PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# BEVERVEIEN 7

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Vedtekter og husordensregler

Parkeringsregler

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Beverveien 7, 0596 OSLO

OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 16

Aksjenummer 134

**Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 84 m²**



**Befaringsdato:** 16.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12309-26115 **Eiendomsverdi ref nr:** WP5070

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Fredrik Hauki

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

HAUKI
TAKST & EIENDOM

**Rapportansvarlig**

Fredrik Hauki
Uavhengig Takstingeniør
frha@taksator.no
918 35 912

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

**4-roms andelsleilighet over 2 plan. - Byggeår: 1956**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass fra 2012.
Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Utgang fra stue til vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m² med spaltegulv av tre.
Rekkverk i malt trevirke.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat i alle rom unntatt våtrommene som har fliser.
Varmekabler i våtrommene og varmefolie i resterende rom.

Vegger med glatte malte flater i alle rom unntatt våtrommene som har fliser.

Himlinger med glatte malte flater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i stue/kjøkken, trapperom, hovedsoverom, bad og vaskerom/Wc.

Romhøyden målt i stue er 2,36 m.
Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

Etasjeskiller i betong.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra ca. 2021 med fliser på gulv og vegger samt malte flater i himling.
Badet er utstyrt med heldekkende servant med fronter, speilskap og opplegg for vaskemaskin.
Dusjløsning med dusjdør og tilhørende dusjutstyr. Badekar.
Plastsluk i dusjsone.
Klemring er synlig og membran er synlig ved dør og sluk, noe som bekrefter etablering av membran og gir indikasjon på høyde mot terskel.
Ventilasjon via ventil i himling med tilluft via veggventil.

Vaskerom
Flislagt vaskerom/wc, opplyst å være totalt modernisert i 2021 i regi av borettslaget.
Våtrommet har fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme, integrert himlingsbelysning og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015/2016 med profilerte malte fronter, vitrinedører, benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål og ventilator med filter.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/fryseskap. Komfyrvakt og automatisk vannavstenger/lekkasjevarsler installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), skiftet i 2021 i forbindelse med modernisering av bad.
Vannrør ut til kjøkken ble også byttet.

Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg i vaskerom/wc over klosett.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til vaskerom (rom med sluk).
Interne avløpsrør i plast.

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og vaskerom/wc. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Varmekabler på bad og vaskerom fra 2021.
Varmefolie i resterende rom fra 2015/2016.

Sikringsskap lokalisert i vaskerom/wc.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overspenningsvern.
Strømmålere i felles tavle.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

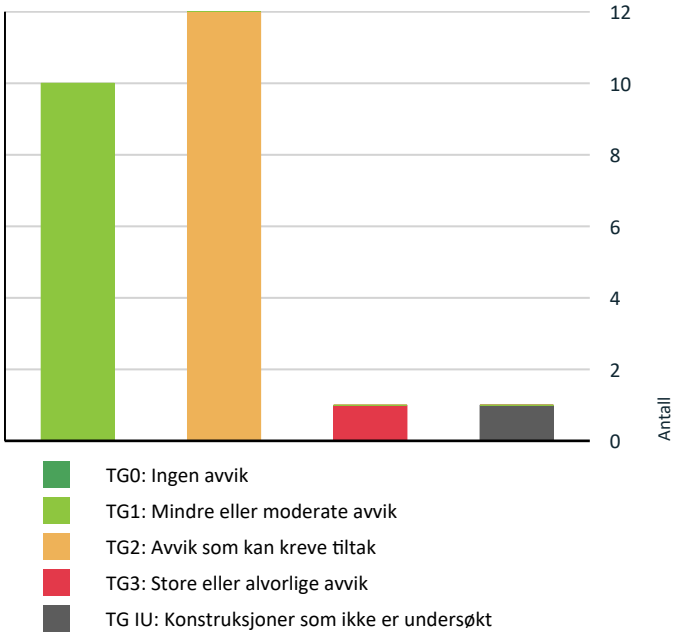
## Lovlighet Gå til side

**4-roms andelsleilighet over 2 plan.**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

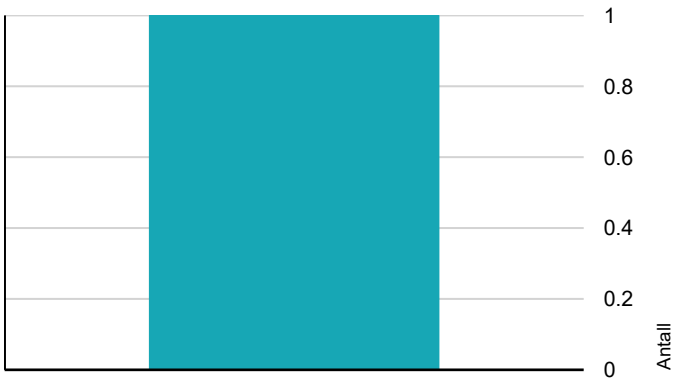
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**4-roms andelsleilighet over 2 plan.**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Ytterdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS ANDELSLEILIGHET OVER 2 PLAN.



**Byggeår**
1956

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass fra 2012.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 2 Ytterdør

**Beskrivelse**

Original ytterdør i lakkert trevirke med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Entrédør subber i karm/terskel, har høy alder og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Subbing kan gi redusert funksjon og økt slitasje på dør og beslag over tid. Alder og slitasje kan også påvirke tetthet og isoleringsevne.

Tiltak:
Justering av dørblad og beslag kan vurderes for å bedre funksjonen. Videre vedlikehold eller utskifting kan vurderes på sikt, sett i sammenheng med alder og tilstand.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca 9 m² med spaltegulv av tre.

# Tilstandsrapport

Rekkverk i malt trevirke.
Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm. Dette er noe under dagens krav.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Panel og trevirke på gelender flasser maling og har utvendig råte. .

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eier opplyser at borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av balkonger.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv med laminat i alle rom unntatt våtrommene som har fliser.
Varmekabler i våtrommene og varmefolie i resterende rom.

Vegger med glatte malte flater i alle rom unntatt våtrommene som har fliser.

Himlinger med glatte malte flater i alle rom.
Integrert himlingsbelysning i stue/kjøkken, trapperom, hovedsoverom, bad og vaskerom/Wc.

Romhøyden målt i stue er 2,36 m.
Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert ujevnheter i underlaget. For øvrig fremstår overflatene med normal forventet slitasje og bruksmerker.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Ujevnheter kan påvirke brukskomfort og møblering, men forholdet vurderes ikke å ha konstruktiv betydning.

Tiltak:
Forholdet krever normalt ikke tiltak. Eventuell utbedring kan vurderes ved senere oppgradering eller ved behov.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i betong.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra midten av rommet mot vegger og hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage på befaringstidspunktet.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ved nivellering av gulv, ble det registrert høydeforskjeller på 17 mm i stue/ kjøkken, 12 mm i trapperom og 33mm i hovedsoverom.
Det er stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.

