PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

RÅDYRVEIEN 15 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Beboerhefte

Byggetegninger, ferdigattest osv.

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rådyrveien 15 B
0595 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1953
BRA:	119 m^2
BRA-i:	119 m^2
Rapportdato:	16.6.2026 (Gyldig til 16.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	15	3	2

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44333

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-3: fall på terreng mot grunnmur/TG-2: alder på drenering/utførte arbeider med manglende dokumentasjon/flatt terreng/manglende montert topplist over drenspapp.
Grunnmur og fundament	Setningsskade i grunnmur.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter/"knirk".

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Risikokonstruksjon/forhøyede fuktvedier tilknyttet påforet vegg mot grunnmur.
Balkong, terrasse, platting	Skjevheter.
Vinduer og dører	Ytterdør med skjevheter.
Takkonstruksjon og loft	Risikokonstruksjon/alder og mangelfull lufting/isolering av takkonstruksjon.
Taktekking	Alder på taktekking.
Ildsted/Skorstein	Alder på pipeløp/pipeløp i kjeller er innkledd med gipsplater.
Toalettrom: 2. etg.	Alder/naturlig avtrekk/manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer/manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne.
Avløpsrør	Alder på avløpssystem.
Vannledninger	Alder på vanninstallasjoner/vanninstallasjoner i bod med kondens.
Varmtvannsbereder	Manglende lekkasjesikring av varmtvannsbereder gis TG-2.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Fall på deler av gulv mot sluk er ikke tilfredsstillende.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på tettesjikt.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer/manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne.
Himlinger	Riss/sprekker/dårlig "finish".
Innerdører	Elde/slitasje/"subbing" i karm.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Radon	Dokumentasjon er ikke fremlagt takstmann for kontroll.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i kjellerstue tilfredsstiller krav til størrelse for rømningsvindu. Vinduet er imidlertid plassert høyt på veggen, noe som vanskeliggjør rømning.
Utvendig er det montert metallrist foran vinduet. Målt fri rømningsåpning ved risten er ca. 40 cm. Risten vurderes som tung og vanskelig å fjerne uten bruk av betydelig kraft, og vil kunne vanskeliggjøre rømning, særlig for barn.

På bakgrunn av høy plassering av rømningsvinduet og begrenset rømningsmulighet som følge av utvendig metallrist gis det TG-3 på forholdet.

Tiltak: utbedre overnevnte forhold slik at rømning kan gjennomføres på en sikker måte i henhold til gjeldende krav.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendige trapper mangler håndløper på 1 side i trappeløp. Forholdene avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Oppgitte avvik reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Tiltak: bedre personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
12.6.2026	**16.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Silje Wærness Thomas**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Martin Tollef Blindheim Thomas**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 18.06.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Alle typer utbygging, ombygginger og fasadeforandringer som krever byggesøknad hos kommunen må godkjennes av kommunen før arbeid iverksettes. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke undersøkt av takstmannen. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Rådyrveien 15 B, 0595 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**89**	Bruksnr:	**7**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**279**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1953** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur utført i betong/mur med øvrige vegger i trebindingsverk. Fasader med stående kledning, pussede og malte flater. Saltak i treverk tekket med papp. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Malt ytterdør med glass.

Felles tomtestørrelse: 95435.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1989	Tilbygg.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**41**	**41** Romfordeling: Trapperom, wc og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**41**	**41** Romfordeling: Entrè, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**22**
Kjeller	**37**	**37** Romfordeling: Trapperom, bod, kjellerstue og bad/vaskerom. (Takhøyde ca. 200-205 cm).	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**119**	**119**	**0**	**0**	**22**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er antatt at det er etablert drenering tilknyttet tilbygd del av boligen. Synlig drenspapp over terreng har manglende topplist. Dreneringen er skjult i grunnen, og materialvalg, utførelse og tilstand lar seg ikke verifisere ved visuell kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Drensløsningen på baksiden av boligen antas å være fra opprinnelig byggeår (1953).

Opprinnelig fuktsikring av vegger under terreng fra 1953 er utført med asfalt-/tjærebasert grunnmursbelegg. Denne typen løsning har begrenset levetid, og funksjonen må forventes å være redusert som følge av alder.

Det er utført kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflater i kjeller, herunder gulv og nedre del av grunnmur. Målingene indikerte forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Bygningen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert kapillærbrytende sjikt eller fuktsperre under kjellergulv og fundamenter slik som etter dagens byggeskikk. Det må derfor påregnes fukttransport fra grunnen og forhøyet fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng.

Det bemerkes at etablering av ny drenering ikke nødvendigvis vil eliminere fuktproblematikk, da fukt også kan tilføres via kapillærsug fra grunnen.

Terrenget på fremsiden av boligen heller inn mot grunnmur. På baksiden av boligen fremstår terrenget som relativt flatt. Dette medfører manglende eller redusert bortledning av overflatevann og økt fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem.

Ifølge tilgjengelig vedlikeholdsinformasjon er det ikke gjennomført en samlet utskifting av drenering i borettslaget siden byggeår. Det opplyses at enkelte enheter har etablert ny drenering, enten i regi av borettslaget eller som private tiltak.

Generelt bør terreng ha fall bort fra bygningen for å sikre tilfredsstillende avrenning av overflatevann. Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning. Det anbefales fall bort fra grunnmur, fortrinnsvis innenfor en avstand på ca. 3 meter.

TG-3 gis for terrengfall inn mot grunnmur på fremsiden av boligen. TG-2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon, alder på drenerings- og fuktsikringsløsninger, registrerte forhøyede fuktindikasjoner, flatt terreng på baksiden av boligen samt manglende topplist over drenspapp.

Eier opplyser at drenering er borettslagets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terreng på fremsiden av boligen bør justeres slik at det oppnås fall bort fra grunnmuren for å redusere tilførsel av overflatevann. Flate terrengpartier på baksiden av boligen bør vurderes justert for å bedre avrenningen.
Det anbefales å montere topplist over drenspapp for å redusere risikoen for at jordmasser og overflatevann trenger ned bak fuktsikringen.
Forhøyede fuktindikasjoner i kjeller tilsier at konstruksjonene bør følges opp med jevnlige kontroller. Dersom det registreres ytterligere tegn til fuktpåvirkning, anbefales nærmere undersøkelser av grunnmurskonstruksjonene og dreneringsforholdene.
På grunn av drenerings- og fuktsikringsløsningenes høye alder må det påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt. Omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra utviklingen i fuktforholdene og eventuelle fremtidige symptomer på fuktbelastning.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark

Antatt ringmur og støpt såle fundamentert på mark.

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert på jord/leirmasser.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-3**

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med befaringen. Vurderingen av byggegrunn og fundamentering er derfor begrenset til synlige forhold.

Grunnmuren er innvendig påforet og innkledd. Konstruksjonen er dermed ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon, og eventuelle riss, sprekker eller andre avvik i grunnmuren lar seg ikke kontrollere.

Utvendig ble det registrert en vertikal sprekk-/setningsrelatert skade i synlig del av grunnmuren på baksiden av boligen, under terrassekonstruksjonen. Omfang og årsak lar seg ikke fastslå uten nærmere undersøkelser. Eventuelle sprekker eller skader i plate på mark er ikke synlige da konstruksjonen er tildekket av overflater.

TG-3 gis på bakgrunn av registrert sprekk-/setningsskade i grunnmuren.

Eier opplyser at grunnmur/fundament er borettslagets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrert sprekk-/setningsskade bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak, om skaden er aktiv eller historisk, samt behov for eventuelle utbedringstiltak.

Aktuelle tiltak vil kunne omfatte overvåking av skaden, reparasjon av sprekk i grunnmur eller mer omfattende stabiliserende tiltak dersom det avdekkes pågående setninger. Omfang og metode kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet er beheftet med betydelig usikkerhet da skadeomfang, årsaksforhold og nødvendige utbedringstiltak ikke er avklart. Ytterligere kostnader må påregnes dersom nærmere undersøkelser avdekker behov for mer omfattende tiltak.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Kjeller er innredet til boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Ukjent årstall.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Boligen har innredet kjeller med påforede vegger mot grunnmur. Denne konstruksjonstypen vurderes etter dagens byggtekniske kunnskap som en risikokonstruksjon, særlig der organiske materialer er plassert mot kalde og fuktutsatte yttervegger. Utførelsen har en oppbygning med begrensede uttørkingsmuligheter, noe som øker risikoen for oppfukting og fuktakkumulering i skjulte konstruksjoner over tid.

Fundamenter og kjellergulv er etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast, basert på byggeår og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det må påregnes fuktpåvirkning fra grunnen mot kjellergulv og grunnmur.

Hulltaking ble utført på befaringsdagen. Det ble målt et fuktinnhold på 17,2% i bunnsvill av treverk. Målt fuktinnhold er noe høyere enn det som normalt forventes i oppvarmede innvendige konstruksjoner, men ligger under nivåer som normalt forbindes med aktiv råteutvikling. Måleresultatet indikerer at konstruksjonen er fuktpåvirket, men det ble ikke registrert forhold som på befaringsdagen ga grunnlag for å konkludere med aktiv fuktskade i målepunktet. Måleresultatet bør vurderes i sammenheng med konstruksjonstype, bygningens alder og øvrige observasjoner ved befaringen. Skjulte feil/mangler er derfor påregnelig.
Risikokonstruksjon, samt forhøyede fuktverdier gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av konstruksjonens plassering mot terreng anbefales det å være særlig oppmerksom på utvikling av fuktforholdene over tid.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Treterrasse, findamentert til bygning og på søyler.
Størrelse: 22 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at terrassen er overflatebehandlet i juni 2026.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrassen fremstår med normal elde og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det ble målt skjevheter/høydeforskjeller på inntil 60 mm på befaringsdagen.

De registrerte skjevhetene vurderes å overstige det som normalt forventes ut fra alder og bruk, og kan påvirke terrassekonstruksjonens funksjon og bruksegenskaper.

TG-2 gis på bakgrunn av registrerte skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av skjevheter.
Det anbefales å følge utviklingen av skjevhetene over tid. Dersom forholdet er økende, bør nærmere undersøkelser foretas.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass.
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er datert 2010, 2018 og 2021. Terrassedør og ytterdør er datert 2010.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer er datert 2010, 2018 og 2021. Terrassedør og ytterdør er datert 2010. Normal elde og slitasje sett i forhold til alder. Punktering av glass kan påregnes som følge av ordinær slitasje. Dørblad tetter dårlig mot karm i overkant grunnet skjevheter. Oppgitt avvik gis TG-2. Vinduer og terrassedør gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av ytterdør.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade	Stående kledning, Annet, Murpuss

Fasader med stående kledning. Grunnmur med pussede/malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ifølge tilgjengelig vedlikeholdsinformasjon ble fasadene rehabilitert i 2011/2012. Inkl. etterisolering. Fasadene ble malt i 2024/2025. Eier opplyser om bytte av kledning der det var behov.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegg og fasade **TG-1**

Ytterveggene å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Løsning med tanke på isolasjon kan ikke stadfestes da dette ligger skjult i konstruksjonen.
For avvik tilknyttet grunnmur se pkt. "Grunnmur og fundament".

Eier opplyser at yttervegger/fasader er borettslagets ansvar.

6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak

Saltak i treverk.

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Manglende mulighet for å kontrollere om lufting av takkonstruksjonen er tilfredsstillende. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Oppbygning og valgt løsning er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Ifølge tilgjengelig vedlikeholdsinformasjon har det vært store problemer med fukt. Årsak er kombinasjon av utilstrekkelig isolasjon og mangel på fuktsperre.
TG-2 gis basert på tilgjengelig informasjon i borettslaget.

Eier opplyser at takkonstruksjon er borettslagets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ifølge tilgjengelig vedlikeholdsinformasjon skal takene totalrehabiliteres i regi av borettslaget 2025-2027.

6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak

Saltak i treverk.

Type tekking	Papp

Yttertaket er tekket med papp.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Takflatene ble inspisert fra bakkeplan, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra tak. Det foreligger derfor begrenset informasjon om tekkingen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller andre synlige skader på befaringstidspunktet.
Taktekking gis TG-2 grunnet alder.

Eier opplyser at taktekking er borettslagets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Dekke i støpt betong. Etasjeskillere er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Dekke og etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, alder tatt i betraktning. "Knirk", skjevheter og ujevnheter ble registrert.
2. etg.: lokalt avvik er målt opp til 16 mm. Totalt avvik er målt opp til 26 mm.
1. etg.: lokalt avvik er målt opp til 20 mm. Totalt avvik er målt opp til 35 mm.
Kjeller: lokalt avvik er målt opp til 16 mm. Totalt avvik er målt opp til 26 mm.

Oppgitte skjevheter i 1. etg. gis TG-3. Oppgitte skjevheter i øvrige etasjer, samt "knirk" gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fjerning av "knirk".
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.10 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipeløpet er ikke vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipeløpet. Pipeløpet gis TG-2 grunnet alder.

