PRIVATMEGLEREN

BEVERVEIEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Beverveien 5, 0596 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 16
Andelsnummer 44

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



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11256-2233 **Eiendomsverdi ref nr:** KL5658

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Norsk takst

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1956. Oppussing og vedlikehold er utført.
Badet er renovert i 2020 i borettslagets regi.
Kjøkken fra ca. 2016. Overskap fra 2025.

Andelsleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bærende konstruksjoner i betong.
Utfyllende bindingsverk kledd mad malt/beiset panel.
Endevegger forblendet mad teglstein.
Flatt tak tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2012.
Ytterdør i lakkert/oljet edeltre med glassfelt. Malt på innsiden. Eldre dør.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2012.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9 m². Tredekke.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong/tre.
Pipeløp i begge etasjer. Pipen er iflg. eier oppgradert med innvendig fóring i 2025.
Tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.
Malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Badet er renovert i 2020 i borettslagets regi. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det legges til grunn at borettslaget har mottatt nødvendig dokumentasjon etter renoveringen. Dokumentasjon fra elektriker, sjekklister og FDV-dokumentasjon/kundetilpasninger fra fliseleverandør er fremvist.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Plastsluk. Synlig membran under klemring.
Vegghengt toalett. 80 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Hull er boret mot badet. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med spiseplass.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte samt tremønstret folierte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål. Integrerte hvitevarer med 80 cm induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.
Innredninger fra ca. 2016. Overskap fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Nytt røropplegg ifbm. renoveringen av badet i 2020.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler.
Felles varmtvann.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom (bak garderobeskap). Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

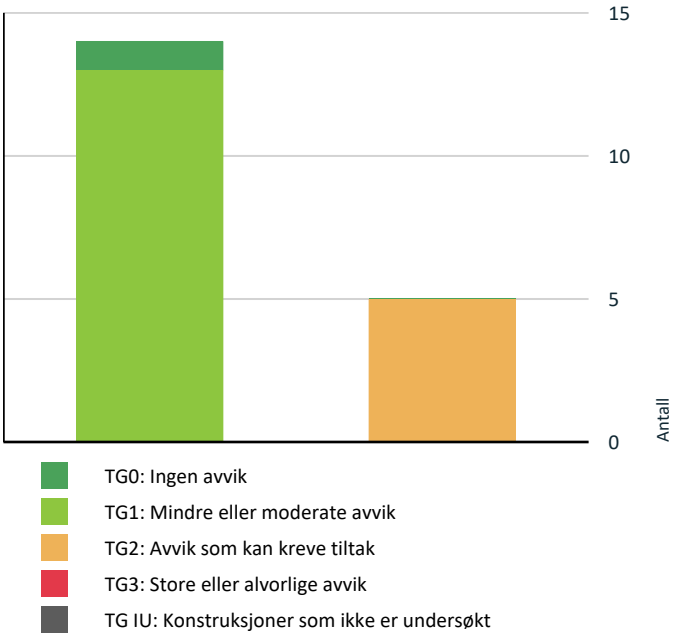
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere garderobe med inngang fra soverommet er i dag fjernet. Arealet utgjør i dag en del av badet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdøren subber i karm.
Ytterdør med noe bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldige stikkprøver/enkel nivellering er utført i to rom i hver etasje. Størst helningsavvik ble observert i soverom (i begge etasjer), hvor det ble observert totalt helningsavvik på ca. 20 mm, og helningsavvik på ca. 15 mm over en avstand på under 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Noe knirk i gulvet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Balkongrekkverket er målt til ca. 0,92 m. Dagens krav er 1 m.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2012.

Ett vindu i stuen subber litt i plastbeslaget.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert/oljet edeltre med glassfelt. Malt på innsiden. Eldre dør.
Balkongdør med isolerglass. Ny i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren subber i karm.
Ytterdør med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 9 m². Tredekke.

Jevnlig vedlikehold må utføres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong/tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Tilfeldige stikkprøver/enkel nivellering er utført i to rom i hver etasje. Størst helningsavvik ble observert i soverom (i begge etasjer), hvor det ble observert totalt helningsavvik på ca. 20 mm, og helningsavvik på ca. 15 mm over en avstand på under 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Noe knirk i gulvet.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i begge etasjer. Pipen er iflg. eier oppgradert med innvendig føring i 2025.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene. Laminat i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i 2020 i borettslagets regi. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Det legges til grunn at borettslaget har mottatt nødvendig dokumentasjon etter renoveringen. Dokumentasjon fra elektriker, sjekklister og FDV-dokumentasjon/kundetilpasninger fra fliseleverandør er fremvist.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Plastsluk. Synlig membran under klemring.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluk

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt toalett. 80 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

3. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hull er boret mot badet. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med spiseplass.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte samt tremønstret folierte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål. Integrerte hvitevarer med 80 cm induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Innredninger fra ca. 2016. Overskap fra 2025.

Litt bruksslitasje på enkelte fronter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet.
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Nytt røropplegg ifbm. renoveringen av badet i 2020.

Drenering fra rørskapet er ikke observert, men det legges til grunn at denne er plassert forskriftsmessig, da rørskapet er plassert over toalett-sisternen, og det er observert drenerings-hull under toalettskålen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via veggventiler.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 med automatsikringer plassert i soverom (bak garderobeskap). Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ingen arbeider er utført etter siste eierskifte.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring over baderomsarbeider er fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.

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

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverket er målt til ca. 0,92 m. Dagens krav er 1 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

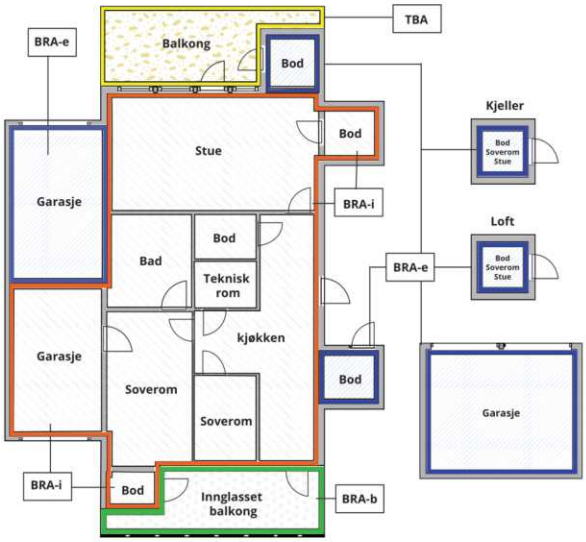
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

Arealer

Andelsleilighet

	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
Kjeller		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	Stue, 2 soverom		
3. etasje	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue opp mot 2,65 m
Takhøyde i kjøkken ca. 2,31 m

Kjellerbod på ca. 9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tidligere garderobe med inngang fra soverommet er i dag fjernet. Arealet utgjør i dag en del av badet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rekkverk er satt opp i trappen. Nye overskap er montert. Utført som egeninnsats.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Anna Viktoria Rebne	Kunde
	Ola Noppi Ellevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	16		0	28287.6 m²	Kartverket	Festet

Adresse
Beverveien 5

Hjemmelshaver
Allstad Grunneiendom AS (hjemmel til eiendomsrett)
Borettslaget Vestre Veitvedt (hjemmel til festerett)

Kommentar
Festeopplysninger iflg. ubekreftet grunnboksblad.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301 / BORETTSLAGET VESTRE VEITVEDT	932956799	H0301	Boligbyggelaget USBL, tlf. 22983800	Anna Viktoria Rebne, Ola Noppi Ellevold

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet beliggende på Veitvet i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på 28.287,6 m². Tomten er opparbeidet med lekeplasser, plen og beplanting. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert boligbebyggelse.
Denne leiligheten ligger i 3. og 4. etasje i en boligblokk over 4 etasjer pluss kjeller.

Standard

Boligen er bygget i 1956. Oppussing og vedlikehold er utført.
Badet er renovert i 2020 i borettslagets regi. Kjøkken fra ca. 2016. Overskap fra 2025.
Laminat og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Balkong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KL5658

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260021
Addresse	Beververeien 5		
Postnr.	0596	Sted	OSLO
Selgers navn	Ola Noppi Ellevold		
Selgers navn	Anna Viktoria Rebne		

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?

November 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden Februar 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP615666

Våtrom

Initialer selger:
O N
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Totalrennovering av bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fil 1: VBM Byggfornyelse, sjekklisteFil 2: Kundetilpasning

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrennovering av bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i henhold til arbeidsbeskrivelse/-tegning og monteringsanvisning

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:

Varmekabler på bad i støp, kursopplegg fra sikringsskap, stikk for alment bruk ved vask, punkt for vannstopper, de- og remontering av utstyr, lampepunkter, stikk for vask/tørk, seks hvite downlights, utvidet bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fil 1: VBM Byggfornyelse, sjekklisteFil 2: Kundetilpasning

Initialer selger:
O N
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
O N
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
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 er informert om at det skal gjøres oppgraderinger på fasade og svaleganger. Det er ikke vedtatt tidspunkt eller omfang av prosjektet på nåværende tidspunkt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2026

Signert av *Ola Noppi Ellevold*

Signert av *Anna Viktoria Rebne*

Initialer selger:
O N
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Vestre Veitvedt		Vår ref.:	782/44	Fødselsdato eier:	27.03.1997
BEVERVEIEN 5		Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	13.07.1994
0596 OSLO		Eiere:	Anna Viktoria Rebne, Ola Noppi Ellevold		
Organisasjonsnr:	932 956 799	Andelsnr:	44		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 725

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	791
	Dugnadstillegg	50
	Felleskostnader	3 935
	Renter felleslån	1 949

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	458 572	Gjeld siste årsoppg.:	484 509
Klient ajourf. lån:	66 034 437	Klient gj. s. årsoppg.:	69 769 367

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004929, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 21.04.2026: 66 034 437

Andel av saldo: 458 572

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Houge

Adresse: Beverveien 7

Postnr/-sted: 0596 OSLO

Telefon: Mob.: 97976122

E-post: blvv99@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	484 509	Andre inntekter:	2 766
Annen formue:	67 768	Utgifter:	25 573		

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 89/16

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 304 932,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615666

Boligopplysninger:

Borettslaget Vestre Veitvedt	Vår ref.:	782/44	Fødselsdato eier:	27.03.1997
BEVERVEIEN 5	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	13.07.1994
0596 OSLO	Eiere:	Anna Viktoria Rebne, Ola Noppi Ellevold		
Organisasjonsnr: 932 956 799				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

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

Fasiliteter:

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

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

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Vestre Veitvedt

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:30
Veivet skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:30 - Veivet skole

Styret vil holde et kort beboermøte sammen med Usbl prosjekt kl. 18:00 til 18:30 om forprosjektet for fasade/svalganger og om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter
- 5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse
- 5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje
- 5.4 Ansette ekstern styreleder

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter

Styret foreslår en mindre oppdatering av parkeringsvedtektene.

