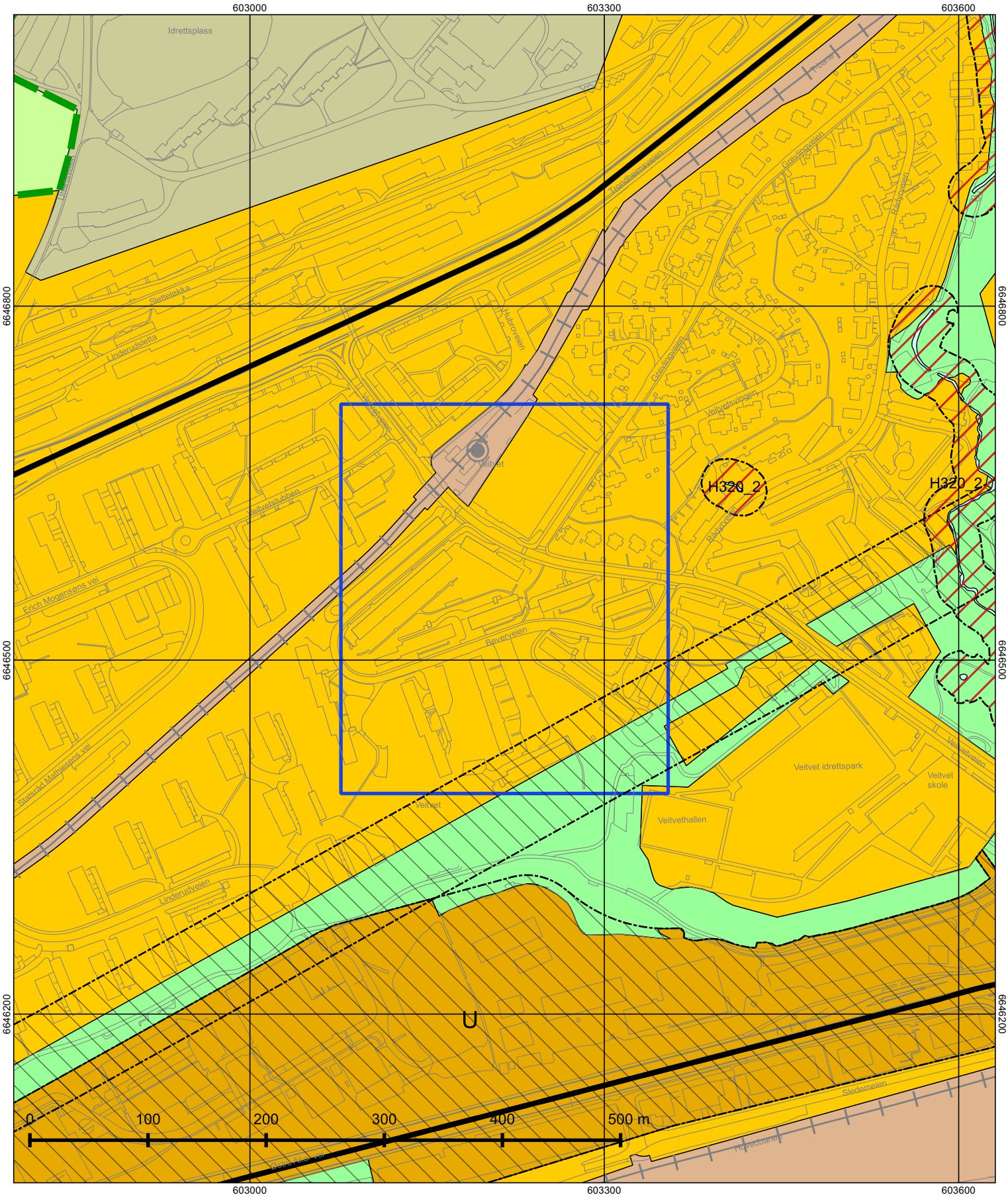
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156498/86531076
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-418

Regulerings- og bebyggelseplan med vedtekter for del av Veitvedt. gnr.89 bnr.1. (Mindre vesentlig endring av reg.sjef i h.t. instruks 27.4.51)

Vedtaksdato: 02.11.1951
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V050864, V101287, V050352, 29657, V131052, V210757

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Vedt.10.12.87 med endret § 2.

ad gnr.89,bnr.1,Veitvedt,Oslo.