Pipeløpet er utført i teglstein og er innkledd med gipsplater i kjeller. Innkledningen medfører at pipeløpets overflater ikke er tilgjengelige for visuell inspeksjon. Eventuelle skader, riss, sprekker eller andre avvik på de tildekkede flatene lar seg derfor ikke kontrollere.
TG-2 gis på bakgrunn av begrenset inspeksjonsmulighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipeløpet vurderes. Pipeløp i kjeller må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

IKEA kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, glassplater over benk, belysning under overskap, oppvaskmaskin, integrert kjøl/fryseskap, mikro, stekeovn og induksjon platetopp. 4 fronter med glass.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2010.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
Anbefalt tiltak: montering av waterguard med lekkasjestopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Bemerkning: terrassen er bygget over på fellesarealet. Det er derfor risiko for at deler av terrassen må rives. For avklaring må borettslaget kontaktes.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Innhentet ferdigattest tilknyttet bruksendring av kjeller er datert 06.07.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i kjellerstue tilfredsstiller krav til størrelse for rømningsvindu. Vinduet er imidlertid plassert høyt på veggen, noe som vanskeliggjør rømning. Utvendig er det montert metallrist foran vinduet. Målt fri rømningsåpning ved risten er ca. 40 cm. Risten vurderes som tung og vanskelig å fjerne uten bruk av betydelig kraft, og vil kunne vanskeliggjøre rømning, særlig for barn. På bakgrunn av høy plassering av rømningsvinduet og begrenset rømningsmulighet som følge av utvendig metallrist gis det TG-3 på forholdet. Tiltak: utbedre overnevnte forhold slik at rømning kan gjennomføres på en sikker måte i henhold til gjeldende krav.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendige trapper mangler håndløper på 1 side i trappeløp. Forholdene avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Oppgitte avvik reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Tiltak: bedre personsikkerhet.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Toalettrom: 2. etg.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Separat wc med veggmontert toalett, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.
Sluk er etablert i rommet (eldre slukløsning).

Toalettrommet gis TG-2 grunnet alder. TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne gis TG-2.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ukjent årstall.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledning av den årsak ikke er kontrollert. Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Avløpsanlegg gis TG-2 grunnet alder.

Ifølge tilgjengelig vedlikeholdsinformasjon er det ikke gjort en samlet rehabilitering av avløpsrør siden byggeåret. Enkelte hus og andeler har gjort utskiftninger eller vedlikehold, både i regi av laget og i regi av andeleiere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system i bod i kjeller. Vanninstallasjoner har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Adkomst til egen og felles stoppekran for øvrige boenheter i samme rekke.
Vanninstallasjoner gis TG-2 grunnet alder. Vanninstallasjoner i bod med kondens gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Utbedre oppgitt avvik tilknyttet kondens.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det mangler samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Varmtvannsberedere (med effekt på 1500W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.
Det ble observert/registrert løs kabel inne i luke over varmtvannsbereder i kjeller. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avdekke eventuelle feil/mangler som må utbedres.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

287 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av waterguard med lekkasjestopp.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.19 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Fall på deler av gulv mot sluk er ikke tilfredsstillende.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Fall på gulv mot sluk under badekar kunne ikke kontrolleres grunnet overdekning. TG-IU.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøring og behandling av overflater.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

2 plastsluk er etablert i rommet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Synlig klemt membranløsning i begge sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen.
Med bakgrunn i alder på tettesjikt/overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, boblebadekar, dusjdører i herdet glass, baderomsinnredning med malte fronter og 2 servanter.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG-2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innbygget sisterne gis TG-2.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Utførte arbeider med manglende dokumentasjon. TG-2.

6.20 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat, belegg, parkett og fliser.

Opplyst av eier:
Vi har lagt nytt gulv i andre etasje med etasjeskilleisolasjon, slik at varmetap/kulde ikke går mellom etasjene i like stor grad som før.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.21 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater, malte panelplater og malt panel.

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.22 Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte glatte flater og malt panel.

Oppsummering **TG-2**

Flere riss/sprekker, samt dårlig "finish" gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.23 Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering **TG-2**

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. 1 soveromsdør "subber" i karm. TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik. Innerdører gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av soveromsdør. Overflatebehandlinger.

6.24 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober. Flere dører med speil.
Garderobeskap.
Plissegardiner.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.25 Belysning

Beskrivelse

Downlights i flere rom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.26 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom og wc.
Panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.27 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Eier opplyser om fastmonterte solskjermer på utsiden av alle vinduer, utenom på de to minste rommene i 2. etg.

6.28 Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering **TG-IU**

Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger. Målingen viste 28 Bq/m3 i kjeller.

Generelt: strålevernet anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhente dokumentasjon på utførte radonmålinger.

6.29 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260108
Addresse	Rådyrveien 15 B		
Postnr.	0595	Sted	OSLO
Selgers navn	Martin Tollef Blindheim Thomas		
Selgers navn	Silje Wærness Thomas		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjennom borettslaget

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Opplegg for vaskemaskin

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Tom Auvi

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Opplegg for vaskemaskin

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oslo Elektrikerservice

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fasaden er malt og kledning byttet der det trengtes. Det er satt inn nye vinduer på soverommene i andre etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fasade i regi av borettslag. Vinduer av Tømrermester Borgen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:
M B
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Hvilke endringer er gjort?

Utført før vi overtok boligen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Utført innsetting av nytt vindu og lysgrav før vi overtok boligen.

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

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

Byttet spotter i taket til led.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oslo elektrikerservice.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt inn luftventiler på soverommene i andre etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Det er bygget på etter oppføring, før vi overtok.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ 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

Hva er verdiene?:

28bq i kjeller.

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

Beskrivelse:

I offentlige dokumenter.

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:

Takene i borettslaget skal rehabiliteres. Arbeidet er igang.

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 18.06.2026

Signert av *Martin Tollef Blindheim Thomas*

Signert av *Silje Wærness Thomas*

Initialer selger:
M B
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rådyrveien 15B

Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	9 min 0.7 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km
Veitvet Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.4 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	7 min
Rema 1000 Veitvet	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	7 min
Vitusapotek Veitvet	7 min
Linderud Vinmonopol	17 min

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	7 min
Bredtvedt videregående	11 min
Fitness24Seven Veitvet	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	15 min

«Det er så trygt, rolig og fredelig. Og sentralt selv om det ligger litt utenfor sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

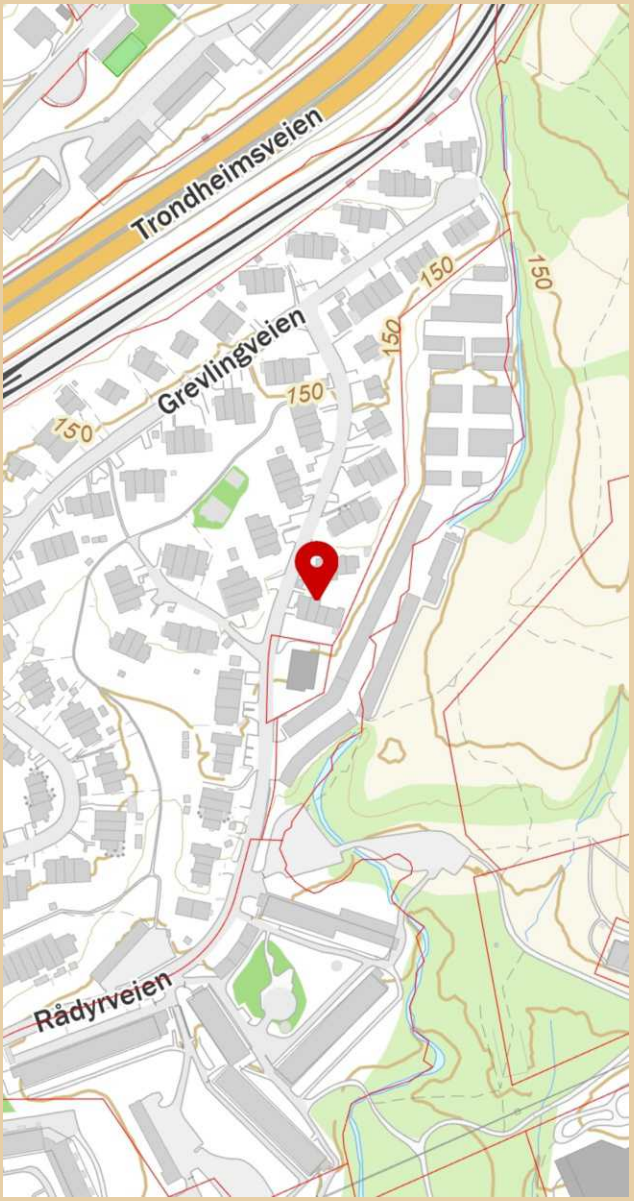
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 15 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 19.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 15 B, 0595 OSLO

Andel i borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1953

GNR 89 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS VEITVET SENTER

Verdivurdert til

6 750 000

385 283	7 135 283	59 960
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	- m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	6 274
Formue	19 992
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veitvetsvingen 1 A				19.08.2024	6 990 000	**7 300 000**	215 469	7 515 469	**63 690**
	118 m²	1954	95,4 daa	3 sov						
2	Grevlingveien 35 D				03.03.2026	7 490 000	**7 700 000**	368 345	8 068 345	**55 644**
	145 m²	1953	95,4 daa	3 sov						
3	Grevlingveien 17 C				08.08.2025	6 850 000	**7 050 000**	295 393	7 345 393	**62 781**
	117 m²	1952	95,4 daa	4 sov						
4	Grevlingveien 13 A				12.03.2025	6 690 000	**6 690 000**	269 510	6 959 510	**66 281**
	105 m²	1956	95,4 daa	2 sov						
5	Rådyrveien 20 C				19.08.2025	7 390 000	**7 250 000**	306 186	7 556 186	**53 590**
	141 m²	1953	95,4 daa	4 sov						

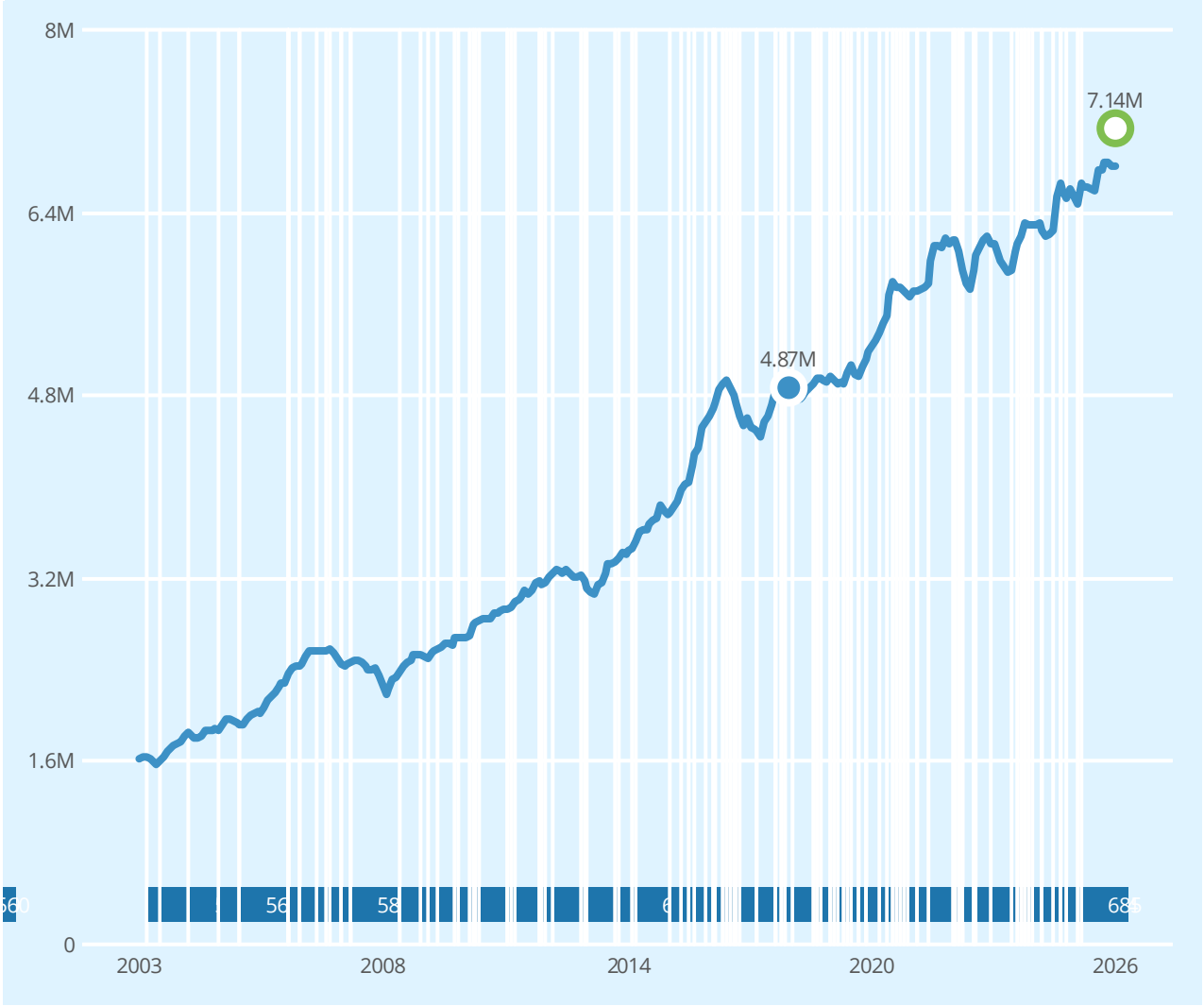
Dette er et flott og moderne rekkehus beliggende i svært barne- og familievennlig område i Hagebyen på Veitvet, med god standard på alt av innredning og overflater samt ferdigattest på innredet kjelleretasje, godkjent for varig opphold. Her kan du flytte rett inn og nyte hverdagen i et populært område og nyte gode solforhold fra en usjenert terrasse på ca. 22 kvm. Boligen har en fin intern beliggenhet i borettslaget og nåværende eier har egen garasjeplass som kan kjøpes separat etter nærmere avtale.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+678 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.05.2018	13.08.2018	04.10.2018	4 750 000	4 650 000	221 585	4 871 585