Det dreier seg i hovedsak om punkt om engangskostnad og pris, fleksibilitet for lånebil og svartid.

Det stemmes over å godta de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Endringene er markert i rødt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Forslaget krever simpelt flertall.

5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse

Et enkelt forslag til å øke husleie med et lite beløp på 50 kr pr mnd. Disse pengene vil bli betalt tilbake til beboere som deltar på dugnad.

Dette er et grep for å sikre større deltagelse på dugnad. Hvis få personer møter, så kan pengene brukes for å leie inn arbeidskraft.

Pengene er tiltenkt å bli betalt tilbake fordelt på antall dugnader. Eksempel: hvis vi har to dugnadsdager i året så vil hver dag blir tilbake betalt med 50 kr * 12 mnd/2 dager = 300 kr.

Forslag til vedtak: Øke månedsleie med 50 kr som betales tilbake ved dugnads deltagelse.

5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje

Sak innmeldt av andelseier Radoslaw Edward Stach.

Planer om sykkelparkering i stedet for tidligere garasje bør begrunnes av sykkelbrukere. Vi har allerede dedikerte soner for sykler som enkelt kan gjøres om til låste parkeringsplasser. De er spredt i nærheten av leiligheter i stedet for en sentralisert parkeringsplass for sykler.

Forslag til vedtak: Oppgrader eksisterende sykkelparkering med gjerde og tak og vurder plass fra gammel garasje førr annet formål som felles verksted (også for å reparere sykkelen) eller badstue.

Styrets innstilling: Styret ser at kostnaden for dette er høyere, hvis man da tenker å lage flere dedikerte inngjerdinger i tillegg til å bygge badstu/ verksted. Styret ser på andre muligheter og finansiering for sykkelparkering,

Styret støtter ikke dette forslaget grunnet kostnad.

5.4 Ansette ekstern styreleder

Sak innmeldt av andelseier Tina Juni Støro.

Bakgrunn:

Borettslagets styre har en viktig rolle i å sikre god forvaltning, vedlikehold og utvikling av felles eiendom. Det er imidlertid stadig flere oppgaver som krever tid, kompetanse og oppfølging. Mange beboere opplever i dag at det kan være vanskelig å få respons fra styret på henvendelser, og at saker som meldes inn ikke alltid blir fulgt opp. Dette kan tyde på at styret er overbelastet og ikke har kapasitet til å håndtere alle oppgavene på en effektiv måte.

For å sikre en mer forutsigbar og profesjonell håndtering av borettslagets drift foreslås det at styret får mandat til å ansette en ekstern styreleder med relevant erfaring og kompetanse.

Fordeler for borettslaget:

Bedre respons og oppfølging: En ekstern styreleder vil sikre at henvendelser blir besvart og saker håndtert i tide.

Høyere kompetanse: Profesjonell erfaring innen økonomi, forvaltning og vedlikehold gir bedre beslutningsgrunnlag. Dette er spesielt viktig når vi vet at det er behov for vedlikehold av bygningsmassen de neste årene.

Effektiv drift: Styret vil bli mindre belastet, og saker vil bli fulgt opp raskere.

Langsiktig forvaltning: En ekstern styreleder kan bidra til en mer strategisk planlegging av borettslagets økonomi og vedlikehold.

Bedre trivsel for beboerne: Når administrasjon og oppfølging fungerer godt, skapes det en bedre bomiljø for alle.

Dagens styresammensetning og kostnader:

Borettslagets styre består i dag av én styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer, med en samlet styrekostnad på 330 000 kroner per år. Brøken for fordelingen er ikke oppgitt i årsoppgaven og styret bes utdype dette. OBOS oppgir at

snittet på styrehonorar totalt for borettslag på vår størrelse er 172 000. En liten telefonrunde til eksterne styreledere gir en årlig prisindikasjon på 120 000- 144 000 fra et firma og 240 000 til 280 000 fra ett annet.

For borettslag som ansetter en profesjonell styreleder, er det vanlig å redusere antall styremedlemmer. En typisk løsning er én ekstern styreleder og 3 styremedlemmer, med eventuelle varamedlemmer etter behov.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern styreleder. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, vurdere aktuelle kandidater og inngå avtale om ansettelse av en ekstern styreleder. Frist for prosjektet settes til 01.07.25 og en forutsetning er at de totale kostnadene ikke øker (330 000kr). Styret må vurdere om antall medlemmer skal reduseres for å få til dette. Om dette ikke er mulig å ansette ekstern styreleder uten å øke kostnadene eller styret ikke greier å overholde fristen skal det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling innen 01.07.25, hvor innhentede tilbud skal stemmes over.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å ikke vedta dette grunnet økonomisk kostnad, intern kunnskap og kjenskap til miljøet.

Vi ser fra andre borettslag at kostnadene bli høyere med ekstern styreleder. Styret mener at det er viktig med en som kjenner borettslaget og er en del av miljøet. Styret tar også kritikk for manglende informasjon og oppfølging av saker, og ser på rutiner for å forbedre dette.

Intern styreleder har som regel større personlig interesse for borettslaget, bedre kjennskap til beboere, behov og utfordringer.

Profesjonell erfaring innen økonomi, forvaltning og vedlikehold har vi igjennom vår forretningsfører i USBL.

Vedlikehold av bygningsmasse har vi holdt på med i 8 år. Fra rør og bad til piper, elektrisk og fasade. Det har vært lite vilje til større vedlikholdsprosjekter tidligere, som gjør at vi nå sitter i denne situasjonen.

Denne saken ble også tatt opp ved forrige styrelederskifte i 2017, og da var det full støtte for lokal styreleder.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem, Martin Abrahamsen
Varamedlem, Erle Bru
Varamedlem, Nina Backman
Varamedlem, Nadia Paula

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**14 208 164**	**13 790 601**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 101 399	1 539 900
Tilbakeføring av avskrivning	234 930	234 930
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 709 979	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 117 216	-1 357 268
B. Årets endring disponible midler	**-4 693 664**	**417 562**
C. Disponible midler	**9 514 500**	**14 208 164**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	11 020 157	15 199 124
Kortsiktig gjeld	-1 505 658	-990 960
C. Disponible midler	**9 514 500**	**14 208 164**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 326 132	10 779 552	11 548 000	11 892 447
Sum leieinntekt		**11 326 132**	**10 779 552**	**11 548 000**	**11 892 447**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	900 000	0	0
Diverse inntekt	2	17 373	0	0	0
Sum annen inntekt		**17 373**	**900 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**11 343 505**	**11 679 552**	**11 548 000**	**11 892 447**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	46 530	46 530	47 000	47 000
Styrehonorar	3	330 000	330 000	330 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	234 930	234 930	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		450 285	436 764	350 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	860 449	1 179 896	904 000	1 078 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 957 079	1 679 885	1 950 000	1 885 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	29 226	22 525	17 000	11 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	126 982	64 703	17 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 834 802	807 662	384 000	344 000
Revisjonshonorar		11 851	11 320	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		237 218	225 065	237 000	246 467
Andre honorar	9	585 161	78 605	71 000	61 000
Kontorkostnad		16 141	11 396	11 000	11 000
TV/bredbånd		987 849	906 044	960 000	1 027 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Forsikring		878 306	813 247	878 000	1 010 000
Eiendomsskatt		0	348	0	0
Andre kostnader	10	340 140	336 879	340 000	338 000
Sum kostnad		**9 928 639**	**7 187 486**	**6 508 000**	**6 745 467**
Driftsresultat		**1 414 866**	**4 492 066**	**5 040 000**	**5 146 980**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		463 491	397 885	0	0
Rentekostnad		3 979 757	3 350 052	3 888 000	3 958 683
Netto finansposter		**3 516 266**	**2 952 167**	**3 888 000**	**3 958 683**
Årsresultat		**-2 101 399**	**1 539 900**	**1 152 000**	**1 188 297**
Overført til/fra annen egenkapital		-2 101 399	1 539 900	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-2 101 399**	**1 539 900**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	14 202 080	14 202 080
Påkostninger	4	3 569 960	1 859 982
Andre fellesanlegg	4	1 454 654	1 619 658
Andre driftsmidler	4	769 193	839 119
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100	100
Sum anleggsmidler		**19 995 987**	**18 520 938**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		112 671	104 006
Kundefordringer		-6 561	0
Andre kortsiktige fordringer		48 600	10 872
Forskuddsbetalte kostnader		380 092	338 527
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		10 485 356	14 745 719
Sum omløpsmidler		**11 020 157**	**15 199 124**
SUM EIENDELER		**31 016 144**	**33 720 062**

Balanse 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		**7 200**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-38 925 741	-36 824 342
Sum opptjent egenkapital		**-38 925 741**	**-36 824 342**
Sum egenkapital	**12**	**-38 918 541**	**-36 817 142**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	67 634 148	68 751 364
Borettsinnskudd		794 880	794 880
Sum langsiktig gjeld		**68 429 028**	**69 546 244**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 216	25 553
Leverandørgjeld		1 400 152	888 004
Påløpne renter		20 881	21 435
Annen kortsiktig gjeld		53 408	55 968
Sum kortsiktig gjeld		**1 505 658**	**990 960**
Sum gjeld		**69 934 686**	**70 537 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 016 144**	**33 720 062**
Pantstillelser	14	68 429 028	69 546 244

Sted:_____ Dato:_____

Morten Dahl-Hansen Styreleder	Anders Houge Styremedlem	Martin Abrahamsen Styremedlem
Veronica Klausmark Jensen Styremedlem	Mats Erik Smestad Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 206 976	6 206 976
3609 Leie parkering	18 100	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 950 352	3 282 624
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 150 704	1 289 952
Sum	**11 326 132**	**10 779 552**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	17 373	0
Sum	**17 373**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	46 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	330 000	330 000
Sum	**376 530**	**376 530**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Branntrapper	Nye boder	Oppgradering utemiljø	Lekeplass	Infrastruktur elbil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	1 709 979
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	1 709 979
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	629 339	385 009	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	769 193	1 265 029	1 709 979
Årets avskrivninger :	0	0	0	69 927	165 004	0
Anskaffelsesår :	1956	2014	2014	2015	2022	2024
Antatt levetid i år :				20	10	