Vedtektene lyder så:

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 etasjer
§ 2. Våningshus, butikker og garasjer legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessig avstand oppnås, kan mindre utbygg på våningshus tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5meter og kan oppføres i en etasje.

§ 3. Gesimshøyden på våningshus må ikke være over 7 meter, mønehøyde ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres innenfor de enkelte boliggrupper.

§ 4. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 5. Mot regulert vei plantes lav hekk, mellom tomtene settes ikke gjerde.

§ 6. Ingen tomt må beplantes med trær elles busker som kan virke sjenerende for naboer.

§ 7. Selger av hus er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forholdsom står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Aker.

Oslo

S-2280

Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. (Veitvetstubben, kolletivfelt sak 172/80)

S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

37154

Gnr. 89 bnr. 5, endret regulerings- og bebyggelseplan for del av Veitvedt.

37154 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.1954
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195403718
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
BEVERVEIEN 2

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531076
9145607

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.89 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20260421 for BEVERVEIEN 2.

GNR. 89 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.01.1955.

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

19373 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

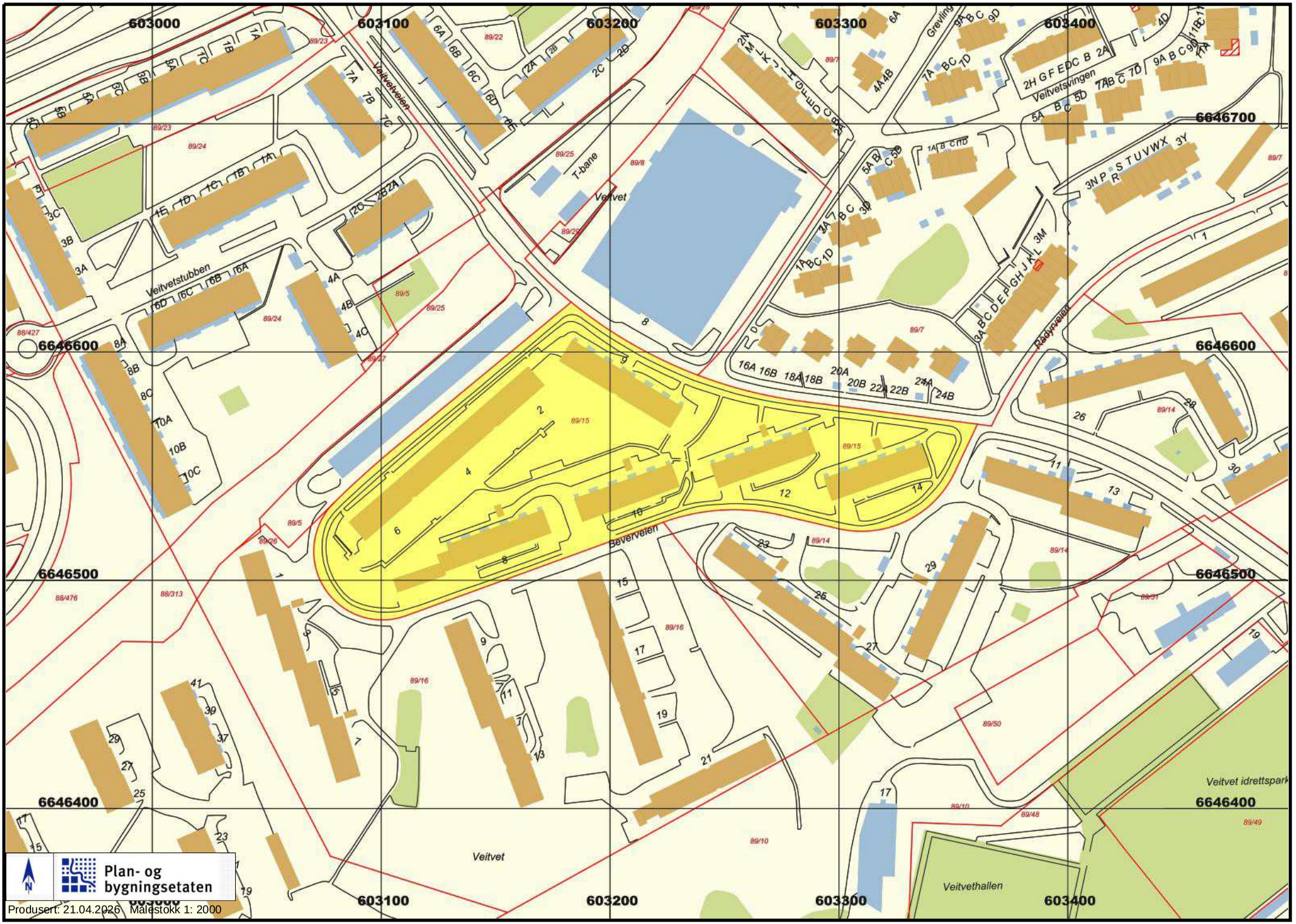
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