TG 2 er gitt høydeforskjell over 14 mm i hele rommet.
TG 2 er gitt høydeforskjell over 30 mm i hele rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillere kan påvirke brukskomfort og møblering, og indikerer bevegelser i bygningens konstruksjon. Forholdet vurderes som konstruksjonsrelatert og gir redusert planhet i gulv, uten at det nødvendigvis foreligger akutt funksjonssvikt.

Tiltak:
For å oppnå TG0 eller TG1 forutsettes utbedring av konstruksjonen slik at planhet gjenopprettes. Slike tiltak er normalt omfattende og lite hensiktsmessige som enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet.
Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Vindeltrapp i tre mellom etasjene.
Spilerekkverk i stålkonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Åpning på opptrinn er noe over dagens krav.
Bredde på trappeåpning er ca 53 cm, noe som er mindre en standard minstebredde på 80 cm.
Det er ikke håndløper i midten av trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet og størrelse.
Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Lakkerte profilerte innerdører, opplyst av tidligere eier til å være installert rundt 2015/2016.

De fleste dørene er funksjonstestet og virker ok.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom og at hengsler samt bevegelige deler i låsekasse Jevnlig trenger smøring.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra ca. 2021 med fliser på gulv og vegger samt malte flater i himling.

# Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med heldekkende servant med fronter, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Dusjløsning med dusjdør og tilhørende dusjutstyr. Badekar. Plastsluk i dusjsone.

Klemring er synlig og membran er synlig ved dør og sluk, noe som bekrefter etablering av membran og gir indikasjon på høyde mot terskel.

Ventilasjon via ventil i himling med tilluft via veggventil.

Det forutsettes at borettslaget er i besittelse av dokumentasjon på utførte arbeider.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.
Glatte, malte himlingsflater med integrert himlingsbelysning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på skadelig/unormal fukt.
Gulv måles ikke da membran ofte ligger utenfor rekkevidde og varmekabler samt armeringsjern gir falskt utslag på fukt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er en løs flis og sprekk i fuge nederst til venstre for dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Flisen vil bli skiftet som reklamasjon av utførende håndverker før visning.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Dusj ble skrudd på i dusjhjørnet og vannet rant til sluket uten vannansamling.
Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 32 mm, noe som tilfredsstiller anbefalte (preakseptert) 25 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fuger på gulv i dusj har sprekker og smuldrende fuger samt enkelte fliser er dels løse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fuger på gulv i dusj og 6 fliser foran nedsenket vil bli skiftet før visning rom reklamasjon fra utførende håndverker.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.

Det er en del støp/masse over klemring i sluk.

Membranløsningen er ukjent, men det forventes at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåte.

TG 1 er gitt basert på alder og gjenværende forventet levetid.



## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Heldekkende servant på underskap med tre-folierte fronter, speilskap med integrert lysarmatur og veggmontert klosett med utløpshull. Nedsenket dusjhjørne med en svingbar foldedør, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Badekar med blandebatteri og dusjutstyr.

Det ble gjort funksjonstester på sanitærutstyr uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil på vegg og tilluftsspalte under dørblad.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskiftning. Dette kan medføre redusert uttørking etter bruk og økt fuktbelastning over tid, uten at det nødvendigvis oppstår direkte skader.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god lufting ved bruk. For å oppnå TG1 forutsettes oppgradering eller etablering av forbedret ventilasjonsløsning i regi av styret, for eksempel mekanisk ventilasjon tilknyttet felles avtrekkskanaler. Lokale tiltak i den enkelte boenhet er normalt ikke tillatt, da dette kan påvirke ventilasjonsforholdene i øvrige leiligheter.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom til våtsone, lavt på vegg i soverom. Det ble først utført hulltaking med 20 mm bor, etterfulgt av hulltaking med diameter ca. 73 mm for måling av relativ fuktighet inne i konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale avvik ved målingene. Det bemerkes likevel at enkelte forhold kan være skjult og først avdekkes ved eventuell modernisering av baderommet og inngrep i konstruksjonen. Hulltakingen ble etterpå tettet med blendelokk.



## 3. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt vaskerom/wc, opplyst å være totalt modernisert i 2021 i regi av borettslaget.
Våtrommet har fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme, integrert himlingsbelysning og opplegg for vaskemaskin.

Det forutsettes at borettslaget er i besittelse av dokumentasjon på utførte arbeider.



## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger og malt himlingsflate med integrert himlingsbelysning.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Fliser på gulv samt termostatstyrte varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 14 mm, noe som er mindre enn anbefalte (preakseptert) 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens:
Registrert fall på 14 mm gir begrenset sikkerhet for at vann ledes effektivt til sluk ved en eventuell lekkasje fra vannledninger eller sanitærutstyret i rommet. Dette kan i verste fall medføre at vann sprer seg til tilstøtende flater før det når sluk.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør gulvets fall vurderes og eventuelt korrigeres i tråd med gjeldende TEK-prinsipper.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring.

Membranløsningen er ukjent, men det forventes at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåte.

TG 1 er gitt basert på alder og gjenværende forventet levetid.



## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Heldekkende servant på underskap med tre-folierte fronter, speil med integrert lysarmatur og veggmontert klosett med utløpshull. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble gjort funksjonstester på sanitærutstyr uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

# Tilstandsrapport

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir begrenset og væravhengig luftutskiftning. Dette kan medføre redusert uttørking etter bruk og økt fuktbelastning over tid, uten at det nødvendigvis oppstår direkte skader.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god lufting ved bruk. For å oppnå TG1 forutsettes oppgradering eller etablering av forbedret ventilasjonsløsning i regi av styret, for eksempel mekanisk ventilasjon tilknyttet felles avtrekkskanaler. Lokale tiltak i den enkelte boenhet er normalt ikke tillatt, da dette kan påvirke ventilasjonsforholdene i øvrige leiligheter.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført, da våtsone ikke er direkte utsatt for vannpåkjenning og vannrør i vegg er ført i varerør.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra 2015/2016 med profilerte malte fronter, vitrinedører, benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål og ventilator med filter. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle/fryseskap. Komfyrvakt og automatisk vannavstenger/lekkasjevarsler installert.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det ble funnet feil på befaringsdagen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på fronter ved kum og enkelte øvrige fronter. Videre er det registrert et hakk i benkeplaten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Forholdene er i hovedsak av estetisk karakter og knyttet til normal bruk og slitasje.

Tiltak:
Lokale utbedringer eller utskifting av berørte deler kan vurderes ved behov eller i forbindelse med senere oppgradering av kjøkkenet.



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.