Borettslaget består av 144 enheter. Borettslaget er oppført på g.nr 89, b.nr 16. Byggeår er 1956. Festetomt.
Eiendommen er fullverdiforsikret i If skadeforsikring.Polisenr. SP615666.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	407 437	422 779
6341 Brannalarm	21 844	0
6360 Annet renhold	2 438	0
6361 Fast renhold	146 076	140 367
6362 Skadedyrutryddelse	161 625	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 628	485 514
6392 Containerleie/tømming	80 664	91 718
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 738	39 518
Sum	**860 449**	**1 179 896**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	12 689	0
6420 Lisens Bevar HMS	16 538	22 525
Sum	**29 226**	**22 525**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	40 043	20 410
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	77 302	13 748
6552 Driftsmateriell	9 638	29 681
6581 Programvare	0	864
Sum	**126 982**	**64 703**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 148 433	491 880
6602 Vedlikehold VVS	152 663	10 457
6603 Vedlikehold elektro	1 091 052	11 449
6610 Andre vaktmestertjenester	346 682	0
6613 Vedlikehold uteområder	723	170 149
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	57 465	56 095
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 725
6630 Egenandel forsikring	30 000	13 000
6641 Malerarbeider	7 784	3 994
6648 Vedlikehold dører og porter	0	47 913
Sum	**2 834 802**	**807 662**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	436 699	3 835
6720 Juridisk honorar	16 113	0
6730 Teknisk honorar	39 560	64 055
6750 Vakthold	92 790	10 715
Sum	**585 161**	**78 605**

Konto 6720 gjelder prosjektregnskap.
Konto 6730 gjelder byggteknisk bistand

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	27 147	25 708
7750 Festeavgift/ tomteleie	304 932	304 932
7770 Betalingskostnader	1 093	1 109
7772 Omkostninger inkasso	1 073	494
7773 Omkostninger innkreving	869	4 668
7790 Andre kostnader	5 040	0
7792 Øredifferanse	-35	0
7795 Husleietap	21	-32
Sum	**340 140**	**336 879**

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget har en aksjepost i Veitvedthallen.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 200	0	7 200
Sum innskutt egenkapital	**7 200**	**0**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-36 824 342	-2 101 399	-38 925 741
Sum opptjent egenkapital	**-36 824 342**	**-2 101 399**	**-38 925 741**
Sum egenkapital	**-36 817 142**	**-2 101 399**	**-38 918 541**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	refinanisering og opptak
Lånenummer:	**93727004929**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	29 500 000
Lånesaldo 01.01:	68 751 364
Avdrag i perioden:	1 117 216
Lånesaldo 31.12:	**67 634 148**
Saldo 5 år frem i tid:	60 960 694

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004929	144	469 682	67 634 208

Lån 93727004929 er et rammelån på opprinnelig kr. 74 500 000, som er tatt opp i 2020 i Handelsbanken.
Lånet ble tatt opp for å refinanisere gammelt lån, samt dekke kostnader for baderomsrehabilitering.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	67 634 148
Innskuddskapital	794 880
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**68 429 028**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**19 226 694**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 794 880,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vestre Veitvedt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vestre Veitvedt

Styreleder	Morten Dahl-Hansen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Veronica Klausmark Jensen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Mats Erik Smestad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Martin Abrahamsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Anders Houge (sign.)	12.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre Veitvedt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: SBF7O-6JVN1-OEMZW-ZGLOG-5LJL5-KH5HY

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SBF7O-6JVN1-OEMZW-ZGLOG-5LJL5-KH5HY

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-04 14:27:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SBF7O-6JVN1-OEMZW-ZGLOG-5LJL5-KH5HY

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Vestre Veitvedt

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem, Martin Abrahamsen
Varamedlem, Erle Bru
Varamedlem, Nina Backman
Varamedlem, Nadia Paula

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

Virksomhetens art

Borettslaget Vestre Veitvedt er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Vestre Veitvedt ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932956799

Borettslaget Vestre Veitvedt består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Vestre Veitvedt er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615666. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Vestre Veitvedt bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Besøk av Norsk Brannvern for å sørge for at brannvern blir ivaretatt i borettslaget.
- Rehabilitering av alle piper i borettslaget for å hindre at vi får flere pipebranner og at en slik brann skal spre seg til bygg.

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter siden forrige generalforsamling.

Det er mange saker som har gått igjen og blitt jobbet med over flere møter. De største sakene vi har jobbet med i året som har gått er:

- Forprosjekt for fasade renovering. Dette har dere fått mer informasjon om på beboermøtet rett før generalforsamlingen. Det har tatt lang tid, da det har vært vanskelig å få fagfolk til å gå god for en løsning som er god nok når det kommer til rehabilitering av svalgangene. Det er den viktigste biten i dette prosjektet når det kommer til sikkerhet, og derfor også et punkt som er viktig når det kommer til hvordan hele prosjektet blir gjennomført. Det nye styret vil jobbe videre med dette i samarbeid med USBL prosjekt. Når forprosjektet er ferdig vil det bli en ekstraordinær generalforsamling hvor generalforsamlingen bestemmer hvilken løsning man ønsker å gå for.

- Nytt parkeringssystem. Her har vi i år fått gjennomført og ferdigstilt opplegg for lading på alle borettslagets parkeringsplasser. Vi har også gått over til faste plasser, og her vil jeg takke Mats Smestad spesielt for det arbeidet han har lagt ned i dette prosjektet. Vi vil i sammenheng med dette også bytte parkeringsselskap, som vi i styret har tro på vil gjøre dette enklere både for beboere og styre.

- Rehabilitering av piper. Nok et prosjekt som har vært viktig for sikkerheten i borettslaget. Vi hadde flere pipebranner og tilløp til pipebrann sist vinter. Heldigvis var det ingen av disse som førte til brann i bygningsmassen. Nå har vi satt inn nye piperør i de eksisterende pipene, som fører til at vi unngår pipebranner i lang tid fremover.

- Oppgradering av det elektriske i felles arealer. Vi har byttet alt av det elektriske i fellesarealene og boder. Alle har fått nytt lys, og ulovlige stikkontakter i bodene har blitt fjernet. Felles arealene har fått nye lamper.

Hvert år mottar vi klager på snørydding. Noen av disse klagene er berettiget, mens andre er mindre berettinget. Vi har løpende kontakt med USBL vaktmestertjeneste som i sin tur leier inn firma som utfører måkingen i vårt borettslag. Sist vinter var det mange klager, og før vinteren vi snart er ferdig med nå har USBL byttet leverandør på bakgrunn av klagene vi og andre har sendt inn. Det betyr at vi i vinter har hatt nye folk som måker og de kjenner ikke borettslaget like godt. Det har ført til noen utfordringer, og at enkelte plasser ikke har blitt måket slik det har pleid å være. I tillegg har de ikke brukt samme snødeponier, som har ført til at vi har fått noen færre parkeringsplasser i vinter. Vi har som sagt løpende kommunikasjon med USBL og sender inn klager vi får og ting vi ser selv som mangler. Stort sett er USBL gode til å få ordnet opp dette relativt raskt, men noen ganger har det blitt misforståelser. Dette jobber vi med kontinuerlig. Neste vinter håper vi det vil bli enda bedre når den nye leverandøren er bedre kjent i vårt borettslag.

I tillegg har vi hatt mange mindre saker som går på behov for rehabilitering og reparering rundt omkring i borettslaget. Dette ordnes ofte av vår vaktmester rimelig kjapt, men noen ganger må han hente inn andre firmaer for å få gjort det han skal.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Parkeringsvedtekter

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 engangssum.

1.3. Alle satser vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst, uten å løfte til generalforsamling eller fatte vedtak.

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. Dette er tiltenkt for typisk leiebil. 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.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Klubbhuset Veitvet sportsklubb, Veitvetveien 17, 0595 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ane Bergseth

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Nordling

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 34

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 330 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til nye husordensregler

Styret legger frem forslag til ny og revidert utgave av husordensreglene for Borettslaget Vestre Veitvedt. De nåværende reglene fra 2018 er utdaterte på flere områder, særlig med tanke på nye tekniske krav (lading, ventilasjon, varmepumper), brannsikkerhet og bruk av digitale informasjonskanaler (Bonabo).

Revisjonen har som mål å sikre en mer oversiktlig struktur, tydeliggjøre andelseiers ansvar ved skader/forsikring, samt presisere regler for ro og orden i tråd med dagens behov i borettslaget.

pkt 6 → parkeringssystem, presisere mer rundt varmepumpe. Hvis poser → felles system

Forslag til nye husordensregler følger vedlagt.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt/ikke vedtatt

Enstemmig vedtatt

Antall stemmer for:

Antall stemmer mot:

Antall blanke stemme:

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Mats Erik Smestad for 2 år.

Valgt ble: Martin Abrahamsen for 2 år.

Valgt ble: Hanna Kolbjørnsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Radoslaw T. Stach for 1 år.

Valgt ble: Liv Marken Melton for 1 år.

Valgt ble: Lennart Nordenflycht for 1 år.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt onsdag 02.04.2025 kl. 18:30 - Veivet skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Morten Dahl-Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31 + 1 til sak 5.4.

Antall fremlagte fullmakter:3

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 330 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter

Generalforsamlingen godtar de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Forslaget krever simpelt flertall.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt med et tillegg til punkt 8.5. "Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner **til beboers gunst."**

5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse

Øke månedsleie med 50 kr som betales tilbake ved dugnads deltagelse.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt mot 12 stemmer.

5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje

Oppgrader eksisterende sykkelparkering med gjerde og tak og vurder plass fra gammel garasje førr annet formål som felles verksted (også for å reparere sykkelen) eller badstue.

Vedtak:
Forslaget ble trukket. Styret ser på andre muligheter og finansiering for sykkelparkering. Styret legger ut informasjon til beboere.

5.4 Ansette ekstern styreleder

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern styreleder. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, vurdere aktuelle kandidater og inngå avtale om ansettelse av en ekstern styreleder. Frist for prosjektet settes til 01.07.25 og en forutsetning er at de totale kostnadene ikke øker (330 000kr). Styret må vurdere om antall medlemmer skal reduseres for å få til dette. Om dette ikke er mulig å ansette ekstern styreleder uten å øke kostnadene eller styret ikke greier å overholde fristen skal det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling innen 01.07.25, hvor innhentede tilbud skal stemmes over.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling:

Anders Houge

Vedtak:
Valgt ble: Anders Houge for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Ravithas Kathirgamadas

Vedtak:
Valgt ble: Ravithas Kathirgamadas for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Nina Backman

Alla-Valeria Nersesian

Radoslaw Edward Stach

Vedtak:
Valgt ble: Nina Backman for 1 år.

Valgt ble: Alla-Valeria Nersesian for 1 år.

Valgt ble: Radoslaw Edward Stach for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Varamedlemmene.