Rekkehus til salgs i VEITVET SENTER grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

7.3M
7.1M
6 794 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
210
dager

Rekkehus solgt i VEITVET SENTER grunnkrets siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

6 731 000 Prisantydning i snitt
6 716 000 Salgspris i snitt
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

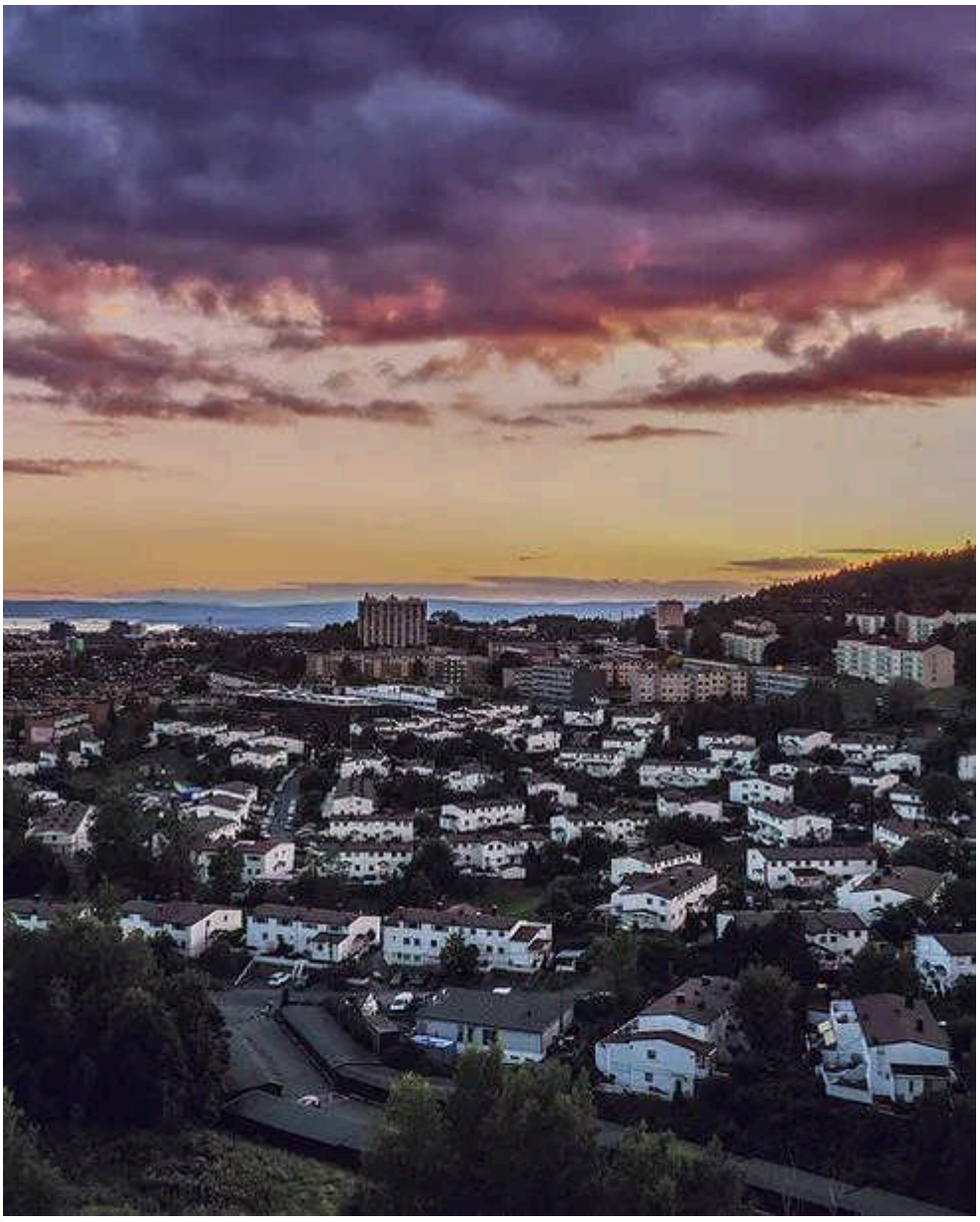
77 366 Bjerke bydel i snitt siste 12 mnd

59 960 Rådyrveien 15 B Totalpris 7 135 283

58 768 VEITVET SENTER grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Beboerhefte
Veitvedt Hageby

Sist oppdatert etter generalforsamling mars 2025



Innhold

2 – Om beboerheftet 3

3 – Vedtekter 4

4 – Husordensregler 12

5 – Tilbygg 14

5.1 – Retningslinjer for tilbygg 14

5.2 – Tekniske krav for nye tilbygg 16

5.5 - Reguleringskart 18

5.4 – Egenerklæringsskjema ved tilbygg 19

6 – Retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget 20

7 – Uteboder 21

7.2 – Retningslinjer for bygging av utebod 21

7.3 – Tekniske krav til nye boder 22

7.4 – Tegning enkel bod 23

7.5 – Tegning dobbel bod 24

8 – Parkering 25

8.2 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser 25

8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal 27

9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader 28

10 – Retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder 29

11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering 30

12 – Orientering om uteareal til kjøpere og meglere 31

13 – Informasjon om innredning av kjellere 32

2 – Om beboerheftet

I dette heftet har vi samlet interne regler og retningslinjer for Veitvedt Hageby. Her finner du blant annet vedtektene og husordensreglene. I tillegg har vi en rekke retningslinjer for blant annet tilbygg, boder og parkeringer.

Du finner også informasjon på nettsidene våre: www.veitvedt-hageby.no

3 – Vedtekter

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 23. februar 1962. Endret i ekstraordinær generalforsamling 29. mars 1976, i ekstraordinær generalforsamling 6. desember 1977, i generalforsamling 25. mars 1985, i ekstraordinær generalforsamling 23. oktober 1991, i generalforsamling 31. mars 1998, i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2005, i generalforsamling 25. mars 2009, i generalforsamling 14. april 2010, i generalforsamling 8. april 2014, i generalforsamling 31. mars 2016, i generalforsamling 12. mars 2018, i generalforsamling 14. mars 2019, i generalforsamling 16. juni 2021, i generalforsamling 23.mars 2022. i generalforsamling 22. mars 2023, generalforsamling 20. mars 2024 og generalforsamling 17. mars 2025.

§ 1. Navn, formål og forretningskontor

Borettslaget Veitvedt Hageby er et andelslag hvor medlemmene ikke har personlig ansvar for lagets forpliktelser overfor tredjemann. Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å overta og administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr. 89 bnr. 7 i Oslo og å leie ut boliger til andelseierne. Borettslagets forretningskontor er i Oslo.

Laget har dessuten som formål å føre opp andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal nyttes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler og andelseiere

Borettslaget består av 326 andeler. Hvert medlem har tegnet en andel pålydende kr. 50, som ikke gir utbytte. Ingen kan eie mer enn én andel.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget

Register over hjemmel til borettslagets andeler og panteheftelser i disse, føres av det offentlige borettslagsregisteret.

§ 3. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel når ikke annet er bestemt i vedtekter eller i lov. Overdragelsen skjer ved registrering i borettslagsregisteret.

Den som erverver en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Godkjennelsen må foreligge før innflytting kan finne sted.

Styret kan delegere godkjennelsesmyndigheten.

Godkjennelse skal nektes dersom ervervet er i strid med vedtektene eller lov om borettslag. Godkjennelse kan ellers bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektes godkjenning skal både selger og kjøper gis skriftlig melding om dette innen 20 dager fra søknad ble mottatt.

I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Hvis styret ikke gir melding innen fristen, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

For arbeid med eierskifte og evt. godkjenning, kan borettslaget ved forretningsfører kreve et vederlag på fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i laget og rett til å nytte fellesarealet til det de er vanlig brukt til.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for andre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jf. borettslagsloven §5-21.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som er medlem av husstanden og som er andelseierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan alltid nektes dersom brukeren selv ikke kunne blitt andelseier, eller tidligere er blitt nektet dette.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

1. Andelseieren er en juridisk person, eller
2. Andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jf. borettslagsloven § 4-4.

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

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen én måned etter at søknaden er kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 5. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og plikter selv å sørge for forsvarlig indre vedlikehold. Styret eller den det bemyndiger har rett og plikt til å foreta inspeksjon av leilighetene og kan pålegge andelseieren å utbedre eventuelle skader eller om nødvendig la skaden bli utbedret for andelseierens regning.

Andelseieren skal vedlikeholde innsiden av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av selve ildstedet. Ved innsetting av nytt ildsted er andelseier ansvarlig for at utførelsen er gjort iht. de enhver tid gjeldende forskrifter. Styret skal ha kopi av godkjenning

fra brann-/feiervesenet. Innsiden av altanen skal også vedlikeholdes av andelseieren.

Andelseier skal sørge for at det er montert FG godkjente røykvarslere i hver etasje, og en FG godkjent brannslukker, som leveres ut av styret. Andelseier er selv ansvarlig for anskaffelse og montering av FG godkjente røykvarsler og brannslukkere i utleieenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skaper, benker og innvendige dører og vinduer med karmer, men ikke utskiftning av opprinnelige vinduer og opprinnelige ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av sluk. Ved drenering er andelseier pliktig, for egen regning, å tilbakeføre uteområdet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven § 5-15.

Andelseier er ansvarlig for at de arbeider han/hun skal utføre er i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter, og at arbeidene holder god håndverksmessig standard.

Andelseierne plikter også å sørge for at det areal som er blitt tillagt deres leilighet holdes ryddig, stelt og vedlikeholdt. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle tiltak og installasjoner utendørs som vedkommende har fått tillatelse til å sette opp. Det inkluderer, men er ikke begrenset til terrasser, plattinger, boder, støttemurer og gjerder. Andelseier plikter å rette seg etter pålegg fra styret om opparbeidelse og vedlikehold av de tillagte arealer. Andelseierne må ikke uten styrets samtykke foreta inngjerding av arealene.

Andelseierne må ikke uten samtykke fra styret, foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningene. De er dog berettiget til å male vinduer og dører i den farge som er fastsatt for disse. Styret kan pålegge andelseierne å male utvendig trapp.

§ 6. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder felles grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art
b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer skal besørges av borettslaget
c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren
d) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av pipe og røykrør

Borettslaget forsikrer bygningsmassen og den årlige forsikringspremien dekkes gjennom felleskostnadene. I forsikringssaker må den enkelte andelseier dekke egenandelen i skadesaken.

§ 7. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseierne må ikke foreta utvendige bygningsmessige forandringer eller oppføre tilbygg uten å på forhånd ha innhentet samtykke fra styret eller generalforsamling.

Andelseier må heller ikke foreta kjellerdeling, anlegge egen parkeringsplass, sette opp parabolantenne, varmepumpe, anlegge plattinger/terrasser eller bygge bodhus uten forutgående samtykke fra styret.

Særlige retningslinjer for div. tiltak

Det er i borettslaget etablert særskilte retningslinjer for bygging av tilbygg, deling og innredning av kjeller, bygging av utvendig bod, oppsetting av parabolantenne og varmepumpe, samt anleggelse av plattinger/terrasser og egen parkeringsplass.

Styret er tillagt fullmakt til å gi samtykke til søknader som er iht. disse retningslinjene.

For alle slike tiltak skal andelseieren innhentet nødvendig samtykke fra styret og evt. offentlig godkjenningsmyndighet, og ha deponert evt. depositum før igangsettelse.

Styret kan sette som vilkår for samtykke at andelseieren betaler et gebyr som skal dekke borettslagets utgifter til bygningskontroll.

For tilbygg er det utarbeidet detaljerte retningslinjer både mht. søknad, bebyggelsesplan, tilbyggstyper og gjennomføring.

For søknader/godkjenning av tilbygg som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. For slike vedtak kreves det to tredjedels flertall iht. borettslagsl. § 8-9. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art, har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For utebod er det fastsatt en særskilt bodtype, både enkel og dobbel, og retningslinjer for søknad og gjennomføring av arbeidene. For søknad/godkjenning av utebod som avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer, må andelseiere søke og få samtykke fra generalforsamlingen. Hvis avvikene ikke er av vesentlig art har styret myndighet til å godkjenne dem. Det er opp til styret å bruke skjønn når de beslutter om en søknad avviker vesentlig fra vedtatte retningslinjer.