# Tilstandsrapport

Ventilatorhette i stål over stekesone.
Ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Kjøkkenet mangler forsert mekanisk avtrekk, noe som innebærer at avtrekk fra stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende. Dette gir begrenset bortledning av fuktig luft og matos, som dermed i større grad blir værende i rommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med kun omluft kombinert med naturlig ventilasjon gir begrenset fjerning av fukt, lukt og matos fra kjøkkenet. Dette kan over tid føre til økt fuktbelastning og behov for hyppigere rengjøring av overflater, uten at det nødvendigvis oppstår direkte skader.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk til det fri dersom dette er praktisk mulig. Dette er dog normalt ikke lov i felles bygning som dette.
Alternativt bør omluftsventilatoren holdes i god stand med jevnlig filterbytte for å opprettholde best mulig funksjon.

For å få TG 1 må kanal videreføres fra opprinnelig kjøkken til stue med kjøkken og ventilasjonssystemet oppgraderes/installeres i regi av styret (for eksempel mekanisk ventilasjon i felles avtrekkskanaler).
Lokal utbedring (i leiligheten) tillates ikke av styret da dette kan ha forringende effekt på nærliggende boenheters ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), skiftet i 2021 i forbindelse med modernisering av bad.
Vannrør ut til kjøkken ble også byttet.

Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg i vaskerom/wc over klosett.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til vaskerom (rom med sluk).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



Vannfordelerskap



Kjøkken

### Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne avløpsrør i plast.

VVS-anlegget er ikke inngående vurdert.

# Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagets ansvar.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad og vaskerom/wc. Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i nyere boliger.

Naturlig ventilasjon er på generelt grunnlag gitt TG2, da løsningen ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon, selv om den er normal for boliger fra denne perioden.

Kapasitet og faktisk luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå-1-undersøkelse.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Kun naturlig ventilasjon gir begrenset kontroll over luftutskiftingen i boligen. Dette kan føre til perioder med redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, særlig i rom med høy fuktproduksjon, uten at det nødvendigvis medfører umiddelbare skader.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på behov for tilstrekkelig lufting gjennom ventiler og vinduer.
For å oppnå TG1 forutsettes det at ventilasjonsløsningen oppgraderes eller etableres i regi av styret, for eksempel ved mekanisk ventilasjon tilknyttet felles avtrekkskanaler.
Lokale tiltak i den enkelte boenhet er normalt ikke tillatt, da slike løsninger kan påvirke ventilasjonsforholdene i tilstøtende leiligheter.

## Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Varmekabler på bad og vaskerom fra 2021.
Varmefolie i resterende rom fra 2015/2016.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i vaskerom/wc.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.

# Tilstandsrapport

Overspenningsvern.
Strømmålere i felles tavle.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Det er opplyst at sikringsskapet ble oppgradert i 2021 i forbindelse med oppgradering av våtrommene .**
   **Tidligere eier har opplyser at borettslaget innehar dokumentasjon på utførte arbeider. Disse foreligger ikke selger.**
   **Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at hele leiligheten pusset opp i 2015/2016 av tidligere eier. Det er sannsynligvis utført arbeider på elanlegget i den forbindelse. Det er ikk fremlagt samsvarserklæring for dette.**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er opplyst at sikringsskapet ble oppgradert i 2021 i forbindelse med oppgradering av våtrommene .**
   **Tidligere eier har opplyser at borettslaget innehar dokumentasjon på utførte arbeider. Disse foreligger ikke selger.**
   **Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at hele leiligheten pusset opp i 2015/2016 av tidligere eier. Det er sannsynligvis utført arbeider på elanlegget i den forbindelse. Det er ikk fremlagt samsvarserklæring for dette.**

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ukjent**

# Tilstandsrapport



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

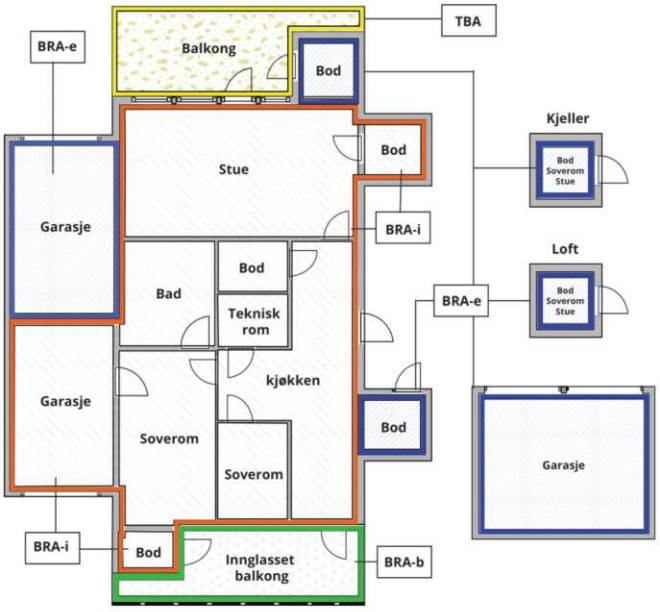
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 4-roms andelsleilighet over 2 plan.

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. etasje | 42 | | | 42 | |
| 3. etasje | 42 | | | 42 | 9 |
| Krypkjeller | | 9 | | 9 | |
| **SUM** | **84** | **9** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **93** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Trapperom, bad, 3 soverom | | |
| 3. etasje | Vindfang, stue/kjøkken, vaskerom | | |
| Krypkjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9 m².
Eier disponerer kjellerbod på 9,3 m², merket nr. 48.
Romhøyde målt i stue er 2,36 m.

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

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

Våtrommne ble totalt modernisert i 2021 i regi av borettslaget.
Tilhørende elektriske arbeider samt rørarbeider ble også utført i regi av borettslaget.
Hele leiligheten pusset opp i 2015/2016 av tidligere eier.
Kjøkkeninnredning montert i 2015/2016.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.3.2026 | Fredrik Hauki | Takstingeniør |
| | Julie Bettum Høisæt | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 89 | 16 | | 0 | 28287.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

**Adresse**
Beverveien 7

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Vestre Veitvedt, Allstad Grunneiendom AS

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Borettslaget Vestre Veitvedt | 932956799 | | USBL | Julie Bettum Høisæt og Mathias Strømsholm Slagnes |

## Innskudd, pålydende mm

| Aksjenummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|---|---|---|
| 134 | 67 768 | 461 041 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4-roms andelsleilighet (endeleilighet) over 2 plan i 3. og 4.etasje med vestvendt balkong, beliggende i populært og veletablert boligområde på Veitvet, bydel Bjerke i Oslo.
Kort vei til marka/ Lillomarka med flere lysløyper, samt badevann og alpinbakke, for tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter.
For de ekstra aktive er det også kort vei til idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, tennisbaner og sandvolleyballbane. I området finnes også en rekke opparbeidede lekeplasser, samt kort vei til skoler og barnehager.
Veitvet Senter ligger få minutters gange unna og her tilbys det meste av fasiliteter som matbutikker, post, apotek, lege, tannlege, treningssenter og hudpleie.
Litt lenger unna ligger Linderud Senter med flere butikker og servicetilbud.
God tilgang på offentlig kommunikasjon både med buss og T-bane.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles tomt på 28 287 m². Tomten er festet med Opplysningsvesenets fond som hjemmelshaver til grunnen.
Festeavgiften ble justert 01.01.2012. Årlig festeavgift for hele borettslaget; 304 932,-.
Pent opparbeidede fellesarealer med plener og beplantning, lekeplass og sittegrupper samt asfalterte internveier, gangstier og parkeringsarealer.
Mulighet for å leie parkeringsplass, når ledig.
Gjesteparkering på borettslagets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