Protokoll for Borettslaget Vestre Veitvedt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jasmina Pobric (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Morten Dahl-Hansen (sign.)	03.04.2025

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 -----

21 APR 1953 4267

Østre Veitvedt

F E S T E K O N T R A K T.

Ved festekontrakt av desember 1951, godkjent av Kirke= og Undervisnings= departementet 29. januar 1952, dagbokført 8. februar s.å. festet firmaet Ringnes & Selvaag av Kirke- og Undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eier og bruker og nedenfor benevnes grunneierne, et areal på ca. 300 dekar av eiendommen Veitvedt, gnr. 89, bnr. 1 i Østre Aker på disse vilkår:

"Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eiere og brukere av eiendommen gnr. 89, bnr. 1 Veitvedt i Østre Aker, Oslo, og som nedenfor benevnes grunneierne, og firmaet Ringnes & Selvaag, nedenfor benevnt festeren, har idag inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren et areal av gnr. 89, bnr. 1 hvis grenser er:
   Mot nord Trondheimsveien.
   Mot øst Veitvedts grense mot gnr. 91, bnr. 1 Bredtvedt.
   Mot syd en vest-øst gående linje i en avstand av 10 meter nord for den nordligste elektriske kraftledning over Veitvedt (isolasjonsbeltets nordgrense).
   Mot vest Veitvedts grense mot gnr. 88, bnr. 4 Holseth og gnr. 88 bnr.1, Linderud.

   Arealet utgjør ca. 300 dekar. Det blir å oppmåle og skylddele på festerens bekostning. Ved delingsforretning har det fått matrikkelnr.: gnr. 89 bnr. 5. Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneierne har intet ansvar for skjulte feil.

2. Festetid: Festetiden er nittiniår fra tiltredelsesdagen som er den 1. januar 1952.

3. Festeavgift: Festeavgiften blir å fastsette ved takst av prismyndighetene i samsvar med reglene i par. 16 i Kgl. res. av 19. desember 1947 om prisbestemmelser for faste eiendommer. Pristakst blir å avholde snarest mulig.

   Avgiften betales for ett år om gangen forskuddsvis og uten påkrav hver 2. januar til grunneierne eller deres representant, dog for året 1952 ved nærværende kontrakts underskrift.

   Da pristakst ikke foreligger ved underskriften, erlegger festeren foreløpig kr. 15.000,- - femtentusen kroner - og riktig avregning frem til 1. januar 1953 finner sted straks taksten er endelig og oppmålingsresultatet foreligger.

   Når henholdsvis 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, regnet fra 1. januar 1952, kan grunneierne eller festeren eller deres respektive rettsetterfølgere, hvis forholdet ikke ordnes ved lovlig overenskomst mellom partene, innen ett år kreve festeavgiften regulert. Dersom ingen offentlig myndighet skal treffe avgjørelse om slik regulering på den tid, skal avgiften fastsettes ved skjøn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneierne, en av festeren og en (formannen) av Byfogden i Oslo.

   Ved skjønnet skal det tas hensyn til endringer i rentenivået og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Den nye festeavgift skal gjøres gjeldende fra og med respektive 21de, 41de, 61de og 81de år av festetiden.

OSLO BYSKRIVEREAD

side
av ialt sider
som er en del av
tinglysingsattesten

Voldgiftsretten fastsetter selv en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Omkostningene ved regulering av festeavgiften bæres av rekvirenten.

Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling stiller festeren bankgaranti ved en av grunneierne godkjent bank i Oslo. Bankgarantien skal til enhver tid omfatte minst ett års festeavgift. At sådan bankgaranti er stillet medfører ingen innskrenkninger i festerens plikt til å erlegge festeavgiften forskuddsvis.

Ettersom arealet blir utbygget og bebyggede parseller blir overtatt av huseierne, bortfaller grunneiernes rett til sådan garanti i den utstrekning den nye parsellfesters festeavgift trer istedetfor festeavgiften for det hele areal.

Så lenge og i den utstrekning det således hviler bankgaranti for festeavgiften av noen del av arealet, og denne avgift ikke er erlagt innen en måned etter forfallsdag, skal grunneierne med 14 dagers varsel til festeren og garantisten kunne innkreve avgiften hos garantisten.

Fordelingen av festeavgiften på de enkelte parsellfestere foretas slik at festet for friarealer og andre anlegg i sin helhet overtas av huseierne etter hvert, hvorved det ved fullføring av bebyggelsen ikke gjenstår noe areal som ikke er dekket av de samlede parsellavgifter.

I de etter hvert fraskilte bebyggede parseller har grunneierne 1. prioritets pant i de på parsellen oppførte eller oppførendes bygninger og anlegg med festerett til tomten samt, i tilfelle av brann, i husenes forsikringssum, for festeavgiften samt for eventuelt forfalne skatter og avgifter som påhviler eller kan pålegges parsellfesteren, i den utstrekning slike skatter og avgifter kan kreves innbetalt av grunneierne, samt for mulige omkostninger i denne forbindelse.

Alle bygninger holdes brannforsikret.

I tilfelle det mot vederlag overdras deler av arealet til gate- og veigrunn, forstadsbane eller lignende til det offentlige, eller det ved ekspropriasjon fåes erstatning, tilfaller vederlaget eller ekspropriasjonsbeløpet grunneierne, dog således at en andel som svarer til verdiøkning som skyldes festerens påkostninger tilfaller denne. Festeavgiften blir i så fall å nedsette i et forhold som svarer til verdiforholdet mellom det avståtte og det opprinnelige areal uten påkostninger og forbedringer. Reduksjonen gjelder fra den dag erververen overtar den avståtte grunn. Vederlagsfri overdragelse er uten innvirkning på festeavgiften, forutsatt at festeren eller senere vedkommende velforening (jfr. par. 10) er enig i slik overdragelse.

4. Skatter og avgifter: Festeren bærer i festetiden, fra og med overtagelsesdagen, alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen. I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

5. Arealets bebyggelse: Arealets bebyggelse må finne sted i overensstemmelse med de av myndighetene godtatte planer.

Grunneierne har godtatt de generelle linjer for denne bebyggelse i henhold til Reguleringsrådets vedtak av 13. februar 1951 og den av Reguleringsvesenets og festerens arkitekt utarbeidede plan datert 1.8.1951. Denne generelle plan må ikke - bortsett fra detailforandringer - endres uten grunneiernes samtykke.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering, bebyggelse og lignende, enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt etter avtale med grunneierne.

De i henhold til Reguleringsrådets vedtak til felles avbenyttelse utlagte arealer inngår i festet. Utgiftene til deres vedlikehold påhviler festeren og er grunneierne uvedkommende. Arealets innhegning, oppføring og vedlikehold av gjerde, påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneierne. Før bebyggelse og utparselering påbegynnes oppfører festeren langs grensen til eiendommene gnr. 88 bnr. 1 Linderud og gnr. 88 bnr. 4 Holseth, et gjerde som må være minimum 1,5 meter høyt og av sådan beskaffenhet at folk og fe ikke kan trenge igjennom.

Omkostninger i forbindelse med utlegning av grunn til og opparbeidelse av veier, gater, parker, friarealer, anlegg av kloakk- og vannledninger til, på eller gjennom det festede areal påhviler festeren og er i enhver henseende grunneierne uvedkommende. Blir det av det offentlige ytet vederlag for slike omkostninger som festeren har foretatt, tilfaller dette ham. Dette har ingen innvirkning på bestemmelsen i par 3, siste ledd vedrørende vederlag eller erstatning ved overdragelse av grunn.

6. De partene ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også deres rettsetterfølgere.

Festeren har rett til uten særskilt godkjennelse fra grunneierne å legge veier, gater, vann- og kloakkledninger m.v. over det festede areal, la det bebygge i samsvar med nærværende kontrakts par. 5, og å utparsellere og bortfeste de enkelte parseller. Hver enkelt parsellfester skal godta nærværende kontrakts bestemmelser i den utstrekning de angår parsellfesteren som gjeldende også for seg.
Den enkelte parsellfester har rett til uten særskilt samtykke fra grunneierne å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende kontrakt til andre, likesom rettighetene og forpliktelsene overgår til den enkelte parsellfesters bo og arvinger og kan overføres på skifte etter lovens regler. Ved enhver overdragelse skal grunneierne underrettes innen tre måneder.

7. Festetidens opphør: Grunneierne skal innen to år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste arealet. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til fornyelse.

Grunneierne har også rett til ved festetidens utløp å kreve grunnen innløst til full verdi etter prisene på den tid, dog uten festerens og hans rettsforgjengeres påkostninger. Varsel herom må gis med minst ett års frist før utløpsdagen.

Blir ikke nye festekontrakt opprettet eller grunnen innløst etter de to foregående avsnitt, skal grunneierne overta de på parsellen stående bygninger etter den verdi de har minus ti prosent.

Såvel festeavgiften ved eventuell fornyelse som grunnens og bygningenes verdi ved overtagelsen etter de foranstående 3 avsnitt skal, i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved takst eller voldgift på samme måte som bestemt for regulering av festeavgiften, jfr. par. 3.
Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de befinner seg i, men ikke til råtomten og dens beliggenhet.

Ved eventuell festefornyelse betales samtlige omkostninger av festeren. Ved overdragelse av grunn eller bygninger deles omkostningene likt mellom partene.

8. Hvis festeavgiften ikke rettidig erlegges, kan grunneierne ved rekommandert brev eller annet bevislig varsel gi festeren 30 dagers frist til å betale. Overholdes ikke denne frist har grunneierne rett til straks å erklære festekontrakten misligholdt og festet forbrutt. Grunneierne har fra sistnevnte tidspunkt rett til uten lovmål og dom å tiltre den bortfestede grunn med påstående bygninger, og gjennom fremleie av disse søke seg dekket. Før bortleie finner sted skal panthavere etter grunnbøkene varsles.

   Likeledes kan grunneierne når et halvt år er gått uten at festeavgiften er erlagt eller dekket på den i foregående avsnitt nevnte måte, etter å ha gitt festeren en måneds skriftlig varsel, erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon. I dette tilfelle har eier etter grunnbøkene av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri likeledes etter grunnbøkenes utvisende krav på underretning om feste-forbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregistret eller det gjelder en offentlig institusjon, offentlig eller privat bank eller låneinstitusjon. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest en måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge den skyldige festeavgift med påløpne omkostninger og 4 % rente fra forfall.

   Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

9. Det som er bestemt i par. 8 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 6 - seks - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler som påhviler festeren og som grunneierne er ansvarlig for, samt hvis festeren unnlater å holde pantet forsvarlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

   Festet kan iøvrig ikke oppheves eller oppsies før festetidens utløp, med mindre det med grunneiernes godkjennelse treffes overenskomst herom.