For opparbeidelse av egen parkeringsplass er det fastsatt retningslinjer for søknad, standardkrav og gjennomføring. Det er i tillegg et vilkår at søkeren selv søker til enhver tid rett myndighet om avkjørsel til offentlig vei.

For parabolantenner og varmepumper er det stilt krav til søknad og plassering.

For kjellerdeling er det stilt krav om skriftlig søknad til styret, at kjelleren må deles fullstendig ved at deleveggene følger leilighetsskillene. Kjellerdeling forutsetter enighet blant de berørte andelseiere. For innredning er det gitt særskilte regler.

For platting/terrasse må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger. Det er opptil styret å bruke skjønn ved godkjenning av søknad om oppsetting av platting og terrasse.

Andelseier plikter for øvrig å følge borettslagets til enhver tid gjeldende regler når det gjelder gjerdehold, oppsetting av antenner, markiser og utvendig fargevalg på hus, dører, karmer og vindski. Såfremt bestemmelsene ikke avvikes, er det ikke behov for å søke styret i forkant av slikt arbeid.

§ 8. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. lov om borettslag § 5-22.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis andelseieren eller personer han er ansvarlig for ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler, vedtak fattet av generalforsamlingen eller styret, eller ikke betaler sin andel av vedtatte fellesutgifter etter at andelseieren har mottatt skriftlig påkrav.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jf. borettslagsloven § 5-23.

Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier.

§ 9. Styret

a) Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én leder, én nesteleder, fem styremedlemmer og to varamedlemmer. Til styremedlemmer kan bare velges andelseiere eller deres ektefeller/samboer.

Styret velges av generalforsamlingen. Leder og tre styremedlemmer er på valg det ene året, mens nestleder og de øvrige to styremedlemmene i det neste. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Funksjonstiden for leder, nestleder og styremedlemmene er to år. Varamedlemmene velges for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av et styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

Varamedlemmer er møtende og tildeles oppgaver og ansvar på lik linje med styremedlemmene.

b) Valgkomiteen

Borettslaget Veitvedt Hageby skal ha en valgkomité bestående av fem medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin egen leder og er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

Ingen kan være medlem av styret og valgkomiteen samtidig. Hvis et medlem av valgkomiteen er kandidat til styret i borettslaget, skal medlemmet fratre sitt verv i valgkomiteen.

Valgkomiteens medlemmer velges for to år. Det ene året velges to medlemmer og det neste året velges tre medlemmer. Valgkomiteens medlemmer kan sitte i maks seks år.

Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende fire uker før ordinær generalforsamling.

§ 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det føres protokoll fra styremøter som skal gjengi alle vedtak.

Styret kan meddele prokura. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter dennes godtgjørelse.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. Salg eller kjøp av fast eiendom,
4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. Tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

§ 11. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Lederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi forretningsfører rett til å tegne lagets firma.

Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 12. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert revisor, og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen. Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 13. Generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styret skal foreta utsendelse av foreløpig melding om generalforsamlingen innen januar samme år. I meldingen skal det opplyses at frist for innsendelse av forslag til generalforsamlingen er 15. februar. Alle innkomne forslag skal sendes ut til behandling sammen med beretning og regnskap. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Sammen med innkalling til ordinær generalforsamling skal følge rapport fra styret med revidert regnskap for det fortløpende kalenderår.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret.

Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
    a) Valg av møtesekretær(er)
    b) Valg av to tilstedeværende andelseiere til å undertegne protokollen
    c) Beslutning om lovlig innkalling
2. Rapport fra styret
3. Regnskap
4. Spørsmål om godkjenning av regnskap og meddelelse av ansvarsfrihet for styret
5. Vedtak godtgjørelse til styret og valgkomite
6. Budsjett
7. Valg
8. Forslag fra styret
9. Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist
10. Styret skal legge frem vedlikeholdsplan til orientering

Saker som andelseier ønsker behandlet i den ordinære generalforsamling skal være innsendt til styret innen 15. februar samme år.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende andelseiere valgt av generalforsamlingen.

Protokollen fra generalforsamlingen skal sendes ut til alle beboere i Borettslaget Veitvedt Hageby. Utsendelsen skal sendes per e-post til alle som ønsker dette. Ellers leveres i postkassene til de som ønsker det. Utsendelsen skal sendes ut senest fire uker etter generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtar eventuelle honorar for alle tillitsvalgte i laget. Enhver utbetaling til en tillitsvalgt er å regne som honorar. Generalforsamlingens vedtak skal angi størrelsen på honoraret samt for hvilken periode honoraret gjelder. Honorar skal kun utbetales etter at generalforsamlingen har fattet vedtak om honorar. Dette utbetales etterskuddsvis dersom ikke annet er vedtatt i generalforsamling.

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst 1/10 av andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skjer i samsvar med

§14. Fristen for innkalling kan om nødvendig forkortes, men den skal alltid være minst tre dager. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

§ 15. Stemmerett

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de gitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederes stemme utslaget.

Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Andelseiere kan la seg representere av sin ektefelle, andre medlemmer og av vedkommendes husstand eller av en annen andelseier. Ingen kan dog avgi stemme for mer enn én annen andelseier.

§ 16. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra opprinnelig finansieringsplan. Fordelingen kan justeres dersom rehabilitering eller endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene. Endringer i husleie skal informeres og begrunnes til beboerne før ikrafttredelse.

§ 17. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av andelsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jf. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18. Vedtakelse

Alle andelseiere har fått utdelt vedtekter, enten ifm. større vedtektsrevisjoner, eller ifm. innflytting i borettslaget. Vedtektene og andre regler for borettslaget ligger også tilgjengelig på borettslagets nettside www.veitvedt-hageby.no.

Når vedtektene, eller vedtektsendringer er vedtatt i borettslagets generalforsamling er andelseierne automatisk bundet av disse.

§ 19. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20. Vedtektsendringer

Disse vedtekter kan endres av generalforsamlingen med 2/3 av de avgitte stemmer når hovedinnholdet av endringsforslaget er nevnt i innkallingen.

Endringene i vedtektene trer i kraft straks.

4 – Husordensregler

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 12. oktober 1964. Endret i ordinære generalforsamlinger 26. mars 1973, 30. mars 1993, 16. juni 2021, 23.mars 2022, 20. mars 2024 og 17. mars 2025.

YTRE ORDEN

§ 1 Det påligger andelseierne selv å holde orden på de arealer som er tillagt hver enkelt leilighet. Områdene må ikke skjemmes med uvedkommende gjenstander. Barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander skal settes slik at de ikke skjemmer omgivelsene.

Andelseierne sørger selv for snømåking og sandstrøing av atkomstveiene til deres leiligheter. Gåing over områder som er tillagt andre andelseieres leiligheter er ikke tillatt uten vedkommende andelseiers samtykke. Dette gjelder imidlertid ikke sti til eget område og til felles tørkestativ.

§ 2 Parkering av biler og motorsykler må bare finne sted på plasser som er avsatt til dette formål. Det er ikke tillatt å hensette mopeder og motorsykler inne i leiligheten.

Se forøvrig reglement for parkeringsplasser i Borettslaget Veitvedt Hageby, vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990.

§ 3 Alt avfall skal legges i søppelkassene. De regler som gjelder for bruken av søppelkassene må nøye følges. Andelseierne må påse at det ikke blir liggende avfall utenfor kassene. Parkering foran inngangen til søppelboder er ikke tillatt.

§ 4 Det er ikke adgang til å sette opp redskapsboder eller sykkelskur. Det samme gjelder oppslag i vinduer eller på yttervegger, skilter, montrer og automater. Veksthus med en grunnflate på under 3,5 m^2, og takhøyde under 2,10 meter kan settes opp på areal tillagt den enkelte leilighet så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer.

§ 5 Espalievegger, levegg o.l. skal være maks 3 meter lange og 1,80 meter høye.
Gjerde rundt terrasser skal være 0,9 meter høye. Alt males i samme farge som huset.

§ 6 Hekk skal ikke være høyere enn 1,8 meter over bakken.

§ 7 Alt som føres opp på ytterveg skal kunne demonteres og remonteres av andelshaver for maling og annet vedlikehold utført av borettslaget.

§ 8 Andelshaver må måke snø på terrasser slik at snø ikke ligger inntil verandadør eller terrassedør.

§ 9 Andelseiere plikter å følge rundskriv og henvisninger fra styret om ytre orden og vedlikehold, oppsamling og bortkjøring av hageavfall mv.

INDRE ORDEN

§ 10 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl 23.00 og 07.00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Støyende arbeider skal bare skje på hverdager mellom kl 07.00 og 20.00.

§ 11 I klosettene må det ikke kastes sanitærbind ol. som kan føre til at avløpsrørene blir tette. Feil ved sisternen som gjør at vannet blir stående å renne må straks utbedres.

Forøvrig må oppståtte feil eller skader på vann- eller avløpssystemet øyeblikkelig meddeles styret. Det samme gjelder vanninnsig og fuktskader i leiligheten. I en akutt situasjon bør henvendelse gjøres direkte til rørleggerfirma med døgnvakt.

§ 12 Det er tillatt å holde katt og hund, men tillatelsen er avhengig av dyrets oppførsel til enhver tid. Hunder tillates ikke å ferdes fritt omkring utendørs.

DIVERSE BESTEMMELSER

§ 13 I sommertiden skal leietakerne sørge for god utlufting i kjelleren gjennom vinduer forsynt med forsvarlig netting på yttersiden.

I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. I den utstrekning det er påkrevet må leietakerne sørge for nødvendig oppvarming slik at vannledning og avløpsrør ikke fryser.

Ved som legges i kjelleren må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger så luften kan sirkulere.

§ 14 Leietakeren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av vedkommende husstand, fremleietakere og andre personer som har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. jfr. husleielovens § 20, 21 og 22.

§ 15 Det skal flagges i samsvar med lov om flagging på kommunens offentlige bygninger, og i samsvar med Oslo kommunes praksis.

5 – Tilbygg

Hvis du skal bygge ut huset ditt, må du både forholde deg til interne regler i borettslaget og til offentlige regler. Å bygge ut er en omfattende prosess og det er derfor viktig at du setter deg godt inn i de interne reglene først.

Vi anbefaler at du tar kontakt med styret før du begynner jobben med søknad om tilbygg.

5.1 – Retningslinjer for tilbygg

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 2. mars 2011, endret ved ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1 Byggesøknad

Andelseier som ønsker å bygge ut boligen må på forhånd fremsette skriftlig søknad til styret. Søknaden skal inneholde arkitekttegninger med målsatte fasade- og plantegninger som viser alle deler av bygget som blir berørt av arbeidene.

Utbygger skal på forhånd ha varslet alle naboer i samme, og i tilstøtende hus. Byggetegningene skal være påtegnet med navn og underskrift fra alle ovennevnte naboer.

2 Styrebehandling av byggesøknad

Før styret tar søknaden til behandling, må alle vilkår til byggesøknaden være oppfylt. Videre må andelseier ha innbetalt depositumsbeløp på 100 000 kroner til borettslagets depositumskonto.

Styrets behandling er endelig, slik at det er styrets vedtak knyttet til søknaden som danner ramme for hva utbygger kan la utføre. Det er i utgangspunktet ikke anledning til å fremme endringssøknader i forhold til godkjenningsvedtak, etter at byggearbeidene er påbegynt.

3 Byggemelding

Etter styrets godkjennelse, må utbygger selv sørge for å sende inn byggemelding overensstemmende med styrets vedtekter til Plan- og bygningsetaten.

4 Igangsettelse

Før byggearbeidene kan igangsettes skal utbygger dokumentere for styret:

- Rammetillatelse og igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- Kontrakt med entreprenør med lokal eller sentral ansvarsrett
- Kontrakten skal være Norsk Standard, blankett 3501
- Fremdriftsplan
- Plan for håndtering av oppgravede masser og avfallsplan
- Opplysninger med kontaktinfo til byggeplassansvarlig
- Garantistillelse fra entreprenør til borettslaget på 10 % av totalsum inklusive grunnarbeider, for å sikre ferdigstillelse innen ett år

Byggearbeidene skal starte senest innen tre år etter at tillatelse er gitt.

5 Byggeperioden

Byggearbeidene skal foregå i samsvar med borettslagets vedtekter og husordensregler, og med minst mulig ulempe for naboene.

Utbygger er fullt ansvarlig for alle skader som måtte oppstå som følge av byggearbeidene, materiallager, maskiner, stillaser, gjerder eller installasjoner entreprenøren har satt opp.

Byggearbeidene skal gjennomføres slik at naboleilighet ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Byggeplassansvarlig er forpliktet til straks og uten ugrunnet opphold å utbedre evt. skader på naboleilighet eller deres utearealer.

Byggeperioden kan maksimalt være ett år fra byggestart, med det menes at tilbygget skal stå ferdig med brukstillatelse, utvendige flater skal være malt, byggeplass skal være ryddet og utomhusarealer skal være opparbeidet og ferdigstilt med evt. murer, trapper, gjerder og lignende.