Totale kostnader per måned: 6 847
Felleskostnader: Avdrag felleslån 898
Dugnadstillegg 50
Felleskostnader 3 935
Renter felleslån 1 964

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligblokker og rekkehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1956 i betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Borettslaget består av 144 andelsboliger.
Våtrommene i borettslaget ble modernisert i perioden 2020-2021.
Det ble satt inn nye vinduer og terrassedør i 2012.
Fasader ble rehabilitert i 1996.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring NUF | SP615666 | | | |

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.03.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Primera | Oppdragsnr. | 125260038 |
| Addresse | Beverveien 7 | | |
| Postnr. | 0596 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Julie Bettum Høisæt | | |
| Selgers navn | Mathias Strømsholm Slagnes | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

26 september 2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden 1 november 2023

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjennom borettslaget

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Noen løse fliser. De fikses 20 mars.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Total modernisering av bad

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Gjennom borettslaget før jeg flyttet inn

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det er membran i følge takstmann. Badet er også relativt nytt. 2021 og er bygget etter dagens standard

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Nytt bad fra 2021

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

I forbindelse med våtrom ble det elektriske også byttet i 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Borettslaget har dette

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Modernisering av bad 2021

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Alle bad ble tatt igjennom borettslaget

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det har vært et forprosjekt for å innhente forskjellige tilbud rundt oppgradering av fasade.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Utsiden av terrasse er det råte på noen av bordene på gelenderet til terrassen.

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 19.03.2026

Signert av *Julie Bettum Høisæt*

Signert av *Mathias Strømsholm Slagnes*

Initialer selger:
J H
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Beverveien 7

Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 73 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Veitvet skole (1-10 kl.)<br>609 elever, 41 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Linderud skole (1-10 kl.)<br>391 elever, 29 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)<br>394 elever, 22 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Vollebekk skole (1-10 kl.)<br>699 elever, 40 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 8 min<br>0.7 km |
| Kuben videregående skole | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Veitvet<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>0.4 km |
| Linderud T<br>Linje 4B, 5B, 60 | 5 min<br>0.4 km |
| Nyland stasjon<br>Linje L1 | 22 min<br>1.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>11.1 km |
| Oslo Gardermoen | 30 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bever'n barnehage (3-5 år)<br>20 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Skrubbelund barnehage (1-5 år)<br>72 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Linderud Gård barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 9 min<br>0.7 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Veitvet | 4 min |
| Rema 1000 Veitvet | 4 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 | 4 min |
| Vitusapotek Veitvet | 4 min |
| Linderud Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Veitvet idrettsanlegg | 7 min |
| Linderud idrettsplass | 8 min |
| Fitness24Seven Veitvet | 4 min |
| SATS Linderud | 13 min |

«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

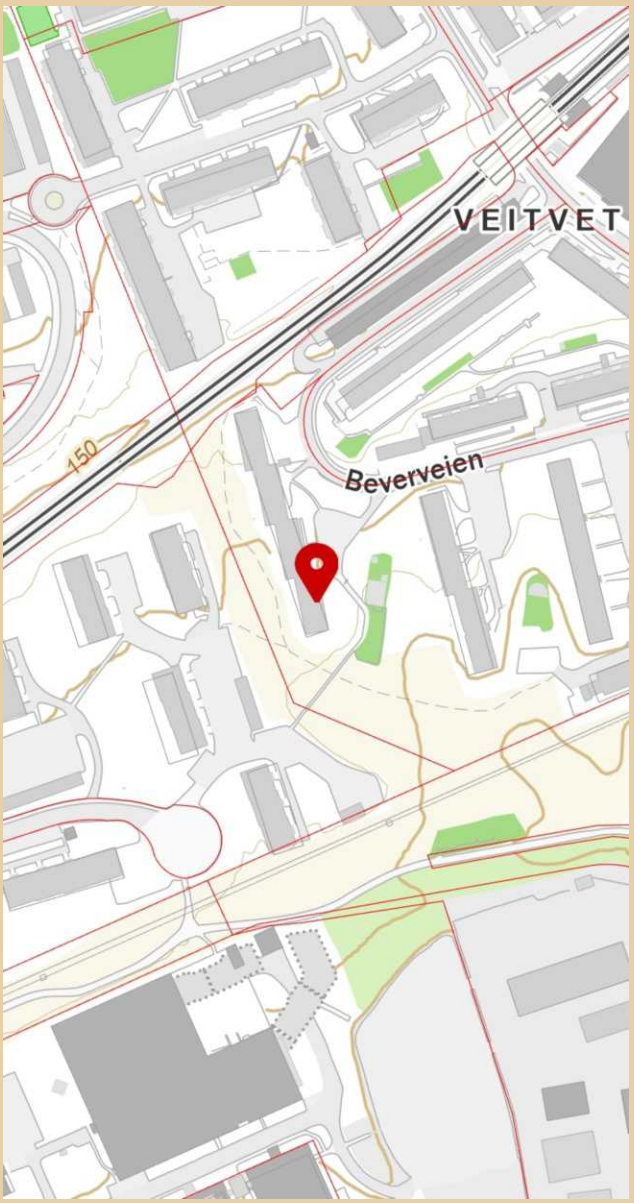
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