10. Parsellfesterne: De festeren ifølge nærværende festekontrakt tilkommende og påhvilende rettigheter og forpliktelser som skal overføres til de etter hvert avløsende parsellfestere, skal inntas i festeavtalen med disse.

    Etter som ved arealets bebyggelse de enkelte huseiere overtar festerens rettigheter og forpliktelser, går de inn i en forening (et Vel), som skal sørge for at fellesarealer og bygningenes eksteriør holdes i forsvarlig stand. Foreningens vedtekter må ha grunneiernes godkjennelse for å være gyldige.

11. Grunneierne har rett til helt eller delvis å overføre sine rettigheter og forpliktelser ifølge denne kontrakt til andre.

12. Så lenge det hviler lån av Den norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

    1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

    2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Dette har ingen innflytelse på overdragelse av festeretten i henhold til denne kontrakts par. 6, 3. avsnitt.

    3. grunneierne med sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

OSLO BYSKRIVERE... 1 ... 1952

side
av ialt sider
... av
tinglysingsattesten

13. Omkostninger: Festeren bærer alle med nærværende kontrakt forbundne omkostninger, så som til pristakst, skyldideling og oppmåling, stempel og tinglysing, samt vanlig provisjon til grunneiernes sakfører. Til foreløbig dekning av disse omkostninger deponerer festeren ved denne kontrakts underskrift hos denne kr. 25.000.- (tjuefemtusenkroner), og endelig oppgjør finner sted så snart nøyaktig oppgave over omkostningene foreligger.

Særlige utgifter vedkommende overføring av parseller blir på samme måte å betale av parsellfesteren.

Skulle festekontrakten ikke bli effektiv på grunn av offentlige vedtak eller forhold som grunneierne ikke utenom kontraktens bestemmelser har forårsaket, påhviler de påløpne omkostninger festeren.

14. Arealet bortfestes fritt for pengeheftelser, men forøvrig med de heftelser som fremgår av panteregistret.

15. Tvist på grunnlag av nærværende kontrakt og hvorom intet annet er bestemt foran, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett etter reglene i par. 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot skal bære alle omkostninger.

16. Nærværende kontrakt er utfærdiget i tre eksemplarer, hvorav Kirkedepartementet, Linderudsameiet og festeren har hvert sitt.

I henhold til foranstående kontrakt fremfestes herved til

Borettslaget Vestre Veitvedt

et areal, som ved kart- og oppmålingsforretning av 22. september 1954 har fått bnr. 16 og som utgjør 28.310 dekar.

Festetiden for Vestre Veitvedt's areal 28.310 dekar er 95 år fra 1. januar 1956.

Festeavgiften utgjør kr. 2.123.25 årlig. Den betales på den måte som er bestemt i festekontrakten med Ringnes & Selvaag.

Regulering av festeavgiften finner sted pr. 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032 på sådan måte som fastsatt i kontrakten med Ringnes & Selvaag. Denne fremfestekontrakt mellom Ringnes & Selvaag og borettslaget Vestre Veitvedt medunderskrives av grunneierne, som er uten ansvar for de angitte arealstørrelser eller for at Ringnes & Selvaag sørger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

Omkostningene med nærværende kontrakt derunder eventuelt stempelgebyr bæres av borettslaget Vestre Veitvedt.

Fremfester og fester samt hver av grunneierne tilstilles et eksemplar av denne kontrakt.

Oslo, den 6. februar 1957.

Fremfester:
RINGNES & SELVAAG
Olav Selvaag (sign.)

Godtas forsåvidt angår grunneierne.

Kirke- og undervisningsdepartementet.

Oslo, den 18. november 1957

Etter fullmakt:
Thor Halvorsen (sign.)

Fester:
VESTRE VEITVEDT

Kate Wendelborg (sign.)
Jan Henrik Møller (sign.)
Lorang Belseth (sign.)
Odd Lagmo (sign.)
Ragnhild Jacobsen (sign.)

(sign. uleselig.)

Oslo

37154

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

37154 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

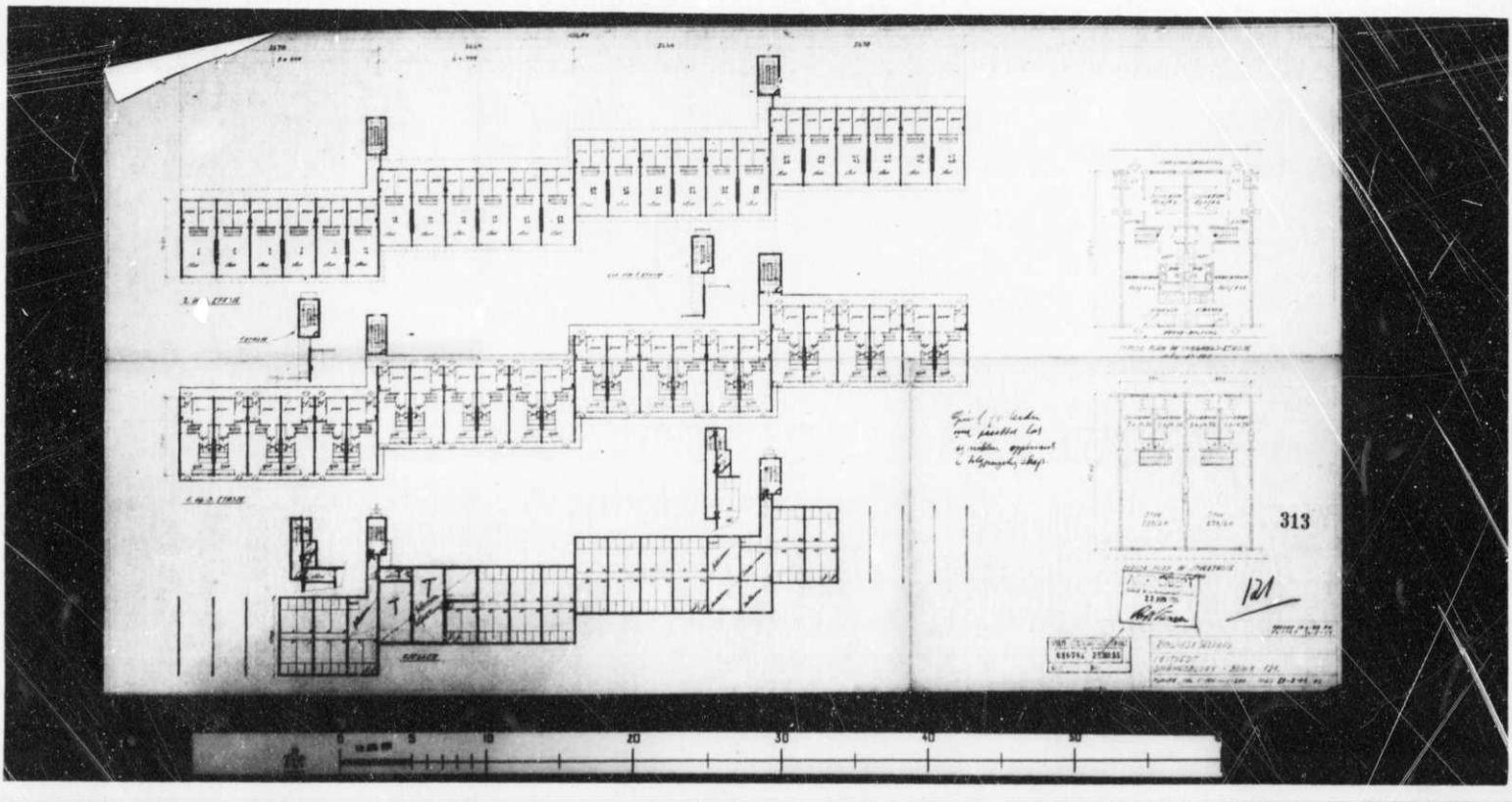
8.1. Alle beboere plikter seg til å sette seg inn i parkeringsvedtektene, samt informere sine gjester om disse.

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.


313

4. mai 1960.

Gnr. 89, bnr. 5, hus 121, Bevervn. 1,3,5,7. 55/1129

Nybygg 31/3-1960.

Våningshus (småhusblokk)

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

- eier -

Ingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vindern.

I alt

G. Amundsen.

89	46/5
Hus 121	

Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende
Ringnes & Selvaag, Bredvet Harbitzgt. 18, Oslo	Eiere	

ARKIV:
Tomt nr.: 1/3/5/7 til Beverveien ~~Ringveien~~
Parsell nr.: Sted: Veitvedt Vestre
Ferdigattest: 4/5-60

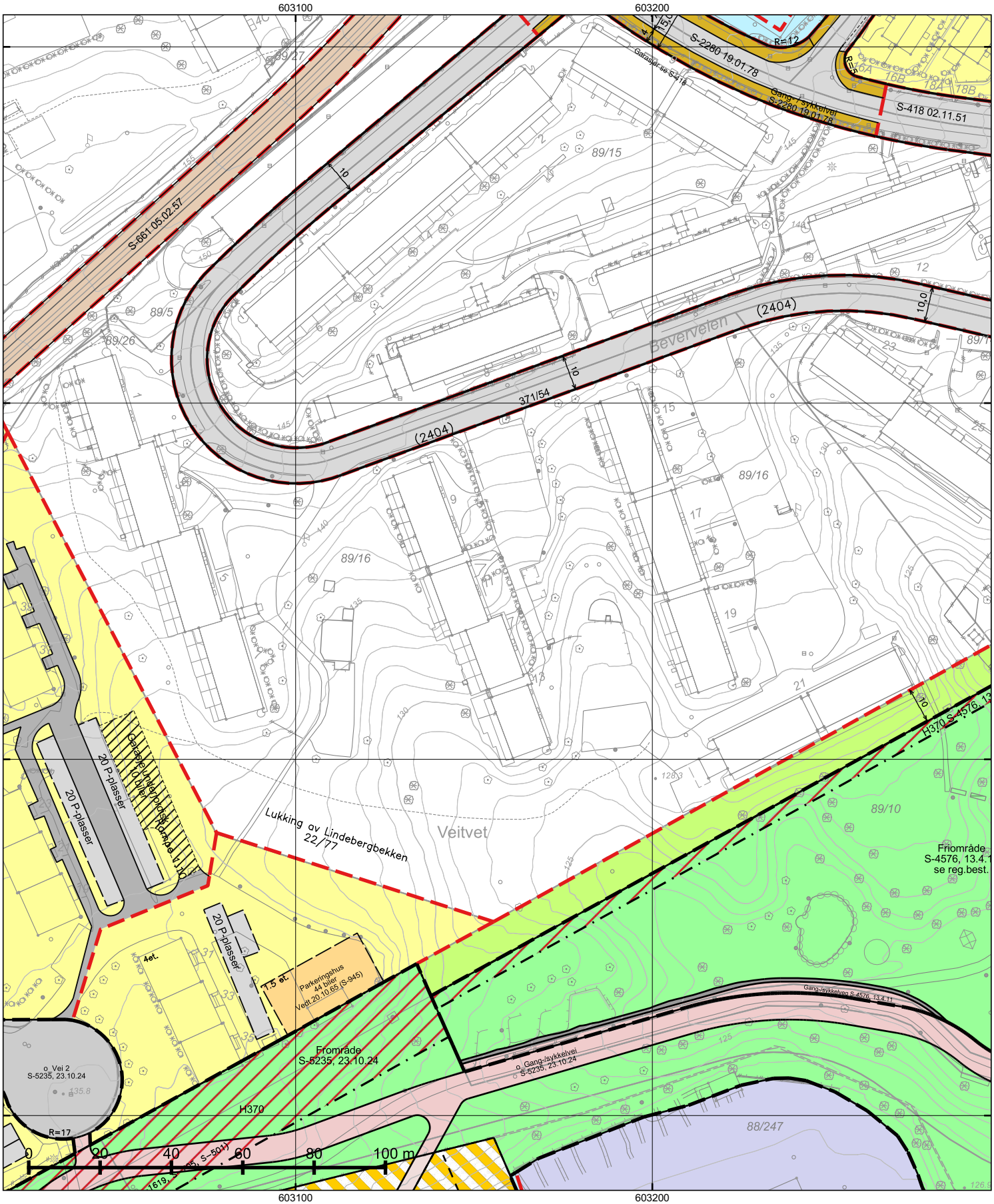
Veiattest: Datum | Lnr. | Bilag
Kloakkatt. Ferdigattest: 29/6-55
Innhold:
Husgeplan i orden: 2/4-57 Meldt ferdig: Meldt mangler rettet: Sendt Veisjefen: 3/8-55 retur 2 1/6-55
Eks-p.