Dersom ikke entreprenøren klarer å overholde fristen har borettslagets styre anledning til å engasjere ekstern byggeleder innenfor den entreprenørgarantien som er stilt.

Evt. kostnader til ferdigstillelse eller utbedring av skader på naboeiendom kan dekkes av det depositumsbeløpet som er stilt av andelseier.

6 Utførelsen

Utbygger innestår for at alle arbeider utføres fagmessig og for at utførende håndverkere har de kvalifikasjoner som byggeforskrifter og tekniske forskrifter krever. Det er utbygger som selv står ansvarlig overfor plan- og bygningsmyndighetene mht. oppfyllelse av alle offentlige krav og pålegg.

Utbygger er ansvarlig for at tilbygget er forsikret under byggeperioden.

Utbygger skal påse at entreprenøren følger de tegninger og vilkår som følger av godkjennelsen. Videre skal utbygger påse at nybygget får samme trappeløsninger, takvinkler og fasadeuttrykk som resten av borettslaget og at entreprenøren forholder seg til de byggedetaljtegninger som er utarbeidet for borettslaget, både mht. oppbygging av vegg, innfesting av vinduer og feste av tilbygg til eksisterende bygg.

Utbygger forplikter seg til å benytte materialer med samme kvalitet og utførelse som er bestemt for resten av borettslaget.

7 Når nybygget er ferdig

Når ferdigmelding fra entreprenør foreligger, skal styret eller den fagperson styret har engasjert befare tilbygget. Kostnadene for befaringen dekkes av andelseier.

Når styret har befart og kontrollert at tilbygget er i samsvar med retningslinjene for tilbygg, tegninger som ligger til grunn for søknaden, og i overensstemmelse med de tekniske spesifikasjoner gitt for utbygging i Borettslaget Veitvedt Hageby, samt at evt. skader på naboeiendom er utbedret, vil depositumet til utbygger og garantistillelsen fra entreprenøren bli frigitt.

5.2– Tekniske krav for nye tilbygg

Vedtatt 2. mai 2011, endret i ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1) Alle leiligheter kan utvides iht. utviklingsplanen med inntil 50 kvm bruksareal samlet for 1. og 2. etasje. Med bruksareal menes her gulvareal målt innenfor omsluttende vegger.

2) Alle tilbygg på samme husfasade skal ha samme dybde, men denne kan være mindre enn maksimalgrensen på tre meter. Det er derfor viktig at beboere i samme hus som skal bygges ut er klar over dette, fordi naboens utbyggingsplaner også gir føringer for hva de andre i samme hus kan bygge.

3) Tilbygg, plattinger eller kjellernedganger må ikke utføres slik at de hindrer naboers utbyggingsmuligheter. Deleveggen skal ikke gå inn på naboens andel. Ved utbygging av kjeller skal sentrum av grunnmur følge delelinjen mellom andelene.

4) Yttervegger som blir liggende i forlengelse av leilighetsskille, skal tilfredsstille krav til luftlydisolasjon. Det må videre legges til rette for opplegg av fremtidig nabobyggs bjelkelag i gulv og tak. Andelseier som har bygget ut må akseptere at naboens tilbygg sammenbygges slik at de to tilbyggene fremstår som en enhetlig fasade.

5) Alle tilbygg skal utføres i tre med samme materialbruk og utførelse som er benyttet i fasadene for øvrig. Panelen skal være skyggepanel - hvit 22 x 148 mm dobbeltfalser grunnet vertikal kledning. Panelen som borettslaget har benyttet er levert av Thaugland Trælastforretning AS fra Eidskog Stangeskovene. Hjørnekasser skal være i 125 og 148 mm bredde, uhøvlet side synlig. Sålbenkbeslag i hvit utførelse. Beslag istedenfor vannstokk, legges for å unngå skjøter i panelen. Panelen skal monteres på en god håndtverksmessig måte i tråd med gjeldende standarder og anvisning fra leverandør. Det skal settes inn musebeslag i nedkant.

6) Tilbyggene skal utføres med samme takvinkel som hovedhuset (unntak for arkløsning). Tilbygg på gavl skal ha saltak med møne på midten. For tomannsboliger med leilighetsskille på gavl, skal tilbygget ha pulttak (ensidig fall) når bare den ene delen bygges ut. Utvides naboleiligheten senere, skal dette ha tilsvarende tak slik at den endelige utvidelsen får saltak med møne på midten. Takfot skal stikke 20 cm utenfor ytterkant panel og skjæres vinkelrett på takfallet. Gesimskasse utføres lik resten av huset og skal ha insektnetting.

7) Takene skal tekkes med asfalt takbelegg (takpapp) i samme farge som resten av huset, rød tegl. Shingel eller takplater godkjennes ikke.

8) Takrenner skal være i metall, og samme farge og utførelse som resten av huset. Vindski og dekkbord skal også utføres likt med huset for øvrig.

9) Inngangsdører skal være type NorDan Skytten 843G Hvit - Cotswold-glass, 90 cm.

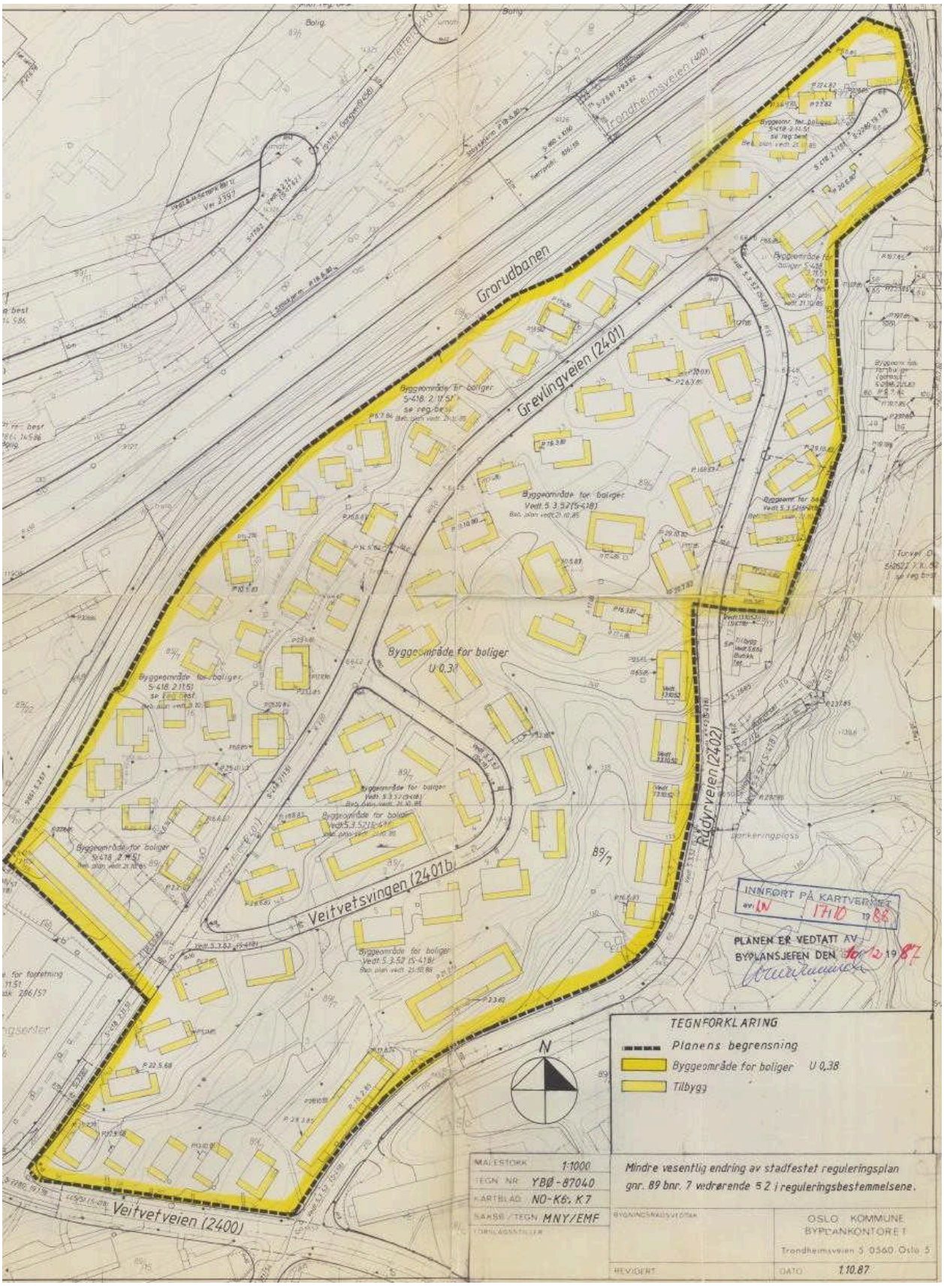
10) Vinduer skal være NorDan (ND) Villa Toppsving Classic, Energispareglass super som tilfredsstiller u- verdi 1,1 W/m2K. Innfesting av vinduer og dører i ytterkant og jevnt med ytterkledning, vannbrett med hvitt beslag i overkant og underkant, vinduer belistes rundt på alle 3 sider med 70 mm list som males hvite i husets farge.

11) Inngangstrapper skal utføres i impregnert tre med samme utførelse som i borettslaget for øvrig. Nye baldakiner skal utføres med dimensjoner og type som ellers er benyttet i borettslaget.

12) Tilbygg males med Drygolin, Farge, Panel; Hvit NCS kode S0500-N, Vindski i samme farge som resten av huset med fargekoder:
    a) Blå - S4040-R80B
    b) Rød - S4550-Y80R
    c) Grønn - S5040-G30Y
    d) Gul - S2050-Y20R
    e) Vinduskarmer og dører er også Eggehvite, NCS kode S0502-N

13) Alle byggearbeider på tilbygg skal være overensstemmende med de planer og tegninger som borettslagets styre har godkjent. Dersom Plan- og bygningsetaten har stilt krav til utførelsen som avviker fra det som borettslagets styre har godkjent, må nye tegninger med endringene innleveres styret og godkjenning må foreligge før arbeidene kan påbegynnes.

5.5 – Reguleringskart



Større versjon av kartet finnes på nettsidene til plan- og bygningsetaten:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015158576&fileid=6020572

5.4– Egenerklæringsskjema ved tilbygg

I forbindelse med min søknad om påbygging av leilighet nr. i Borettslaget Veitvedt Hageby forplikter jeg meg til følgende:

1. Byggeprosjektet skal gjennomføres i samsvar med godkjente tegninger og planer og iht. gjeldende byggeforskrifter.

2. Byggearbeidene skal gjennomføres slik at naboleiligheter og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe. Som utbygger er jeg forpliktet til å utbedre skader på naboeiendom uten ugrunnet opphold.

3. Det skal kun benyttes autoriserte håndverkere i forbindelse med utførelse av VVS, våtrom, bærende konstruksjoner og elektriske arbeider.

4. Styret har anledning til å foreta kontroll av byggearbeidene. Dersom ikke fristen på ett år for gjennomføring av byggearbeidene overholdes, har styret rett til å engasjere ekstern byggeleder for ferdigstillelse. Dette kan belastes den 10 % garantien som entreprenøren skal stille før oppstart av byggearbeidene. Styret har også anledning til å benytte innbetalte depositum på 100 000 kroner til dekning av skader som påføres nabo eller andre eller borettslagets fellesarealer.

5. Dersom borettslaget påføres skader/utgifter som følge av byggearbeidene er dette mitt ansvar og at jeg må dekke de skader/utlegg som borettslaget påføres.

6. Jeg er innforstått med at jeg også er ansvarlig for bygningsmessige feil, synlige eller skjulte, som oppstår eller avdekkes i forbindelse med mitt tilbygg, og at jeg må sørge for utbedring av disse, slik at ikke borettslagets bygningsmasse påføres skader.

7. Jeg godtar å dekke de årlige merutgifter borettslaget påføres ved økning i borettslagets forsikringspremie og økning i kommunale skatter og avgifter som følge av arealøkningen ved tilbygget.

8. Tilbygget skal stå utvendig ferdig senest ett år etter byggestart, og byggetomten skal da være ryddet, se pkt 4. Ferdigattest skal foreligge innen to år. Selges boligen før tilbygget er ferdig/før ferdigattest foreligger, skal det i kjøpekontrakten tas inn at kjøper blir ansvarlig for ferdigstillelse og etter forpliktelsene her.

9. Som garanti for fullføring av prosjektet og for skader må utbygger ha sørget for:
    a. Entreprenørgaranti på 10 % av brutto byggesum
    b. Innbetaling av depositum på 100 000 kroner til borettslaget

10. Jeg er innforstått med at brudd på ovennevnte forpliktelser er å betrakte som et mislighold og at i den grad ikke depositum eller entreprenørgaranti dekker, er jeg uten opphold forpliktet til å dekke alle skader som er forvoldt som følge av arbeider med mitt tilbygg. Dersom ikke skadene dekkes eller rettes opp, kan det få konsekvenser for mitt leieforhold ved at styret kan pålegge tvangssalg.