—

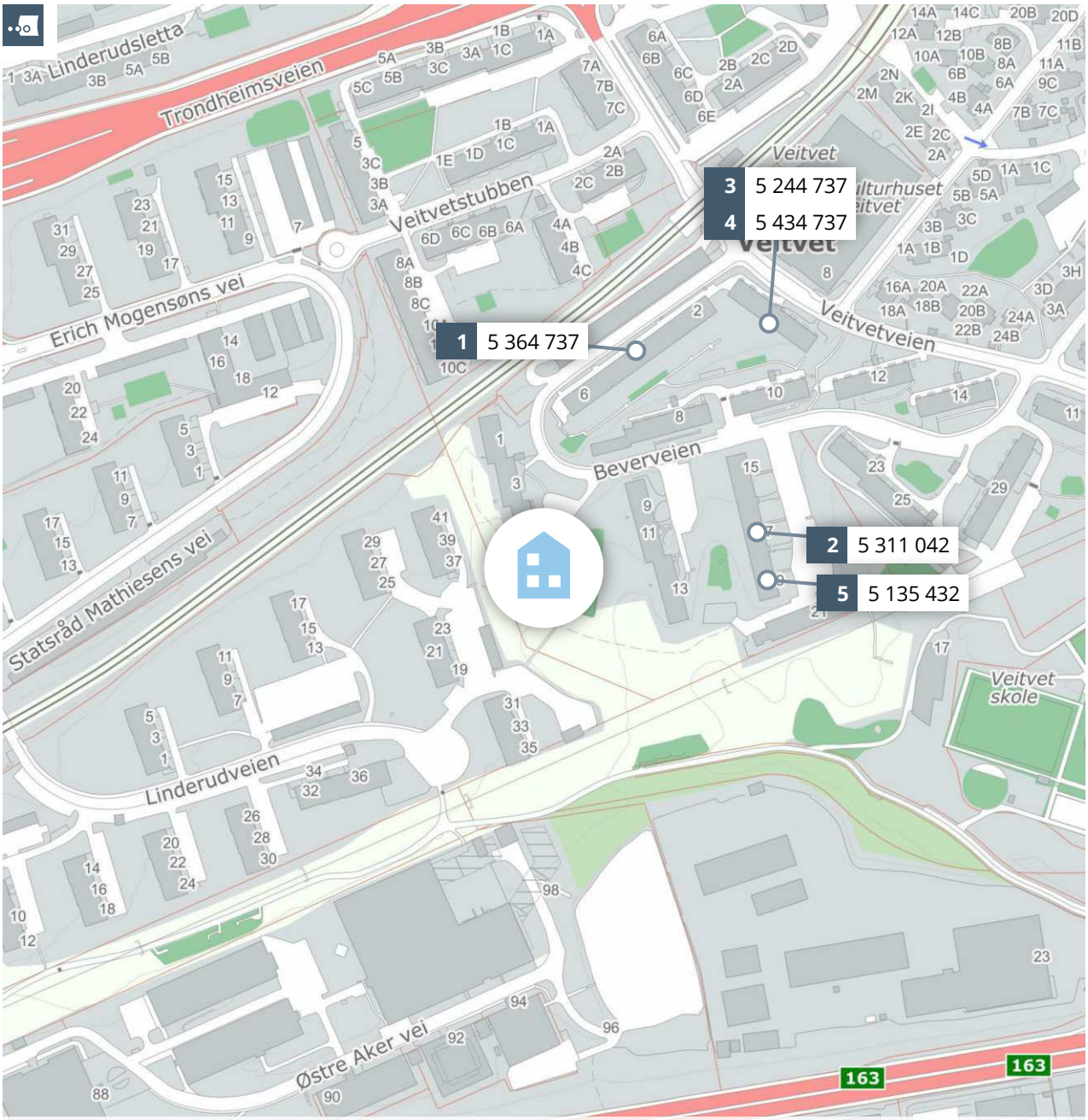
**Støynivået**
Lite støynivå 80/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




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




# Meglers verdivurdering

# BEVERVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 19.03.2026

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: Christer Fjeld .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Beverveien 7, 0596 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1956

GNR 89 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Veitvet vest

Verdivurdert til

**4 690 000**

| 461 041 | 5 151 041 | 61 322 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 84 m² | 9 m² | - m² | 9 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1956 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 847 |
| Formue | 67 768 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Beverveien 4 | | | | | | | | | |
| | 84 m² | 1955 | 1. etg | 3 sov | 03.02.2026 | 4 700 000 | **4 820 000** | 544 737 | 5 364 737 | **63 866** |
| 2 | Beverveien 17 | | | | | | | | | |
| | 84 m² | 1955 | 1. etg | 3 sov | 06.03.2026 | 4 800 000 | **4 850 000** | 461 042 | 5 311 042 | **63 227** |
| 3 | Veitvetveien 9 | | | | | | | | | |
| | 85 m² | 1955 | 1. etg | 3 sov | 11.11.2025 | 4 700 000 | **4 700 000** | 544 737 | 5 244 737 | **61 703** |
| 4 | Veitvetveien 9 | | | | | | | | | |
| | 85 m² | 1955 | 3. etg | 3 sov | 24.02.2026 | 4 890 000 | **4 890 000** | 544 737 | 5 434 737 | **63 938** |
| 5 | Beverveien 19 | | | | | | | | | |
| | 84 m² | 1955 | 3. etg | 3 sov | 13.10.2025 | 4 690 000 | **4 670 000** | 465 432 | 5 135 432 | **61 136** |

Beverveien 7 - en særdeles flott og moderne 4- roms leilighet som har alle kvaliteter man trenger for å bo godt på Veitvet. Den flotte, innflytningsklare leiligheten ligger i byggets 3. og 4. etasje, og har den senere tiden vært gjennom en omfattende modernisering hvor hvor det er lagt vekt på et stilrent uttrykk samt en hjemmekoselig følelse. Leiligheten kan by på en arealeffektiv og omgjort planløsning som er unik i nabolaget, og som passer utmerket til de fleste - både par og familier, samt de som ønsker sin første bolig med muligheten for familieforøkelse.

- To strøkne bad fra 2021.
- Stilrent kjøkken med god plass.
- Vestvendt balkong m/ kveldssol.
- Muligheter for parkering(ledig).
- Stor bod på 9 kvm.
- Tre koselige soverom, alle i samme etasje.
- Varme i alle gulv.

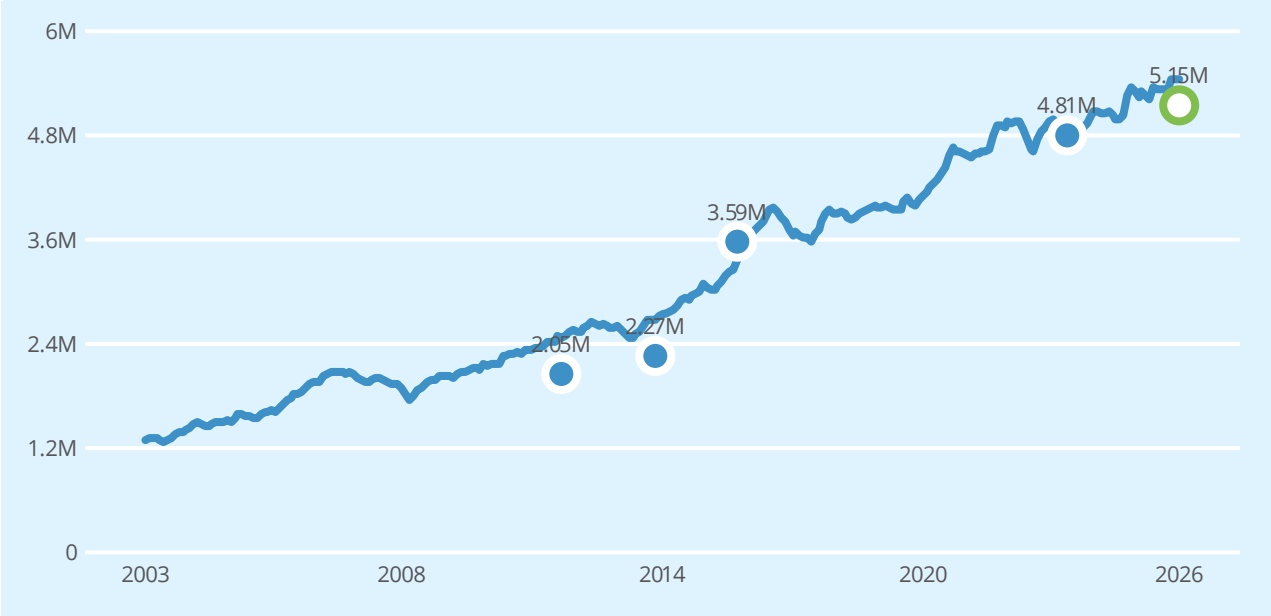
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+5 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.09.2023 | 26.09.2023 | 07.11.2023 | 4 450 000 | 4 300 000 | 508 041 | 4 808 041 |
| 17.04.2016 | 26.04.2016 | 28.06.2016 | 3 200 000 | 3 450 000 | 135 990 | 3 585 990 |
| 21.06.2014 | 30.06.2014 | 16.07.2014 | 2 050 000 | 2 150 000 | 119 618 | 2 269 618 |
| 09.04.2012 | 29.05.2012 | 20.06.2012 | 1 890 000 | 1 990 000 | 58 802 | 2 048 802 |