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold	Eks-p.
30/3-55	1129		Våningshus (småhusblokk) (7 blg.)	16/6-55. Tønsager 1/4
30/3-55	1129		Byggvbr.	28/6-55 Hr Selvaag (2056)
29/4-55	6985		Skr. med beregn. 6 blg	23/6-55 Sky 21/4 23/5 —
4/5 55	7949		Tlf. ang. at skur m/ gavl uten kjeller	Vedl. Jellvsak
20/5-55	8822		Skr. m/tegn. 7 blg	23/5 55 Tøns 20/5 —
22/6 55	10741		Gravningstillatelse	22/6 55 Tøm 20/6 —
29/6-55	11205		Skr. m/tegn. 2 blg	18/8 55 Hilmaidet 5/7 Tøns 13/7 —
2/7-55	11463		Tlf. fra Rem. v. mott. Dept. utt.	Vedl. Gd 117
30/6-55	11291		Tlf. bygn. 3 blg. Eier til skr. m/dept. utt.	4/8 55 Sky 12/8 — 8/8 55
22/8 55	13857		Skr. m/tegn. se hus 118	
2/9-55	15602		Skr. m/tegn. fra Ringnes v/ Selvaag vedr. Gnr. 115 (Grunneier)	29/9 55
21/8 56	13138		Innflytningsrig.	
30/12-56			Avdlg	Helser 5/11 57 – Grm 20/2 —
			Tilskr. ang. gjenst. mangler 1/4-57	
			Kloakkatt. sendt 2/4-57	
			Gatekatt. sendt 2/4-57	
26/3-57	6080		Tlfr fra Ringnes v/ Selvaag	Vedl. hus 115
8/5-57			Ferdigattest	Se Gd 118

1 etg:	1140	m²
2 etg:	1140	"
3 etg:	1140	"
4 etg:	1140	"
Gar.:		"
Uthus:		"
L:	48/4	

bebl./bindv.

O. B. 2009 1-55.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

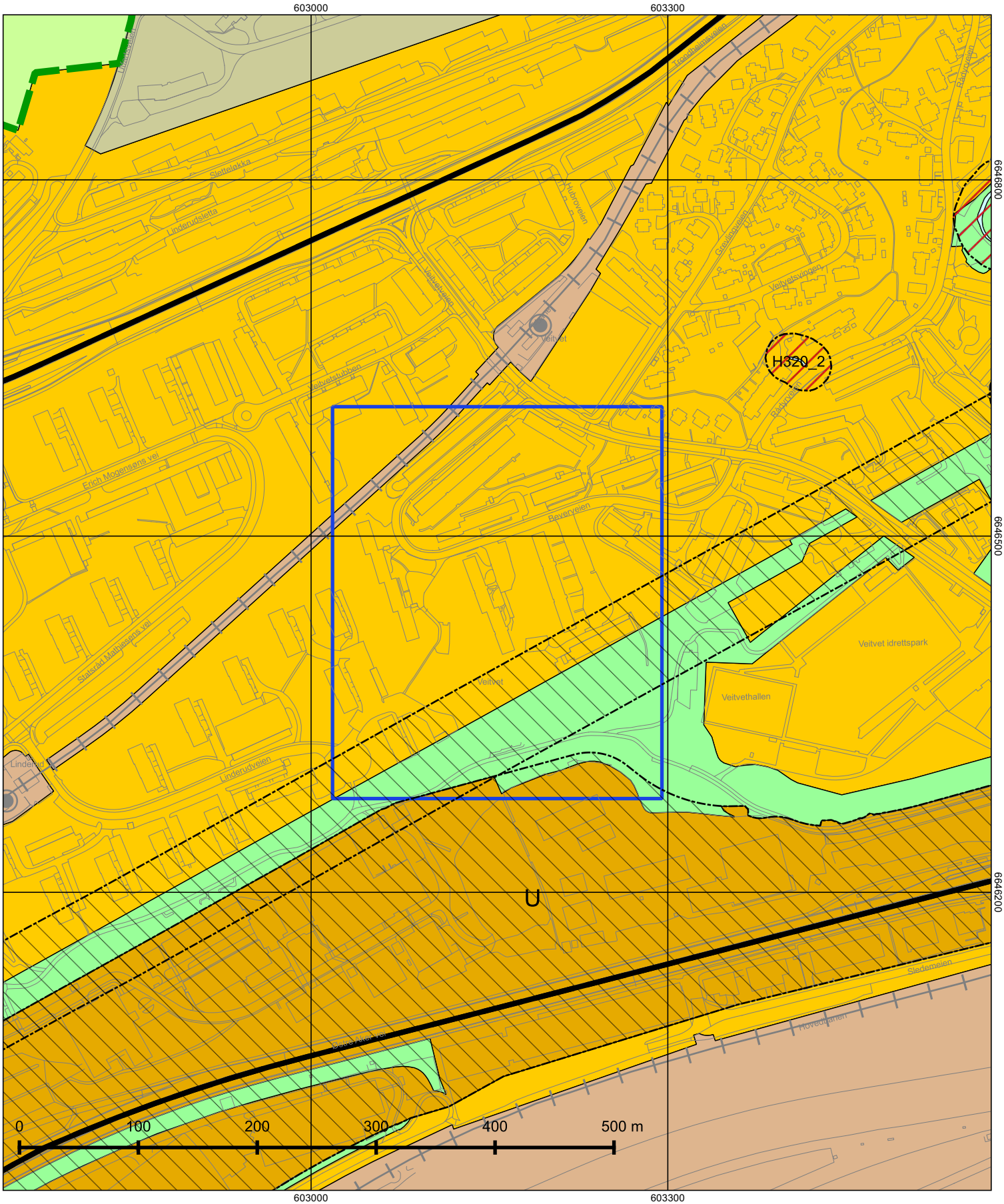
PlottID/Best.nr: 156451/ 86531023
Adresse: Beverveien 5
Gnr/Bnr: 89/16
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156451/86531023
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

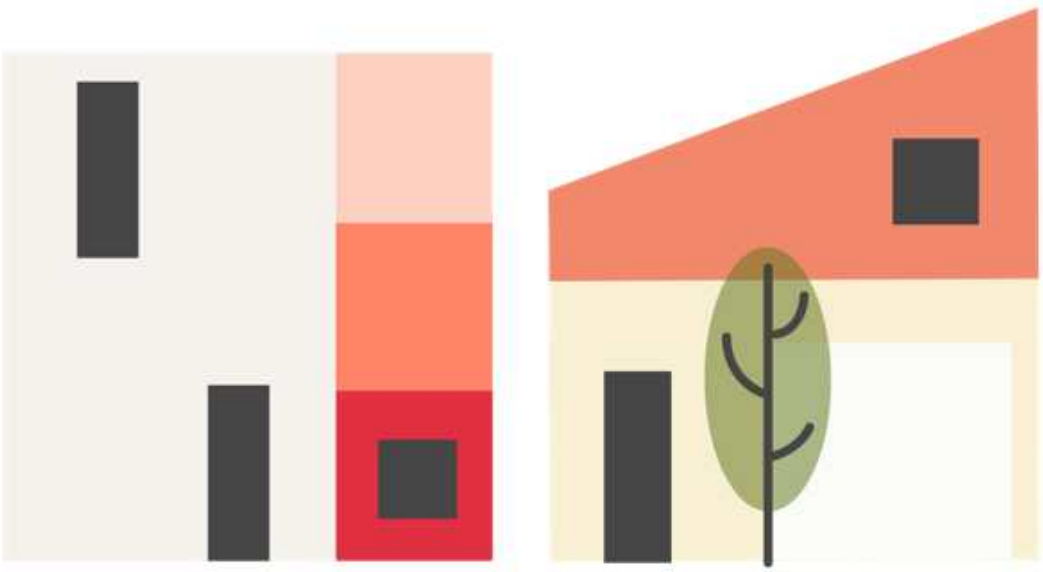
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





INNKALLING 2026

Borettslaget Vestre Veitvedt

Onsdag 08.04.2026 kl. 18:00

Klubbhuset Veitvet sportsklubb, Veitvetveien 17, 0595 Oslo

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt

Møtet finner sted onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Klubbhuset Veitvet sportsklubb, Veitvetveien 17, 0595 Oslo

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag til nye husordensregler

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Forslag til nye husordensregler

Styret legger frem forslag til ny og revidert utgave av husordensreglene for Borettslaget Vestre Veitvedt. De nåværende reglene fra 2018 er utdaterte på flere områder, særlig med tanke på nye tekniske krav (lading, ventilasjon, varmepumper), brannsikkerhet og bruk av digitale informasjonskanaler (Bonabo).

Revisjonen har som mål å sikre en mer oversiktlig struktur, tydeliggjøre andelseiers ansvar ved skader/forsikring, samt presisere regler for ro og orden i tråd med dagens behov i borettslaget.