603000
603100
603200
603300
603400
6646700
6646600
6646500
6646400
Veitvetstubben
Veitvetveien
T-bane
Veitvet
Grevlingveien
Veitvetsvingen
Rådyrveien
Beverveien
Veitvet idrettspark
Veitvethallen
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KA/VÅ.

KOPI

Oslo, den 13/1-67.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 89 bnr. 5. hus 111. Beverveien 14.

Journalnr.

54/835.

Arbeidets art

Våningshus.

Avsluttende synsforretning

31/3-60.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Selvaagbygg A/S, Holmenveien 19, OSLO 3.

Byggemelder

---byggherre----

Ansvarshavende

Ingeniör Alv Selvaag.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

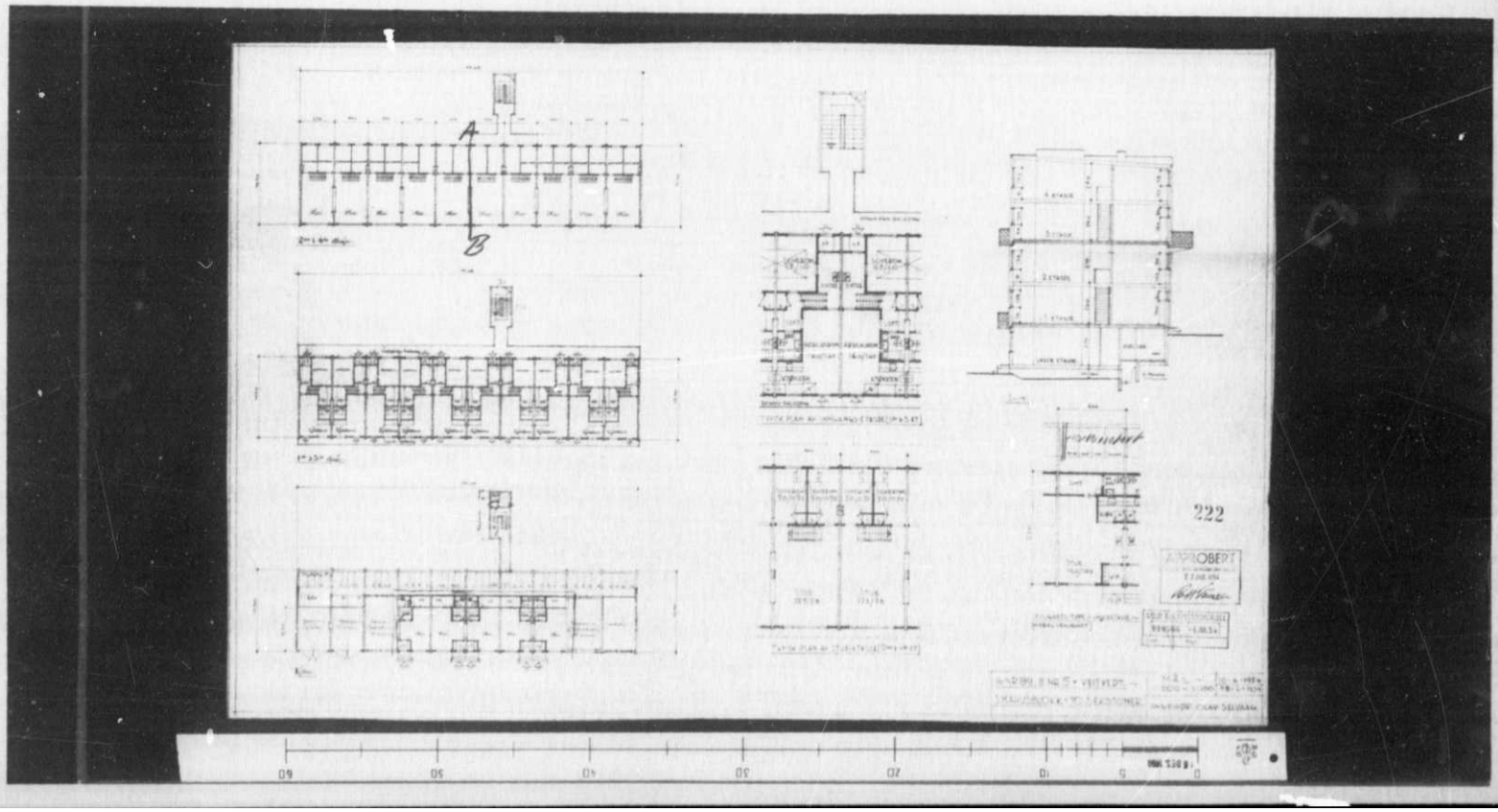
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stenna C-38. 2000. R. A. 4006/64. –


A
B
222

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 88 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Gnr./bnr.	J.nr.
Beverveien 14 .	Gnr. 89, bnr. 15	83/2372

Byggherre

Beverveien Borettslag
v/J.E.Dilling,
Beverveien 14,
0596 OSLO 5

HARO/lw

Dato 29.4.1987

Ansvarshavende

Tor Fasteng,
c/o Ragnar Evensen
Postboks 772-Sentrum
0106 OSLO 1

MOTTATT
15. SEP. 1987
Oslo Bygningskontroll

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

H.A. Rasch-Olsen
overingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring m/tilleggsisolering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Beverveien 14	gnr.89/bnr.15	84/2504

Byggherre

Beverveien Brl.
v/Steinar Olsen
Beverveien 8
0596 OSLO

Ansvarshavende

ARJ/LO

Dato
26. april 1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

FORBEHOLD:

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibsgate 19 · 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arbeidets art
Ombygging av søppelbod samt
kledning av best. trappehus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Beverveien 14~~	~~Gnr. 89, bnr. 15~~	~~85/3301~~

Byggherre

Ansvarshavende

Beverveien Brl.
v/Jan-Erik Dilling
Beverveien 14
0596 OSLO 5

ARJ/AG

Dato

27.11.89

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

ANSVAR

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av balkongkledning

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Beverveien 14	gnr.89/bnr.15	85/1080

Byggherre

Beverveien Brl.
v/Steinar Olsen
Beverveien 8
0596 OSLO

Ansvarshavende

Terje Øksenberg
Ebbels gate 5

0183 OSLO

ARJ/LO

Dato
26. april 1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SAI C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Beverveien brl.
v/Steinar Olsen
Beverveien 8
0596 OSLO

Dato: 14 DEC 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9700165-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode:

Byggeplass:	BEVERVEIEN 14	Eiendom:	89/15
Tiltakshaver:	Bevervn. Brl.,v/Olsen, Steinar	Adresse:	Beverveien 8, 0596 OSLO
Søker:	Alex Christiansen arkitektktr.	Adresse:	Bygdøy Alle 17, 0262 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 28.06.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201102601-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEVERVEIEN 14	Eiendom:	89/15/0/0
Tiltakshaver:	Beverveiens borettslag	Adresse:	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BEVERVEIEN 14

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.06.2013.