## Leiligheter til salgs i Veitvet vest grunnkrets nå

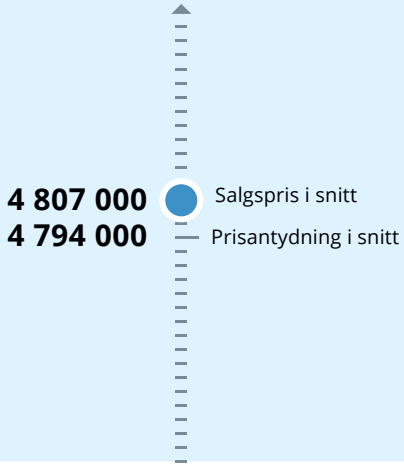
4
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

## Leiligheter solgt i Veitvet vest grunnkrets siste 6 mnd

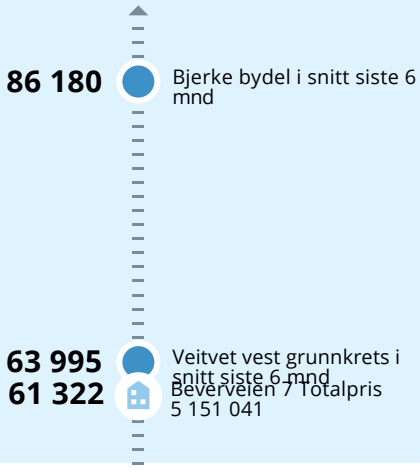
23
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.3% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Parkeringsvedtekter

Sist endret på generalforsamling 02.04.2025

## 1. Kostnad

1.1. Alle parkeringsplasser leies av borettslaget. Sats for primærplass, første parkeringsplass registrert på leilighet, settes til 200 NOK. Satser for sekundærplass og ytterligere parkeringsplasser registrert på samme leilighet settes til 500 NOK.

1.2. Administrative kostnader for opprettelse og forandring av leieforhold settes til 500 NOK og er en engangsum.

1.3. Satsene vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst.

1.4. Betaling av parkeringsplasser skjer forskuddsvis.

1.5. Betalingen kan ikke deles opp utover den gitte måneden.

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

1.7. Plassen er å forstå som leie av borettslaget og herunder styret. Beboere leier seg en bruksrett på parkeringsplassen, og vil derfor ikke fullt ut eie plassen til bruk av eget skjønn.

## 2. Søknad

2.1. Parkeringsplassene er kun for borettslagets beboere, og de som er registrert som eier(e) av leiligheten.

2.2. Parkeringsplasser søkes av beboere. Bilde av dokument som viser eierskap av bil, f.eks vognkort skal vedlegges.

2.3. Kun registrerte beboere i borettslaget kan søke om parkeringsplass.

2.4. Kjøretøy må være registrert i styrets systemer før parkeringsplassen benyttes.

2.5. Ved bytte av kjøretøy skal styret informeres, i henhold til *Søknad punkt 2.3.*, ellers er dette å betrakte som mislighold.

2.6. Styret kan nekte å tildele plass ved hyppige søknader og termineringer fra samme boenhet.

## 3. Tildeling av plasser

3.1. Borettslagets styre er ansvarlig for administrasjon av parkeringsplasser og parkeringsreglementet.

3.2. Tildeling av parkeringsplass skjer med utgangspunkt i nærmeste ledige plass i forhold til leilighetens plassering.

3.3. Beboere vil bli satt på venteliste etter mottakelse av søknad hvis det ikke er ledige parkeringsplasser. Disse plassene vil fortløpende bli delt ut når nye plasser blir ledige.

3.4. Utdeling vil skje ut fra søknadsrekkefølge ved ledige plasser, eller ut fra kø-prinsipp hvis det i er fullt.

3.5. Parkeringsplasser følger ikke leiligheter ved bruksoverlating eller salg. Unntatt fra dette er overføring av andel til ektefelle, foreldre eller barn.

3.6. Styret kan i spesielle tilfeller avvike fra ansiennitetsprinsippet og tildelingsregler, dersom enkelte beboers behov i forhold til bevegelseshemming eller tilsvarende tilsier det.

3.7. Bytte av parkeringsplass ordnes av enkelte beboere, og må selv dekke de eventuelle kostnader forbundet med dette. Styret må informeres, og godkjenne byttet.

3.8. I de tilfeller beboere innehar to parkeringsplasser, vil de som fikk sist tildelt sin sekundære parkeringsplass kunne miste denne ved andre beboers søknader for primærplass.

## 4. Bruk av parkeringsplass

4.1. Parkering er kun tillatt på tildelt og oppmerket plass.

4.2. Fremleie av parkeringsplass er ikke lov og vil føre til umiddelbar terminering av leieforhold.

4.3. Parkering skal kun benyttes til det kjøretøy som er registrert på beboer i borettslaget.

4.4. Det tillates å ha en annen bil parkert på plassen inntil 14 dager i løpet av et kalenderår. Bilen må meldes inn og registreres før den kan parkere.

4.5. Eventuelle merkostnader som påløper for borettslaget som følge av feil bruk av parkeringsområde/plass, vil bli belastet den som pådrar borettslaget kostnaden. Beboerne vil være ansvarlig for egne besøkende.

4.6. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, lastebiler eller lignende store kjøretøy på parkeringsplassene, inkludert gjesteparkering.