Forslag til nye husordensregler følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner nye husordensregler for Borettslaget Vestre Veitvedt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anders Houge, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mats Erik Smestad, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ravithas Kathirgamadas, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Martin Abrahamsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Alla-Valeria Nersesian, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Radoslaw Edward Stach, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Nina Backman, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 3 styremedlemmer.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**9 514 500**	**14 208 164**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	43 814	-2 101 399
Tilbakeføring av avskrivning	241 334	234 930
Kjøp / salg anleggsmidler	-768 500	-1 709 979
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-914 101	-1 117 216
B. Årets endring disponible midler	**-1 397 453**	**-4 693 664**
C. Disponible midler	**8 117 047**	**9 514 500**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	9 423 322	11 020 157
Kortsiktig gjeld	-1 306 275	-1 505 658
C. Disponible midler	**8 117 047**	**9 514 500**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 696 133	11 326 132	11 892 447	12 024 105
Sum leieinntekt		**11 696 133**	**11 326 132**	**11 892 447**	**12 024 105**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	5 800	17 373	0	4 000
Sum annen inntekt		**5 800**	**17 373**	**0**	**4 000**
Sum inntekt		**11 701 933**	**11 343 505**	**11 892 447**	**12 028 105**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	46 530	46 530	47 000	46 530
Styrehonorar	3	330 000	330 000	300 000	330 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	241 334	234 930	0	234 931
Driftskostnad					
Energikostnad		367 243	450 285	300 000	320 000
Kostnad eiendom/lokale	5	637 879	860 449	1 078 000	561 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 129 156	1 957 079	1 885 000	2 331 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	11 130	29 226	11 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 964	126 982	75 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 663 473	2 834 802	344 000	50 596 400
Revisjonshonorar		12 928	11 851	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		246 470	237 218	246 467	258 000
Andre honorar	9	454 251	585 161	61 000	274 000
Kontorkostnad		9 298	16 141	11 000	9 000
TV/bredbånd		1 031 429	987 849	1 027 000	1 064 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		10 715	0	0	8 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Forsikring		834 515	878 306	1 010 000	857 156
Andre kostnader	10	336 908	340 140	338 000	336 000
Sum kostnad		**8 373 910**	**9 928 639**	**6 745 467**	**57 268 017**
Driftsresultat		**3 328 023**	**1 414 866**	**5 146 980**	**-45 239 912**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		398 310	463 491	0	0
Rentekostnad		3 682 519	3 979 757	3 958 683	3 558 344
Netto finansposter		**3 284 209**	**3 516 266**	**3 958 683**	**3 558 344**
Årsresultat		**43 814**	**-2 101 399**	**1 188 297**	**-48 798 256**
Overført til/fra annen egenkapital		43 814	-2 101 399	0	0
SUM OVERFØRINGER		**43 814**	**-2 101 399**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	14 202 080	14 202 080
Påkostninger	4	3 569 960	3 569 960
Garasjer	4	762 096	0
Andre fellesanlegg	4	1 289 650	1 454 654
Andre driftsmidler	4	699 266	769 193
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100	100
Sum anleggsmidler		**20 523 152**	**19 995 987**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		187 332	112 671
Kundefordringer		0	-6 561
Andre kortsiktige fordringer		56 280	48 600
Forskuddsbetalte kostnader		349 061	380 092
Innestående konsernkonto og bank		8 830 649	10 485 356
Sum omløpsmidler		**9 423 322**	**11 020 157**
SUM EIENDELER		**29 946 475**	**31 016 144**

Balanse 2025 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		**7 200**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-38 881 927	-38 925 741
Sum opptjent egenkapital		**-38 881 927**	**-38 925 741**
Sum egenkapital	**12**	**-38 874 727**	**-38 918 541**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	66 720 047	67 634 148
Borettsinnskudd		794 880	794 880
Sum langsiktig gjeld		**67 514 927**	**68 429 028**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		59 200	31 216
Leverandørgjeld		346 091	1 400 152
Påløpne renter		878 967	20 881
Annen kortsiktig gjeld		22 017	53 408
Sum kortsiktig gjeld		**1 306 275**	**1 505 658**
Sum gjeld		**68 821 202**	**69 934 686**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**29 946 475**	**31 016 144**
Pantstillelser	14	67 514 927	68 429 028

Sted:_____ Dato:_____

Anders Houge
Styreleder

Martin Abrahamsen
Styremedlem

Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem

Mats Erik Smestad
Styremedlem

Ravithas Kathirgamadas
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 367 680	6 206 976
3609 Leie parkering	228 900	18 100
3618 Leietillegg strøm	44 433	0
3619 Dugnadstillegg	43 200	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 772 944	3 950 352
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 238 976	1 150 704
Sum	**11 696 133**	**11 326 132**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	0	17 373
3999 Andre inntekter	5 800	0
Sum	**5 800**	**17 373**

Konto 3999 gjelder innbetaling av leie parkering.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	46 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	330 000	330 000
Sum	**376 530**	**376 530**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Branntrapper	Nye boder	Oppgradering ~~utemiljø~~	Lekeplass	Infrastruktur ~~elbil lading~~
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	1 709 979
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	1 709 979
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	699 265	550 012	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	699 266	1 100 025	1 709 979
Årets avskrivninger :	0	0	0	69 927	165 004	0
Anskaffelsesår :	1956	2014	2014	2015	2022	2024
Antatt levetid i år :				20	10	

	Sykkelhotell Nord 005
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	768 500
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	768 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 404
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	762 096
Årets avskrivninger :	6 404
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	10

Borettslaget består av 144 enheter. Borettslaget er oppført på g.nr 89, b.nr 16. Byggeår er 1956. Festetomt.
Eiendommen er fullverdiforsikret i If skadeforsikring.Polisenr. SP615666.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	274 030	407 437
6341 Brannalarm	59 189	21 844
6360 Annet renhold	0	2 438
6361 Fast renhold	154 782	146 076
6362 Skadedyrutryddelse	0	161 625
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 852	4 628
6392 Containerleie/tømming	71 070	80 664
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	31 956	35 738
Sum	**637 879**	**860 449**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	4 630	12 689
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	16 538
Sum	**11 130**	**29 226**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	4 086	40 043
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 949	77 302
6552 Driftsmateriell	930	9 638
Sum	**8 964**	**126 982**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 123 708	1 148 433
6602 Vedlikehold VVS	160 830	152 663
6603 Vedlikehold elektro	0	1 091 052
6610 Andre vaktmestertjenester	352 651	346 682
6613 Vedlikehold uteområder	16 046	723
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	57 465
6630 Egenandel forsikring	0	30 000
6641 Malerarbeider	5 870	7 784
6648 Vedlikehold dører og porter	4 368	0
Sum	**1 663 473**	**2 834 802**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 412	436 699
6720 Juridisk honorar	0	16 113
6730 Teknisk honorar	374 798	39 560
6750 Vakthold	69 041	92 790
Sum	**454 251**	**585 161**

Konto 6730 gjelder fasaderehabilitering og oppfølging av eksterne konsulenter.
Konto 6714 gjelder rådgivning og kostnad iht overdragelse av egeneiede enheter.
Konto 6750 gjelder kameraovervåking.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	25 843	27 147
7750 Festeavgift/ tomteleie	304 932	304 932
7770 Betalingskostnader	1 397	1 093
7772 Omkostninger inkasso	361	1 073
7773 Omkostninger innkreving	4 337	869
7790 Andre kostnader	0	5 040
7792 Øredifferanse	0	-35
7795 Husleietap	38	21
Sum	**336 908**	**340 140**

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget har en aksjepost i Veitvedthallen.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 200	0	7 200
Sum innskutt egenkapital	**7 200**	**0**	**7 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-38 925 741	43 814	-38 881 927
Sum opptjent egenkapital	**-38 925 741**	**43 814**	**-38 881 927**
Sum egenkapital	**-38 918 541**	**43 814**	**-38 874 727**

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	refinanisering og opptak
Lånenummer:	**93727004929**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	29 500 000
Lånesaldo 01.01:	67 634 148
Avdrag i perioden:	914 101
Lånesaldo 31.12:	**66 720 047**
Saldo 5 år frem i tid:	58 610 824

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004929	144	463 334	66 720 096

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 93727004929 har første avdrag 15.01.2026 med kr 330 037	144	463 334	764

Lån 93727004929 er et rammelån på opprinnelig kr. 74 500 000, som er tatt opp i 2020 i Handelsbanken.
Lånet ble tatt opp for å refinanisere gammelt lån, samt dekke kostnader for baderomsrehabilitering.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	66 720 047
Innskuddskapital	794 880
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**67 514 927**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**19 823 786**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 794 880,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vestre Veitvedt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vestre Veitvedt

Styreleder	Anders Houge (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Veronica Klausmark Jensen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Mats Erik Smestad (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Ravithas Kathirgamadas (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Martin Abrahamsen (sign.)	10.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre Veitvedt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SZ34A-5F7TA-1030T-63PB7-WC4ET-O4ID8

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SZ34A-5F7TA-1030T-63PB7-WC4ET-O4ID8

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

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

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

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SZ34A-5F7TA-1030T-63PB7-WC4ET-O4ID8

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Vestre Veitvedt

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Anders Houge
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Ravithas Kathirgamadas
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem, Martin Abrahamsen
Varamedlem, Alla-Valeria Nersesian
Varamedlem, Radoslaw Edward Stach
Varamedlem, Nina Backman

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

Virksomhetens art

Borettslaget Vestre Veitvedt er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Vestre Veitvedt ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932956799

Borettslaget Vestre Veitvedt består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Vestre Veitvedt er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615666. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Vestre Veitvedt bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Borettslaget Vestre Veitvet

Årsrapport fra styret

Dato: 8. april

1. Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av det siste året hatt hovedfokus på rehabiliteringsprosjektet. Prosjektet har vært omfattende og har krevd betydelig oppfølging. Det er gjennomført en rekke møter med entreprenører og USBL for å innhente, sammenligne og kvalitetssikre tilbud.

Styret vurderer tilbudene som gode og konkurransedyktige. Basert på dette arbeidet er planen at rehabiliteringsprosjektet kan igangsettes etter sommeren, forutsatt nødvendige vedtak.

I tillegg har styret gjennomført tiltak for å forbedre felles fasiliteter. Det er blant annet etablert ny sykkelparkering ved garasjene. Disse er låsbare og tilrettelagt for lading av elsykler, noe som bidrar til økt sikkerhet og brukervennlighet for beboerne.

Styret har videre fulgt opp vedtak fra tidligere generalforsamling om å vurdere ekstern styreleder. Det er i den forbindelse innhentet tilbud, og saken vil bli lagt frem for videre behandling.