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.06.2013 av:

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

Kopi til:
Beverveiens borettslag, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO, henning@ahw.no

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HJELLNES CONSULT AS
Postboks 91 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 17.02.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201600306-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEVERVEIEN 14	Eiendom:	89/15/0/0
Tiltakshaver:	BEVERVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	HJELLNES CONSULT AS	Adresse:	Postboks 91 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Beverveien 14

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

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

Tilknyttede byggesaker

- 201600300 - Beverveien 2 - 6 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600301 - Beverveien 8 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600302 - Beverveien 10 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600303 - Beverveien 12 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør
- 201600308 - Veitvetveien 9 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av innvendige vann og avløpsrør

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.02.2017 av:

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.10.2020
Lars Gammelager	201918097 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

Adresse:	BEVERVEIEN 14	Eiendom:	89/15/0/0
Tiltakshaver:	BEVERVEIEN BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Beverveien 14

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918097			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	07.10.2019	1/18
Fasader	A401	12.10.2019	1/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
Nord

Kopi til:
BEVERVEIEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 89 Bnr.: 15 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Beverveien 2
Gatenr:	10578
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Beverveien 4
Gatenr:	10578
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Beverveien 6
Gatenr:	10578
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Beverveien 8
Gatenr:	10578
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Beverveien 10
Gatenr:	10578
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Beverveien 12
Gatenr:	10578
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Beverveien 14
Gatenr:	10578
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 9

Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.03.2026 kl. 15.40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/24378-1/105 13.05.1996	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 871 000 Omsetningstype: Fritt salg BEVERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR: 951 980 137

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2013/862415-1/200 09.10.2013	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 53 000 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
2014/769290-1/200 11.09.2014	PANTEDOKUMENT

	Beløp: NOK 8 000 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
2015/1098977-1/200 24.11.2015	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 727 780 Panthaver: ANDELSEIERE I FELLESSKAP, JF BRL. § 2-11, 1. LEDD LØPENR: 13818997 **
2016/132537-1/200 15.02.2016	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2016/77009-1
2016/77009-1/200 27.01.2016	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 35 000 000 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324
2020/2181139-1/200 03.03.2020 15:36	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 9 000 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 ELEKTRONISK INNSENDT
2020/3047742-1/200 18.09.2020 13:56	** MASSETRANSPORT TIL: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1957/14503-1/105 23.11.1957	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1955/89-1/105 05.01.1955	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 89 BNR: 5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 951980137 Andelsnr.: 133

BEVERVEIEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 24.03.2026 kl. 15.40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/141169-1/201 09.08.2016	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2016/141173-1/201 09.08.2016	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 630 000 PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET ORG.NR: 920 426 530

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/15649-1/201 REGISTRERING AV
09.11.2006 BORETTSLAGSANDEL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/14503/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:36

23 NOV 1957 14503. Serdi kr. 100,

Felleserklæring.