Dato: ----------

Signatur: ----------

Adresse: ----------

6 – Retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

Rekkehusene ble bygget med felles vaskeområde med vaskerom og tørkerom i kjellerne. De originale kjellerne inneholder også private kjellerrom/råkjellere med inngang til felles vaskeområde.

1) Innredning av kjeller skjer på eget ansvar. Eventuelle sopp- og råteskade, samt andre skader som kan oppstå ved deling og innredning av kjeller, dekkes ikke av borettslaget.

2) Deling av kjeller mellom leilighetene:
   a) Alle andelseiere i huset må være enige i oppdeling. Felles erklæring/søknad om deling sendes til borettslagets styre for behandling.
   b) Når styret har godkjent deling av kjeller, må andelseierne selv sørge for å byggemelde dette der det er krav om det, dvs. ved bruksendring, bygging av våtrom, elektriske installasjoner og ved fasadeendring, jf. pkt. e).
   c) Kjellerdelingen skal være total, slik at alle får sin del avdelt, og deleveggene skal følge leilighetsskillene i etasjen over. Det er ikke lov å innrede kjellerrom under andres leilighet.
   d) Ved deling og oppsetting av vegger i kjeller, er andelseierne selv ansvarlige for at gjeldende byggeforskrifter oppfylles.
   e) Innsetting av nye større vinduer i kjeller eller kjellerdør er meldepliktig fasadeendring og skal godkjennes av borettslaget. Ved deling vil flere av delene miste rømningsvei. Dersom kjellerarealene skal benyttes til beboelsesrom, må det etableres rømningsvei ved innsetting av vinduer godkjent som rømningsvei eller kjellerdør.
   f) Det skal være stoppekran innvendig i alle leiligheter etter deling.

3) Det er ikke anledning til å lage hybelleilighet med egen inngang i kjelleren. Eventuell hybel må ha felles inngang med resten av leiligheten. Kjellerdøren er en hagedør og skal ikke benyttes til daglig ferdsel og adkomst til boligen.

4) Ved innredning av kjeller gjelder de samme reglene som for tilbygg mht. at borettslaget ikke kan gjøres ansvarlig for skader på innredning som følge av fukt eller vanngjennomtrengning i yttermur. Dersom det oppstår større fuktskader vil styrets ansvar kun omfatte kostnader til utvendig drenering eller andre tiltak som hindrer vann i å trenge inn i kjeller. Den enkelte andelseier vil deretter selv stå ansvarlig for alle kostnader som knytter seg til innvendig utbedring/gjenoppbygging. De originale veggene er i betong med jordmasser som ligger rett inn på betongveggen. For å unngå/redusere innvendig fukt, anbefales det å isolere veggene utvendig før innvendige arbeider starter.

5) De originale kjellerveggene er kledd innvendig med 5 cm tykke plater av presset treull ned til sålen. Sålen kan stå ca. 30 cm opp over innvendig gulv, og her er det ingen isolasjon. Endring av original takhøyde i kjeller, som er ca. 201 cm, krever omlegging av drenering og forutsetter søknad til, og godkjenning fra styret. For at en andelseier skal kunne legge kjellerarealet til sitt eksisterende boligareal forutsettes det at andelseier både har fått styrets og nødvendige offentlige godkjenninger av bruksendring, fasadeendring etc., og at innredningsarbeidene er utført iht. forskrifter for våtrom/elektro-installasjoner eller andre meldepliktige tiltak.

6) Kjellere som er delt ulovlig eller hvor det har foregått ulovlig bruksendring og innredning, kan av styret enten kreves tilbakeført til åpen kjeller, eller at andelseierne i huset i fellesskap sørger for å bringe deling, bruksendring og innredning i overensstemmelse med retningslinjene her.

7 – Uteboder

Det er egne retningslinjer og tekniske krav for uteboder i Veitvedt Hageby. Før du kan bygge bod må du sette deg godt inn i reglene og søke styret om tillatelse.

7.1 – Retningslinjer for bygging av utebod

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011, i ordinær generalforsamling 14. mars 2019, og i ordinær generalforsamling 20. mars 2024

Før bygging kan starte:

1) Andelseier som ønsker å bygge utvendig bod, må ha styrets tillatelse til dette. Det er kun tillatt med den type bod generalforsamlingen har godkjent. Tegninger og arbeidsbeskrivelse for denne boden kan fås hos styrets tilbyggskomité eller forretningsfører. Den kan også lastes ned fra www.veitvedt-hageby.no. Når styrets tillatelse foreligger, skal søknad/melding sendes Plan- og bygningsetaten.

   Styret kan gi tillatelse til krymping opp til 25 % i største høyde, lengde og bredde. Takvinkelen må beholdes og reduksjonen i % må være lik for høyden, lengden og bredde.

2) Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at berørte naboer er varslet, inkludert eventuelle naboprotester.
3) Søknaden skal for øvrig inneholde tegning av bod type (enkel eller dobbel), tegning eller beskrivelse av fundamentering, kartutsnitt med angivelse av plassering. Fra byggestart må boden ferdigstilles innen tre måneder.
4) Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i henhold til søknaden, må andelseieren innbetale 10 000 kroner til den depositumskonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent boden som ferdig.
5) Arbeidene kan ikke starte før slik innbetaling er gjort og kopi av offentlige tillatelser er sendt styret/forretningsfører.

Utførelse av arbeidene:

6) Andelseier bygger ut på borettslagets vegne. Andelseier svarer selv for oppfyllelse av alle vilkår og pålegg fra Plan- og bygningsetaten.
7) Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene.
8) Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene og i samsvar med gjeldende husordensregler og fastsatt fremdriftsplan. Alle arbeider skal utføres fagmessig.
9) Andelseieren er ansvarlig for reparasjon av skader på utvendige arealer, installasjoner og eksisterende bygg som måtte oppstå som følge av aktiviteten i forbindelse med utbyggingen.

Når arbeidene er ferdige:

10) Når arbeidene er ferdige skal styret eller den fagperson styret har engasjert for å befare boden. Kostnaden for befaringen dekkes av andelseier.

11) Borettslaget eier den oppsatte boden, men andelseieren kan overdra boden sammen med andelen, slik at verdiøkningen kommer den enkelte til gode ved flytting.
12) Andelseieren plikter å holde boden i god stand. Alt fremtidig vedlikehold av boden påhviler andelseieren selv.
13) Andelseieren må selv sørge for forsikring av eiendeler som oppbevares i boden. Andelseieren må ikke benytte boden på en måte som er til sjenanse/ulempe for naboene.
14) Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få som følge av boden i forbindelse med nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider, f eks ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel, rørbrudd eller lignende.

7.2– Tekniske krav til nye boder

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. mars 2019.

1) Det er to typer bod en kan velge mellom: enkeltbod eller dobbeltbod ifølge borettslagets tegninger.

2) Panel: boden skal kles med vertikal D-fals 60 graders panel: 22mm (eller 19mm) x 148mm kvit grunnet, også kalt dobbelfals-Ny type.

3) Hjørnekasser: 125mm og 145mm bredde med uhøvlet side ut og 20mm tykk.

4) Dør: boddør kvit med mål 80 x 200 cm uten vindu med stående panel. Vannbord over dør 45x70mm med hvitt vannbrettbeslag. Vannbord over dør kan sløyfes dersom døra monteres ut mot innsiden av panel

5) Tak: skal stikke 20 cm utover vegg på alle sider.

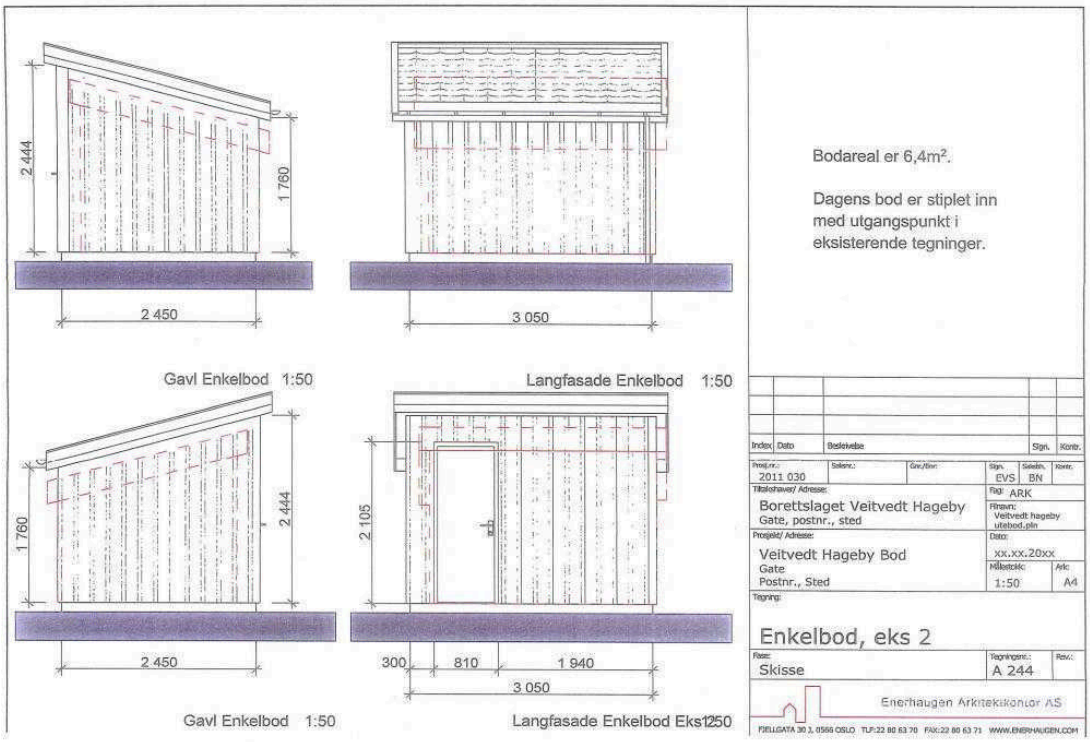
6) Takfotbeslag: monteres langs takfoten (nedre langside) før pappen legges.

7) Trekantlist: 48 x 48 mm monteres langs begge kortsider før papp legges.

8) Vindski: Begge kortsider og langsiden oppe, dobbel og skal stikke 20 cm utenfor taket nede og følger takkanten oppe, skjæres loddrett. Farge som på huset.
   a) Dimensjon: 145 x 20 mm nederste bordet skal være synlig 9 cm under øvre bord.
   b) Vannbord: 98 mm oppå vindski begge kortsider og øvre langside.
   c) Vindskibeslag: sort 4 tommer oppå vannbordene.

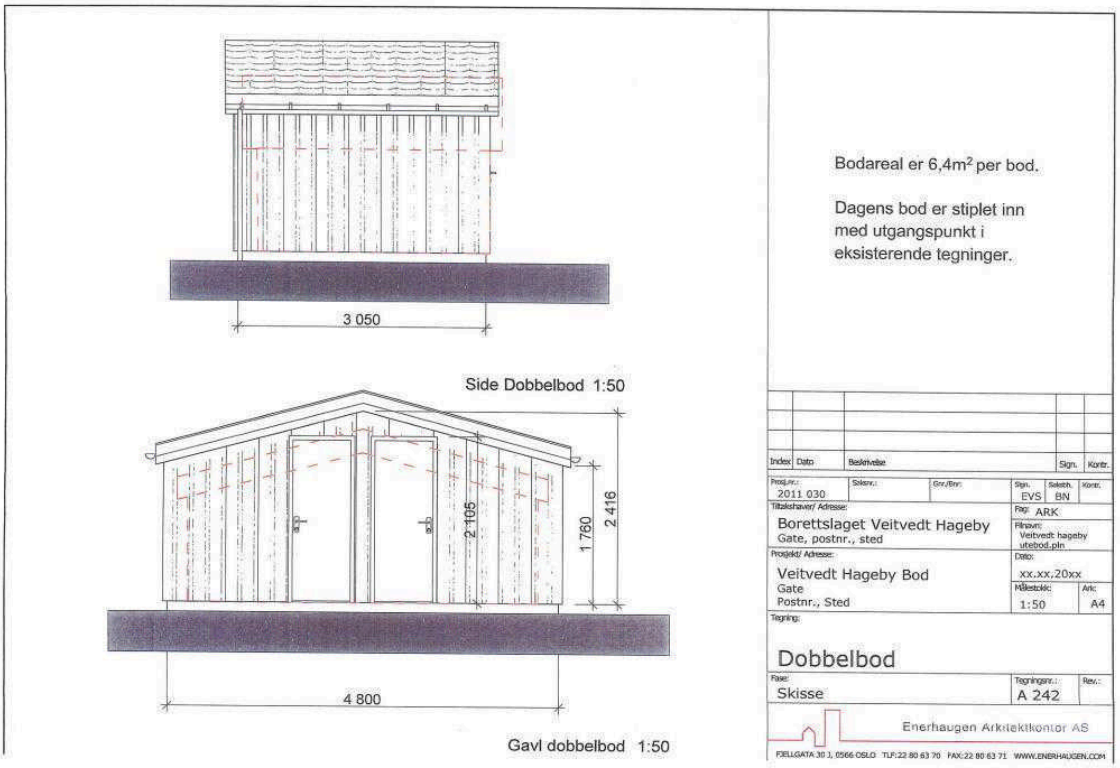
9) Farger: skal være likt med huset. All maling er Drygolin.
   a) Takrenner, endelokk vindskibeslag og takfotbeslag: sort.
   b) Nedløpsrør (avsluttes med 45 graders bend nederst, bend og rørfeste: hvit.
   c) Papp: Asfalt takpapp: Rød tegl (shingel eller takplater godkjennes ikke).
   d) Panel og dør: Hvit-S0500N.
   e) Vindski: Som huset: Blå-S4040-R80B, Rød-S4550-Y80R, Grønn-S5040-G30G, Gul-S2050-Y20Y.