4.7. Hengere kan tillates i kortere tidsrom etter avtale med styret.

4.8. Avskiltede kjøretøy, ubenyttede og hensatte kjøretøy kan bli krevd fjernet av styret og avvikling av leieforhold kan bli krevd. Eventuelle kostnader vil bli belastet eier. Dette er fordi parkeringsplassene ikke er oppbevaringsplasser.

4.9. Parkering av kjøretøy til hinder for adkomst til bygning er ikke tillatt. Det samme gjelder foran avfallsbrønner, rømningsveier og parkering på en slik måte som er til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler og snøbrøyting.

4.10. Reparasjon av kjøretøy skal ikke foretas på parkeringsplass og defekte kjøretøy eller vrak skal fjernes omgående. Hjulskift er tillatt så fremt dette ikke er til hinder.

4.11. Parkeringsplasser skal heller ikke stå tomme over lengre tid. I tilfeller hvor det kan skje plikter beboer å informere styret og for eventuelt få tillatelse.

4.12. Parkeringsplassene skal ikke brukes for egen økonomisk gevinst.

4.13. Styret plikter å svare på henvendelser om parkering i løpet av 3 virkedager.

## 5. Gjesteparkering

5.1. Gjestene skal parkere på oppmerket område, og skal registreres i borettslagets gjeldende system.

5.2. Manglende registrering, overtredelse og misbruk av gjesteparkering kan sanksjoneres gjest eller ansvarlig beboer i henhold til *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*

## 6. Tiltak ved mislighold

6.1. Feilparkerte, uregistrerte, utrangerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere og lignende vil kunne taues bort eller fjernes uten varsel for eiers bekostning.

6.2. Styret kan avslutte leieforholdet med umiddelbar virkning ved mislighold av parkeringsreglene.

6.3. Brudd på parkeringsreglene vil også kunne oppfattes som brudd på husordensreglene og kan sanksjoneres deretter.

## 7. Oppsigelse/terminering av leieforhold

7.1. Når beboers eierskap av kjøretøy opphører, skal også leien av parkeringsplassen sies opp av beboer. Dette gjelder ikke når beboers eierskap opphører til fordel av kjøp av nytt kjøretøy.

7.2. Det er en måneds oppsigelsestid fra beboer sier opp leieforhold.

7.3. Styret kan umiddelbart terminere leie ved mislighold av plassen.

7.4. Betalt månedsleie vil ikke tilbakebetales.

## 8. Øvrige regler

8.1. Alle beboere plikter seg til å sette seg inn i parkeringsvedtektene, samt informere sine gjester om disse.

8.2. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.

8.3. Høy lyd, musikk og støy fra kjøretøy faller under husordensreglene for *Ro*, og vil kunne sanksjoneres etter *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold.*

8.4. Kjøring på parkeringsplassen skal skje i gangfart av hensyn til barn og miljø.

8.5. Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner til beboers gunst.

# VEDTEKTER

# for

# Borettslaget Vestre Veitvedt Org.nr: 932 956 799

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

## § 1 NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

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

## § 2 ANDELER – ANSVAR

Hver andel er på kr 50,-.
Andelshaverne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

## § 3 ANDELSEIERNE

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

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

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

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

## § 4 EIERSKIFTE

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

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet som godkjenning er endelig avgjort.
For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## § 5 OVERLATING AV BRUK TIL ANDRE

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

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

## § 6 DUGNADSPLIKT

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

## § 7 ANDELSEIERS BRUK AV BOLIGEN

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

## § 8 HUSDYRHOLD

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

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

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

## § 9 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

## § 10 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

## § 11 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

## § 12 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

## § 13 PANTERETT

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

## § 14 MISLIGHOLD

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

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

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

## § 15 STYRET

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

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

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

## § 16 STYRETS VEDTAK

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

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

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

## § 17 TEGNING AV FORETAKSNAVN

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

## § 18 GENERALFORSAMLING

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

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

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

## § 19 SAKER SOM BEHANDLES AV ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

## § 20 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

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

## § 21 REVISOR

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

## § 22 ENDRINGER AV VEDTEKTENE

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

## § 23 OPPLØSNING

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

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

# Husordensregler
# Borettslaget Vestre Veitvedt

Vedtatt 25.04.2006

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

### Alminnelige ordensregler

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

Vern om være felles grøntarealer og beplantningen. Kast ikke ut brød eller matrester, da dette fører til problemer med duer, skjærer og rotter. De som har haver plikter å holde disse i orden. Dette inkluderer også skillevegger både oppe og nede. Haver og skillevegger er andelshavernes personlige ansvar, som de plikter å vedlikeholde på eget initiativ og kostnad.
Maling holdes av borettslaget.
De som bor nede kan lage terrasse/hage inntil 4 meter ut fra veggen på kjøkkensiden, inntil 5 meter dersom samtlige andelshavere på en seksjon gjør det samme. Nye skillevegger og utskifting av gamle skal fra nå av lages etter samme mal som de oppe. Skilleveggene skal være beiset eller malt gule.

De som anskaffer markiser må sørge for at de passer sammen med de andre i borettslaget, dvs at de bør være stripet og i fargene hvitt, brunt og rødt. Etter rehabiliteringen i 96 er følgende markise brukt som standard: - Spectrum collection Nr: 320 309.
For å unngå skader hvis noe faller ned er det forbudt å henge opp blomsterkasser på utsiden av balkonger eller adkomstbalkonger. De som henger opp blomsterkasser plikter å holde dem i orden. Andre utvendige endringer er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.
Det er ikke tillatt å henge opp plakater eller oppslag bortsett fra på oppslagtavle i oppgangene. Det er ikke tillatt å sette opp eller fjerne beplantning eller apparater på fellesarealene uten styrets godkjenning.

### Ro

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

### Kjellerboder

Kjellerdørene skal alltid være låst, og lyset i kjelleren slukket. Om sommeren skal lufteluker i kjellerne settes opp for lufting, men husk å stenge dem igjen før vinteren. Hvis det lagres ved i kjelleren, skal denne være godt tørket, og stables med god klaring fra gulv.
Strømmen i kjelleren og oppgangene betales av borettslaget, og strømkursene er kun dimensjonert for belysning. Det er derfor ikke tillatt å gjøre endringer i den elektriske anlegget, det er heller ikke tillatt å koble frysebokser eller lignende på borettslagets strømkurser.
Utekontaktene kan benyttes til f.eks støvsuging av bil, men ikke for fast tilkobling av motorvarmere eller lignende.