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av efternevnte eiendommer i ~~Aker~~ Oslo vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer ~~Aker~~ Oslo ~~veiutvalgs formannskaps~~ betingelser i henhold til beslutning i møte 25-10-1957 for overtagelse av

Beverveien

fra Veitvedtveien til Veitvedtveien

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er iorden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for vår regning som stedsevarende heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo ~~Aker~~, den 12/11 19 57

Gr. nr.:	Br. nr.:	~~Eier~~: Fester	Hjemmelsinnehaver:
89	14	Søndre Veitvedt A.S. v/ Aas (s)	Som grunnbokhjemmelsinnehaver for gnr. 89, bnr. 5, 14, 15 og 16 vedtar Kirke-og undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets Fond, som eier, de nevnte parseller den omstående "Felleserklæring".
89	16	Ringnes & Selvaag Eneinnehaver Sivilingeniör Olav Selvaag (sign)	
89	15	Ringnes & Selvaag Eneinnehaver Sivilingeniör Olav Selvaag (sign).	Kirke-og undervisningsdepartementet, Oslo den 17/11 - 1957. Etter fullmakt: Thor Halvorsen. sign. Aasland (sign).
89	5	Ringnes & Selvaag Eneinnehaver Sivilingeniör Olav Selvaag (sign).	

Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 951 980 137 Andelsnr 133

Eiendommens adresse:

Beverveien 14, 0596 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 091 250
Som sekundærbolig:	kr 4 365 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Beverveien 14

Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	6 min 0.5 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	23 min 1.5 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	22 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1 km
Kuben videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	4 min 0.2 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	2 min 0.2 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Utforskeren barnehage Hus A (1-5 å... 45 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	2 min
Rema 1000 Veitvet	3 min

FINN 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 2026

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	2 min
Vitusapotek Veitvet	2 min
Linderud Vinmonopol	12 min

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	4 min
Sletteløkka kunstgressbane	9 min
Fitness24Seven Veitvet	2 min
SATS Linderud	12 min

«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

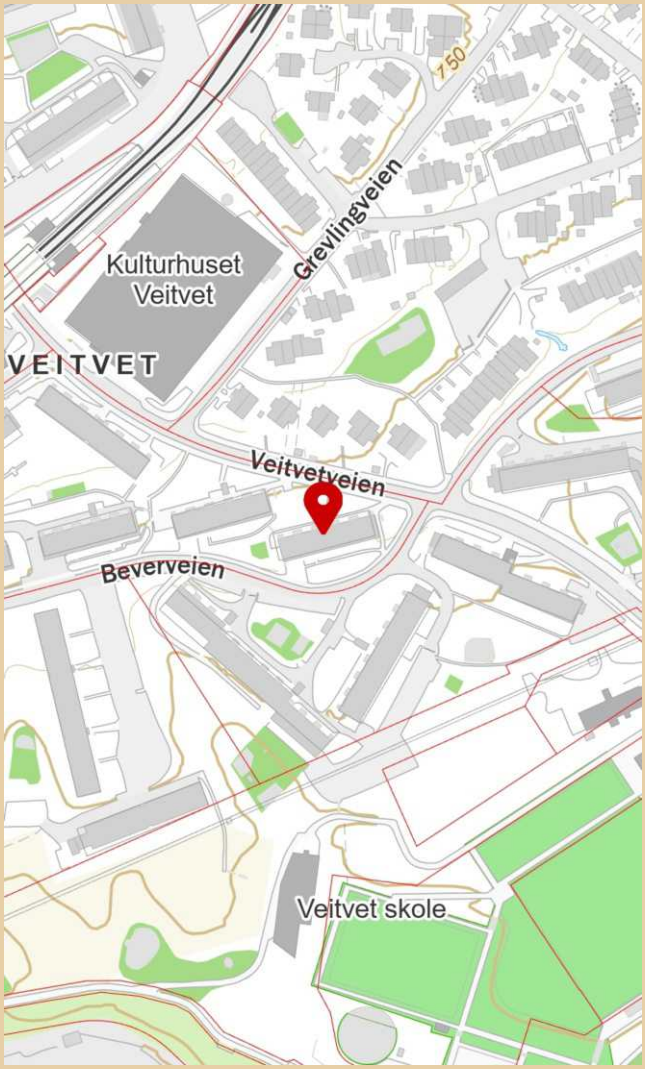
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN 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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Beverveien 14, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 15, andelsnr. 133 i BEVERVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