7.3– Tegning enkel bod



Tegningene ligger også på borettslagets nettsider.

7.4– Tegning dobbel bod



Tegningene ligger også på borettslagets nettside.

8 – Parkering

Borettslaget disponerer et antall parkerings- og garasjeplasser. Andelseiere som ikke har egen parkeringsplass, kan leie disse. Du finner mer informasjon på nettsidene, inkludert informasjon om venteliste.

8.1 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990. Endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 1995, 1996, 2000, 2023, 2024 og 2025.

1. Hvilke parkeringsplasser reglementet gjelder for

Reglementet gjelder for parkeringsplasser på borettslagets fellesområder. Dette omfatter følgende plasser:

- **Grevlingveien 2:** 16 plasser
- **Grevlingveien 38:** 5 plasser
- **Ved snuplassen i stikkveien til Grevlingveien 6-8-10 osv:** 4 plasser
- **Ovenfor Veitvetsvingen 3**: 22 plasser
- **På hver side av Veitvetsvingen 2:** 8 plasser
- **Ved Rådyrveien 6:** 10 plasser
- **Ved Grevlingveien 48:** 3 plasser
- **Ved Grevlingveien 64:** 4 plasser

Parkering på områder tillagt de enkelte boliger kan bare skje når borettslagets styre har gitt samtykke. Slikt samtykke kan bare påregnes i helt spesielle tilfeller og ikke når andelseierne leier garasje i borettslagets garasjeanlegg.

Parkering på områder tillagt de enkelte boliger kan bare skje etter "Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal".

2. Fordeling og overdragelse av parkeringsplasser

Alle plasser blir ved ledigstillelse eller fraflytting å fordele etter gjeldende venteliste. De parkeringsplasser som er opparbeidet på områder tillagt de enkelte boliger følger leiligheten ved salg.

3. Hvem som kan tildeles parkeringsplass

Parkeringsplass kan bare tildeles andelseierne i Borettslaget Veitvedt Hageby når andelseieren selv eller et medlem av andelseierens husstand disponerer kjøretøy under 3500 kg og at kjøretøyet får plass innenfor oppmerket felt.

Det kan bare tildeles en plass per andel.

Borettslaget har som målsetting at flest mulig andelseiere skal få muligheten til å kunne disponere en stykk parkeringsplass, derfor vil andelseiere som har opparbeidet

parkeringsplass på tillagt uteareal ikke kunne leie garasje eller parkeringsplass av borettslaget.

Styret har venteliste for garasje og parkeringsplasser. De som melder seg vil komme nederst på denne listen og rykker fremover etter hvert som de foran på listen takker ja til tilbud om parkering.

4. Avgjørelser i parkeringssaker

Styret skal stå for tildeling av garasje- og parkeringsplasser etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer og ventelister.

5. Oppsigelse av parkeringsplass

En andelseier kan når som helst si opp sin parkeringsplass. Når en andelseier ikke lenger har bruk for sin parkeringsplass, plikter han å meddele dette til styret. Den ledige plassen blir å fordele ifølge ventelisten. Parkeringsplassen kan av styret sies opp dersom gjeldende reglement ikke blir fulgt eller om andelseieren på annen måte misligholder sine forpliktelser.

Parkeringsplassen kan av styret også sies opp dersom styret eller generalforsamlingen beslutter at plassen ikke lenger skal opprettholdes som parkeringsplass.

Styret kan vedta midlertidig bruksendring av parkeringsplassen dersom dette er nødvendig.

6. Betingelser for bruk av parkeringsplass

Den som disponerer parkeringsplass er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig og ren.

Styret kan gi samtykke til at det monteres strømuttak for motorvarmer i tilknytning til parkeringsplassen, men da under forutsetning av at det gjøres for egen regning og risiko. Ved behov kan styret når som helst kreve motorvarmeopplegget fjernet.

7. Overgangsregler

Ved innføring av dette reglementet gis de andelseiere som disponerer godkjente parkeringsplasser rett til fortsatt å disponere plassen. Retten til bruk av parkeringsplass kommer inn under nærværende reglement og kan bare opprettholdes så lenge vilkårene i pkt. 3 oppfylles.

Andelseiere som allerede har montert strømuttak for motorvarmere ved parkeringsplassen må overlate dette uten noen form for erstatning når boligen fraflyttes eller når retten til å disponere parkeringsplassen av andre grunner opphører.

8. Utdeling av reglementet til nye andelseiere

Dette reglementet skal deles ut til alle nye andelseiere i borettslaget i forbindelse med undertegning av husleiekontrakt.

9. Ikrafttreden

Dette reglementet trer i kraft fra den tid styret bestemmer. Ikrafttredelse: 1. mai 1990 (styrevedtak 3. april 1990).

8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 28. februar 1990. Endringer vedtatt i ordinær generalforsamling 1995, 1996, 2000, 2023, 2024 og 2025

Før bygging kan starte:

1) Dersom andelseier ønsker å opparbeide egen parkeringsplass på uteareal må det søkes styret om tillatelse. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at naboene er varslet. Søknaden skal for øvrig inneholde målsatt tegning, beskrivelse av arbeidene, typeangivelse av faste byggematerialer (dekke) samt fremdriftsplan for arbeidene.
2) Etter godkjent søknad, skal styret søke til enhver tid gjeldende myndighet om avkjørsel til offentlig vei. Andelshaver kan ikke starte utførelse av parkeringsplassen før styret har mottatt godkjent avkjørsel fra gjeldende myndighet.
3) Utførelse av p-plass:
    a) Kantstein på fortau skal nedfelles av Oslo Vei for andelseierens regning
    b) Parkeringsplassen skal være minimum 5 m dyp regnet fra reguleringsgrense for vei
    c) Parkeringsplassen skal være minimum 2,5 m bred
    d) Gjerde eller andre hindringer skal ikke rage mer enn 1 m over veibanen til tilstøtende vei

Utførelse av arbeidene:

4) Parkeringsplassen skal gruslegges, asfalteres eller stensettes. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres i hht. de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein.

5) Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene. Som sikkerhet overfor borettslaget for gjennomføring og fremdrift i hht. søknad, må andelseieren innbetale 10 000 kroner til den depositumkonto borettslaget har opprettet. Depositum vil bli tilbakebetalt når styret har sluttbefart og godkjent parkeringen.
6) Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene. Alle arbeider skal utføres fagmessig.

Når arbeidene er ferdige:

7) Etablert parkeringsplass på tillagt eiendom blir ikke innregulert i borettslagets parkeringsvedtekter. Alt fremtidig vedlikehold av parkeringsplassen, støttemur, asfalt/sten og port hviler på andelseieren selv.
8) Andelseieren svarer for at parkeringsplassen kun brukes til parkering av registrert kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til oppbevaringsplass eller hensetting av campingvogn, båt mv. Andelseier svarer for at bruken av parkeringsplassen ikke er til sjenanse eller unødig ulempe for naboene. Borettslagets vedtekter og husordensregler gjelder også for parkeringsplassene.
9) Andelseier forplikter seg til å dekke eventuelle merutgifter borettslaget måtte få ved istandsetting av parkeringsplassen etter utførelse av nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider i borettslaget, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel etter brudd etc.

9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader

Oppdatert og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

Søknadspliktige fasadeinstallasjoner er:

1. Parabolantenner

Styret kan etter søknad gi tillatelse til å sette opp parabolantenne med diameter som er mindre enn 1 meter. Antennen skal settes opp slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer, og slik at senter av tallerkenen skal være montert lavere enn 1,5 m over terrenget. Søknad om plassering av parabolantenne skal inneholde målsatt illustrasjon som viser plassering, og det skal foreligge nabosamtykke fra alle berørte gjenboere.

2. Varmepumper

Styret kan etter søknad fra andelseiere gi tillatelse til å sette opp varmepumpe på husvegg.

Varmepumpen skal settes opp slik at den er til minst mulig sjenanse for andre, både mht. viftestøy og mht. visuell tilpasning til fasaden.

Varmepumpen skal bygges inn med panel som i uttrykk og farge faller inn i husets fasade for øvrig.

Søknad om plassering av varmepumpe skal inneholde målsatt illustrasjon som viser plassering på fasade og det visuelle inntrykket innkassingen skal gi, samt påtegning fra nærmeste nabo.

Det tas forbehold om at andelseier selv må bære kostnader og evt. ulempe pga. nedmontering og driftsstans som følge av at det i borettslaget skal utføres vedlikeholdsarbeider på fasaden.

Ifm. slike arbeider kan det fra borettslaget forlanges at andelseier til et fastsatt tidspunkt, selv besørger midlertidig demontering av varmepumpe med innbygging, slik at denne ikke hindrer fremdriften på vedlikeholdsarbeidene.

3. Markiser

Der det tidligere ikke har vært satt opp markiser vil det ikke være spikerslag under panelen. For markiser til større vinduer må det søkes styret før det settes inn spikerslag og settes opp markiser.

Det forutsettes enten at alle andelseiere i det enkelte hus blir enig om felles farge/mønster på sine markiser.

10 – Retningslinjer for oppsetting av trampoliner, lekeapparater og andre installasjoner på borettslagets fellesområder

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011, og endret i ordinær generalforsamling 20. mars 2024.

1) Andelseier som ønsker å sette opp trampoline, lekeapparat eller annen installasjon på borettslagets areal som er tillagt egen andel, skal det innhente styrets tillatelse før installasjonen foretas. Søknaden skal være skriftlig og inneholde en beskrivelse og forslag til plassering samt skriftlig nabosamtykke fra de naboer som grenser opp til det aktuelle fellesarealet eller som blir direkte berørt.

2) Bruk av slike installasjoner kan medføre mye støy for nærmeste naboer og risiko for ansvar i forbindelse med skader som følge av bruk.

3) Den eller de andelseiere som setter opp installasjonen må sørge for forsvarlig sikring av installasjonen slik at den er sikker i bruk. De må dessuten i søknaden skriftlig påta seg alt ansvar som måtte følge av bruken, både deres egen og andres bruk. På de tider installasjonen ikke skal brukes, eller på tider hvor andelseier ikke kan føre oppsyn med bruken, skal det foretas fysisk avsperring av bruken ved lås eller liknende.

4) Installasjoner som er satt opp uten styrets samtykke er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom borettshaveren ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne installasjonen innen en fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne installasjonen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på gjenstanden.

5) Andelseier som setter opp slik installasjon skal også sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.

11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering

I forbindelse med rehabiliteringsarbeidene har det kommet noen henvendelser som tyder på at det er enkelte misforståelser rundt ansvar for tilbygg.

Bygging av tilbygg

Utgangspunktet er at det er andelseier selv som står ansvarlig for eget tilbygg. Det innebærer at andelseier er ansvarlig for vedlikehold og skader, og for evt. ekstrakostnader som borettslaget blir påført ved tilbygget.

Forsikring

Andelseier som har tilbygg betaler årlig et tillegg til husleien som bl.a. dekker tilslutning til borettslagets forsikring. Andelseier trenger da ikke egen forsikring på tilbygget, slik at skader som ellers dekkes av forsikring, er omfattet av borettslagets forsikring. Forsikringsdekning omfatter slike ting som brann, rørbrudd, tyveri, hærverk, naturskade eller annen skade som oppstår plutselig og uforutsett.

Rehabiliteringen og ansvar for maling av fasader

I forbindelse med vedtak om rehabilitering, ble også tilbyggene omfattet av vedtaket, slik at eldre tilbygg skulle få skiftet panel og dører/vinduer, mens nyere tilbygg kunne stå, dersom de fylte enkelte standardkrav. Disse tilbyggene blir bare malt sammen med resten av huset.

Etter rehabiliteringen har borettslaget tatt på seg ansvar for periodisk maling og vedlikehold av panel og vinduer - uavhengig av om dette ble skiftet eller ikke.

Tilbyggsansvaret

Borettslaget har ikke overtatt ansvaret for resten av tilbygget. Det er derfor fortsatt andelseier som er ansvarlig for bl.a. taktekking - setningsskader - statisk styrke - bygningsmessig standard, og evt. kostnader borettslaget blir påført som følge av tilbygget. Det siste er særlig aktuelt ifm. dreneringsarbeider, hvor tilbygg som står på peler, medfører at man må håndgrave under tilbygget istedenfor maskingraving.