Utover dette har styret ivaretatt den løpende driften av borettslaget. Dette inkluderer økonomioppfølging, dialog med forretningsfører og leverandører, samt behandling av henvendelser fra beboere.

Styret har også håndtert praktiske forhold som nøkler, parkeringsordninger og registrering av kjøretøy, samt fulgt opp vedlikehold av fellesområder og vurdert nødvendige tiltak for å sikre et godt bomiljø.

2. Styrets sammensetning

Navn	Rolle
Anders Houge	Styreleder
Martin Abrahamsen	Styremedlem
Veronica Klausmark Jensen	Styremedlem
Ravithas Kathirgamadas	Styremedlem
Mats Erik Smestad	Styremedlem
Radoslaw Edward Stach	Varamedlem
Alla-Valeria Nersesian	Varamedlem
Nina Backman	Varamedlem

3. Veien videre

Styret vil i tiden fremover ha særlig fokus på gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet. Dette innebærer tett oppfølging av fremdrift, økonomi og kvalitet. I tillegg vil styret fortsette arbeidet med drift og vedlikehold for å sikre et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere.

Med vennlig hilsen

Styret

Husordensregler for Borettslaget Vestre Veitvedt

Vedtatt i generalforsamling: 15. mars 2026

Disse reglene erstatter alle tidligere husordensregler og er gjeldende fra vedtaksdato.

Sammen utgjør vi Borettslaget Vestre Veitvedt, og det er opp til oss som bor her å skape et trivelig bomiljø. Reglene er laget for å sikre trivsel, ro, orden og sikkerhet for alle. Det viktigste prinsippet er å vise gjensidig hensyn til medbeboere, bygningsmassen og fellesområdene. Dette er vår felles boplass og skal håndteres med respekt.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Er du i tvil om hvordan reglene skal forstås, kan du kontakte styret for en avklaring.

---

1. Brannsikkerhet og HMS

- **Rømningsveier:** I henhold til gjeldende brannforskrifter er det strengt forbudt å hensette eller lagre gjenstander av noe slag i branntrapp, trappeoppganger, felles kjellerganger og/eller adkomstbalkonger (svalganger). Rømningsveier skal holdes åpne til enhver tid.
- **Branntrapper:** Branntrappene på utsiden av bygget er utelukkende til bruk for nødssituasjoner (brann/evakuering). Det er strengt forbudt for alle (både voksne og barn) å benytte disse som personlig trapp, til passasje eller lek. Trappene skal alltid holdes fri for gjenstander.
- **Brannslukningsutstyr:** Alle andelshavere plikter å sørge for at leiligheten er utstyrt med fungerende røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter. Det kreves minst én røykvarsler per etasje, samt brannslukningsapparat med minimum 6 kg pulver. **Dette kontrolleres årlig.**
- **Kjellerboder:** Kjellerdørene skal alltid være låst og lyset slukket etter bruk. Ved som lagres i bod skal være godt tørket og stables med god klaring fra gulv.
- **Elektrisk anlegg og lading:** Strømkursene i kjeller og oppganger er kun dimensjonert for belysning. Det er forbudt å foreta endringer i det elektriske anlegget eller koble til strømkrevende utstyr (f.eks. frysebokser) i bodene. Det er strengt forbudt å lagre eller lade batterier og elektriske apparater i bodene, da det ikke er brannvarsling i disse områdene.
- **Utekontakter:** Kan benyttes til kortvarig bruk (f.eks. støvsuging av bil), men ikke til fast tilkobling av motorvarmer eller lading av el-bil.

2. Ro og Orden

- **Nattero:** Mellom kl. 23:00 og 07:00 (09:00 på søn- og helligdager) skal det være ro i leiligheten og på fellesarealer.
- **Hensyn ved inngangsparti:** Mange soverom vender ut mot inngangspartiet og svalgangene. Vis særlig aktsomhet og unngå høylytt tale eller annen støy ved ferdsel i disse områdene, spesielt i nattero-perioden.
- **Trafikk og støy:** Bilkjøring foran bygningene mellom kl. 23:00 og 07:00 anses som brudd på natteroen. Dette inkluderer tomgangskjøring og av-/pålessing, som skal unngås i dette tidsrommet for å skjerme beboere mot støy og eksos.
- **Røyking:** Det er strengt forbudt å røyke i borettslagets fellesarealer inne (oppganger, kjeller, vaskeri). Det er heller ikke tillatt å røyke rett foran bygget og inngangspartiene, da dette medfører sjenanse for beboere som har vinduer ut mot disse områdene.
- **Dyrehold:** Det er streng båndtvang på hele området. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Det er tillatt å montere katteluke på terrassesiden.
- **Lek:** Barn skal ikke leke i kjellerganger, trappehus eller på branntrapper.

3. Vedlikehold av leilighet og fasade

- **Ventilasjon på bad:** Badene i borettslaget har **passivt avtrekk**. Det er strengt forbudt å montere elektrisk vifte på badet, da dette ødelegger ventilasjonen for andre og presser fukt inn til naboen. Andelseier blir erstatningspliktig dersom montering av vifte fører til fuktskader eller luktproblemer.
- **Naturlig lufting:** Beboere plikter å holde ventilasjonsspalter over vinduer og ventiler åpne for å sikre sunt inneklima og unngå fuktskader.
- **Ildsted og pipe:** Installasjon eller utskifting av peis/ovn skal forhåndsgodkjennes av styret og utføres av kvalifiserte fagfolk i henhold til enhver tids gjeldende regler. Ferdigattest og bekreftelse på installasjon skal oversendes styret for arkivering**.** Det skal kun brennes ren, tørr ved; brenning av avfall, plast eller impregnert trevirke er forbudt. Beboer plikter å gi feiervesenet adgang ved varslet tilsyn og utbedre eventuelle pålegg gitt av feiemyndighetene**.**
- **Fasadeendringer:** Utvendige endringer er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Det er herunder **ikke lov å montere varmepumpe**.
- **Markiser:** Skal følge en vedtatt standard. Markiser på kjøkkensiden skal dekke hele leilighetens bredde.
- **Balkongskikk:** Det er ikke tillatt å henge tøy eller gjenstander over rekkverkshøyde. Risting av tepper fra balkong/svalgang er forbudt. Man skal ikke vaske eller spyle balkongen slik at vannet renner ned på naboen under.

- **Forsikring og kontantoppgjør:** Ved forsikringsskader som dekkes av borettslaget i den enkelte leilighet er det ikke tillatt å motta kontantoppgjør fra forsikringsselskapet. Skader skal utbedres av fagfolk godkjent av forsikringsselskap/styre for å sikre fagmessig reparasjon, ivareta garantiansvar og beskytte bygningsmassen.

4. Ytre vedlikehold og renhold

- **Sluk og rister:** For å unngå vannlekkasjer skal siler i nedløpsrørene på balkongene rengjøres minst **to (2) ganger per år**. Tilgang til risten skjer via luke i balkonggulvet.
- **Snømåking:** Adkomstbalkonger (svalganger) skal holdes rene for snø i hele leilighetens lengde av den enkelte beboer. Vær forsiktig ved måking slik at snø ikke rammer personer eller eiendom under.
- **Skadedyr:** Det er strengt forbudt å kaste ut matrester eller mate fugler på fellesarealene, da dette tiltrekker rotter og mus.
- **Trappevask:** Utføres av eksternt firma én gang i uken.
- **Dugnad:** Borettslaget gjennomfører dugnad hver vår. Det forventes at alle beboere deltar for å holde fellesarealene i orden.

5. Renovasjon og fellesareal

- **Overvåkning:** Oppgangene er kameraovervåket.
- **Søppelhåndtering:** Alt avfall skal pakkes i tette plastposer (grønne for matavfall, blå for plast) før det kastes i containerne. Søppel skal **aldri** plasseres utenfor beholderne.
- **Hensatte gjenstander:** Gjenstander som settes igjen på fellesområder, utenfor containere o.l. vil bli fjernet for beboers regning (fakturering for arbeid og bortkjøring).
- **Grovavfall:** Møbler, hvitevarer og annet avfall som ikke går i ordinære containere, må beboer selv transportere bort til godkjent avfallsmottak.
- **Postkasser:** Skal merkes med standardiserte skilt (bestilles via Posten). Hjemmelaget merking (tusj, lapper etc.) er ikke tillatt og vil bli fjernet for eiers regning.
- **Oppslag:** Plakater og oppslag er kun tillatt etter godkjenning fra styret. Fellesoppgangene er kameraovervåket.

6. Parkering

- **Generelt:** Parkering foran bygningene er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing i maksimalt 10 minutter. For øvrig skal kjøretøy parkeres på anviste plasser med gyldig parkeringsbevis.

- **Gjester:** Besøkende skal benytte borettslagets gjesteparkering i samsvar med gjeldende regler (se skilting og Bonabo). Overtredelse kan medføre kontrollavgift eller borttauing. Andelseier er ansvarlig for at egne gjester følger parkeringsbestemmelsene.

7. Utleie (Bruksoverlating)

- **Krav:** En leilighet kan leies ut i maksimalt 2 år, med mulighet for å søke om 1 tilleggsår etter faste kriterier. All utleie krever forhåndsgodkjenning fra styret. Utleie som skjer uten søknad vil bli terminert med umiddelbar virkning.

- **Andelseiers ansvar:** Andelseier plikter å gjøre leietaker kjent med borettslagets husordensregler, vedtekter og øvrige bestemmelser. **Andelseier står fullt ut økonomisk og juridisk ansvarlig for leietakers handlinger og eventuelle brudd på reglene.**

8. Kontakt og informasjon

- **Kontakt styret:** Formell kontakt med styret skal skje via e-post: **blvv99@gmail.com**.

- **Kontakt parkering:** Henvendelser vedrørende parkering sendes til: **vvparkering@gmail.com**

- **Digitale plattformer:** Styret benytter Bonabo (USBL) som hovedkanal for informasjonsdeling, og beboere plikter å holde seg oppdatert via denne portalen. Borettslagets Facebook-side benyttes til uformelle meldinger og nabokontakt, ikke som saksbehandlingssystem.

Juridisk ansvar og sanksjoner

Andelshaverne er erstatningspliktige 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).

Meldinger fra styret som sendes direkte eller publiseres på Bonabo gjelder på samme måte som husordensreglene. Gjentatte brudd på reglene anses som vesentlig mislighold av andelseierforholdet og kan i ytterste konsekvens føre til salgspålegg og utkastelse.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 08.04.2026.

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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 5, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 16, andelsnr. 44 i BORETTSLAGET VESTRE VEITVEDT, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260021

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Louise Cathrine Ilebekk Laheld

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 980 39 582

E-post: louise.laheld@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.