### Renhold

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

# Husordensregler
# Borettslaget Vestre Veitvedt

Vedtatt 25.04.2006

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

**Fellesvaskeri**

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

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

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

**Parkeringsbestemmelser**

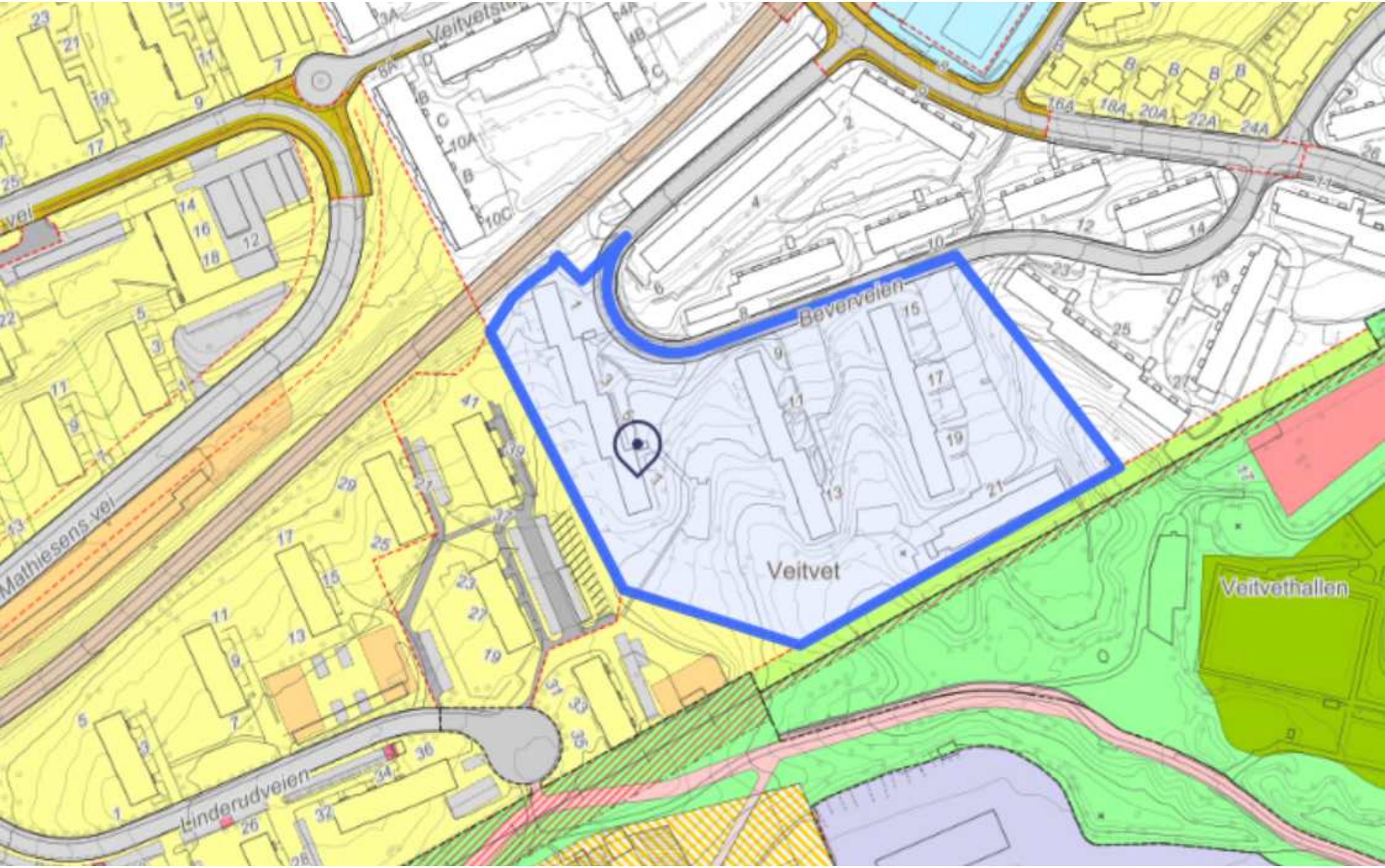
Det skal ikke hensettes avskiltede biler, tilhengere, campingvogner eller lignende på parkeringsplassene. Hver andelshaver har ett parkeringsbevis, som gir rett til parkering av en bil på oppmerket parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket plass er ikke tillatt. I tillegg har hver andelshaver ett gjesteparkeringsbevis som gir rett til korttidsparkering for gjester på gjesteplassene. Disse er pt. ved flaggstangen i nr. 19-21. Det er tillatt å parkere inntil 10 min. utenfor oppgangen for av- og pålessing.
Regler for parkering finnes på parkeringsskiltene, mens reglene for gjesteparkering står på gjestepark.-beviset. Overtredelser av parkeringsbestemmelsene fører til bøter eller borttauing, eventuelt også inndraging av parkeringsbevis.

---

Alle innretninger og alt utstyr som eies av borettslaget må behandles forsiktig. Meld fra til vaktmester snarest om feil eller mangler du ikke klarer å rette på selv.
Vaktmester treffes på dagtid på mobiltelefon 900 36532.
Meldinger fra styret sendes den enkelte andelshaver direkte, via nyhetsbrev eller oppslag på tavlene i oppgangene. Disse gjelder på samme måte som husordensreglene, som endel av husleiekontrakten, (jfr. husleiekontraktens § 8)

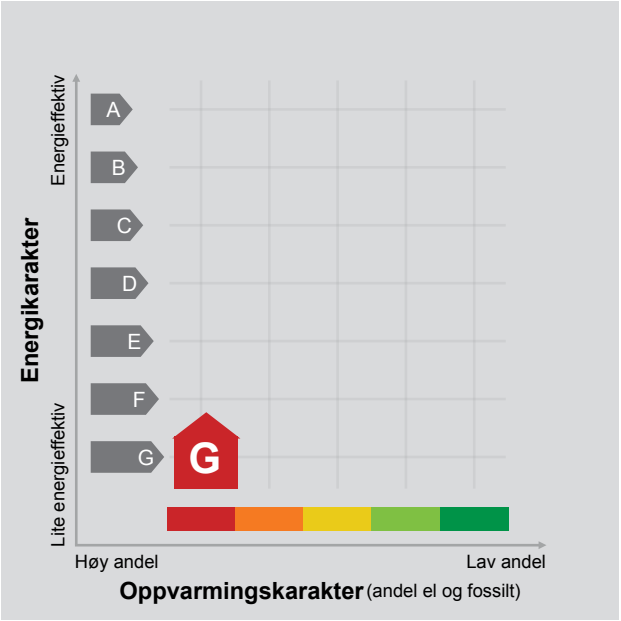
Andelshaverne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelshaver er også ansvarlig for sin husstand, framleier eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten. (Jfr. Husleiekontraktens § 8 og husleielovens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

----- oOo -----


Veitvet
Bevervelen
Veitvethallen
Mathiesens vei
Linderudveien

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Beverveien 7 |
| Postnummer | 0596 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 89 |
| Bruksnummer | 16 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80223846 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | be7a6dd0-ebce-41da-b508-cc90d98f8079 |
| Dato | 08.09.2023 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk 5 178 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 5 178 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

# 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 7, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 16, andelsnr. 134 i VESTRE VEITVEDT BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
125260038


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera

**Saksbehandler:** Christer Fjeld

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 414 88 153

**E-post:** christer.fjeld@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.

---