Vi har også sett at det ifm. takterrasser på tilbygg har vært en del lekkasjer og råteskader. Dette vil fortsatt være andelseiers ansvar.

Salg/kjøp av bolig i Veitvedt Hageby

I forbindelse med salg av andeler er det viktig at det opplyses om ansvaret for tilbygg. Det er nok noen som har kjøpt bolig med tilbygg, som tror at det er borettslaget som har ansvaret dersom det oppstår taklekkasje eller setningsskader.

Det er ubehagelig for alle dersom dette kommer som en overraskelse. Det er derfor viktig at alle som har nye eller gamle tilbygg er oppmerksomme på sitt ansvar og at man bl.a. får sjekket behov for vedlikehold, særlig for taktekkingen.

12 – Orientering om uteareal til kjøpere og meglere

Styret vil gjøre oppmerksom på at alle utearealene i utgangspunktet er fellesarealer. Andelseierne disponerer til «eget» bruk av arealet utenfor boligen. Størrelsen på dette vil selvfølgelig avhenge noe av beliggenhet. Blant annet kan det være naturlig at hjørneleiligheter disponerer en noe større del. Utgangspunktet er imidlertid at andelseier disponerer tre meter fra husvegg.

Enkelte andelseiere har imidlertid «tatt seg» til større områder, ved å sette opp hekker og /eller gjerder.

I forbindelse med opprusting av fellesarealene, vil borettslaget vurdere alle slike utvidelser av «eget» område og eventuelt pålegge andelseiere å rive slike gjerder og hekker som er satt opp uten søknad og samtykke, på bekostning av borettslagets fellesområder.

For å unngå senere misforståelser om hva som hører til boligen eller ikke, vil vi anbefale potensiell kjøper å ta kontakt med styret på epost, slik at vi i fellesskap kan avklare grensene mellom arealet tillagt boligen og fellesarealet.

13 – Informasjon om innredning av kjellere

Oktober 2011

Det er etter hvert mange i Veitvedt Hageby som har innredede kjellere, men det er ikke like mange som har gjort dette lovlig. I forbindelse med kjøp av bolig kan dette bli et kostbart problem. I en del takster og salgsoppgaver er innredede kjellere tatt med som p-rom (primærrom) eller som disponible rom, og taksten settes tilsvarende høyere, selv om kjelleren ikke er lovlig i bruk og innredningsarbeider ikke er byggemeldt.

Det er et problem at flere av de som har innredet kjeller uten byggemelding, også har

fått arbeider som ikke er fagmessig utført. Det vil da gjerne være et tidsspørsmål før det oppstår sopp- og råteproblemer. Man kan også være så uheldig å få en vannskade som normalt ville være forsikringsdekket, men hvor forsikringsselskapet ikke vil dekke ødelagt bad eller beboelsesrom i kjeller - fordi disse ikke er i lovlig i bruk.

Det har siden 1997 vært søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten å endre bruk av kjeller til beboelsesrom. I Borettslaget Veitvedt Hageby er det eget reglement for deling og evt. innredning av kjeller. Av hensyn til både egen og andres sikkerhet er det viktig at man forholder seg til dette. Særlig gjelder dette for krav til rømningsvei og brannskille.

For oppholdsrom er det krav til egen rømningsvei. Dersom rømningsvei er et vindu, må dette ha et minimumsmål på 60 cm x 90 cm eller 70 cm x 80 cm. Det er også mange som har lagt bad i kjelleren. Bygging av våtrom er også meldepliktig.

Ny bygningslov av 1. juli 2011 setter nye og strengere krav til innredning av oppholdsrom.

Det har i Veitvedt Hageby vært en ufravikelig forutsetning at kjellere skal deles slik at deleveggene følger leilighetsskillet i 1. etasje. Har man en kjeller som ikke har en rett delevegg som følger leilighetsskillet, så er kjelleren ikke lovlig oppdelt.

Det er ikke lov å innrede kjellerrom som delvis befinner seg under naboleiligheten.

Grunnmurene i Veitvedt Hageby er fra 1950-tallet. De ble bygget uten isolasjon og fuktsikring. Dreneringen utvendig er gammel og utilstrekkelig for beboelsesrom.

Skal man innrede kjelleren, vil det normalt være nødvendig å grave opp dreneringen å få lagt ny med fuktsikring og isolasjon. Noen ønsker også å pigge gulvet for å få større høyde i kjeller. Dette vil som regel kreve oppgraving og omlegging av drenering på utsiden av huset.

I en dom fra Borgarting lagmannsrett ble en selger dømt til å betale til kjøperen flere hundre tusen kroner i erstatning fordi leiligheten ble solgt med rom som viste seg å ikke fylle kravene til beboelsesrom.

Det kan bli en lei overraskelse hvis man da har brukt pengene til å kjøpe ny

bolig. Fordi dette er viktig vil orientering om dette bli lagt ut til meglere og

takstmenn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Julio Balbastre
Rådyrveien 15 B
0595 OSLO

Dato: 06.07.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201808170-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RÅDYRVEIEN 15B	Eiendom:	89/7/0/0
Tiltakshaver:	Julio Balbastre	Adresse:	Rådyrveien 15 B, 0595 OSLO
Søker:	Julio Balbastre	Adresse:	Rådyrveien 15 B, 0595 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Rådyrveien 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 05.07.2018.

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

Klagefristen er tre uker

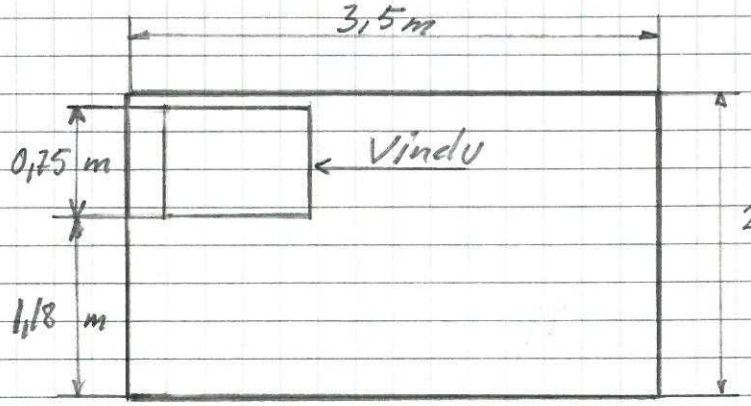
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.07.2018 av:

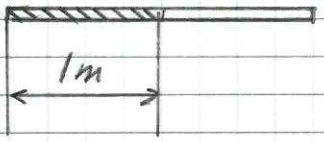
Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Mot Vest

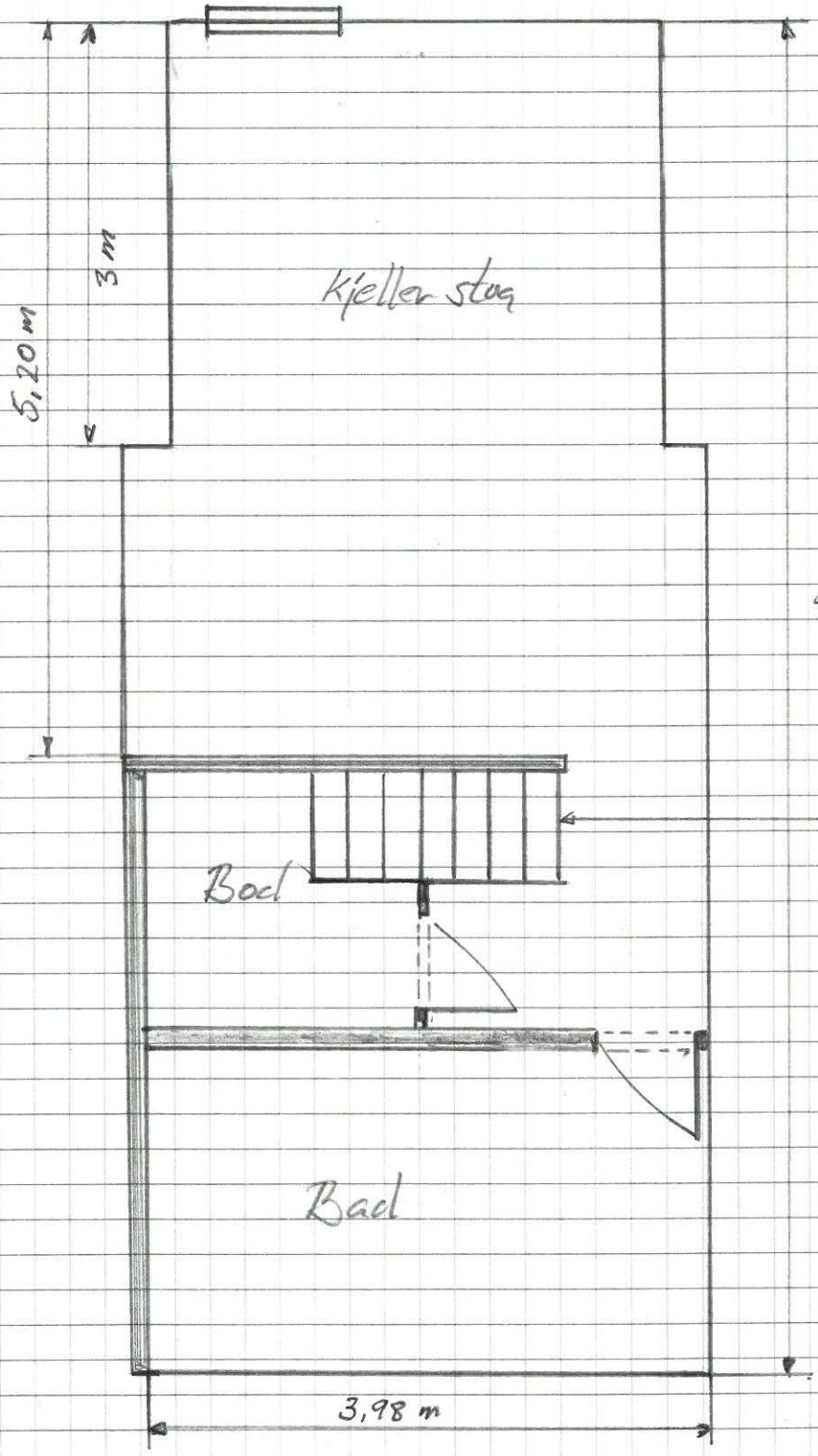


Kjeller vegg
med Vindu
sett fra innsiden

scala 1:50



Målene angir
innvendig mål



Kjeller stue
med Bod
og Bad
Ferdig 2010

Kjeller etg.
Plan skisse
Rådyrveien 15B
0595 Oslo
Dato: 3/7-18

Kopi til saken

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Astrid M. Halmøy
Rådyrveien 15 B

0595 OSLO

Strand, Sverre
Othilie Tonnings vei 18

0486 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	890101612	94/60057

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tove Haukeli	18. oktober 1994

Arbeidssted : 089/0007 Rådyrveien 15 B
Byggherre : Astrid M. Halmøy, Rådyrveien 15 B, 0595 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - REKKEHUS

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

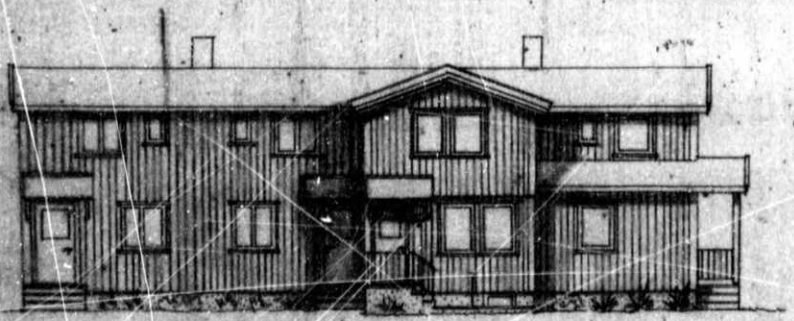
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

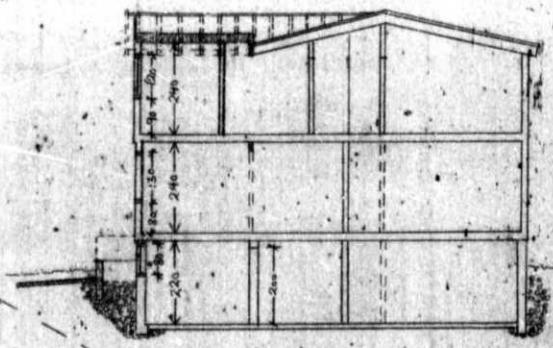
Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tove Haukeli
Tove Haukeli
Saksbehandler

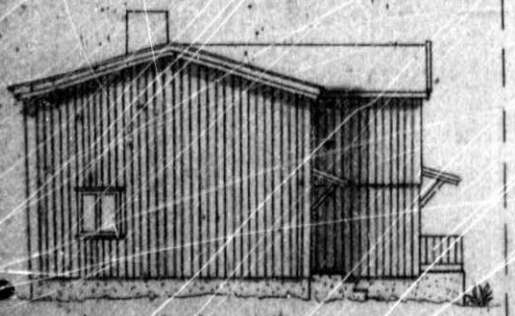
Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



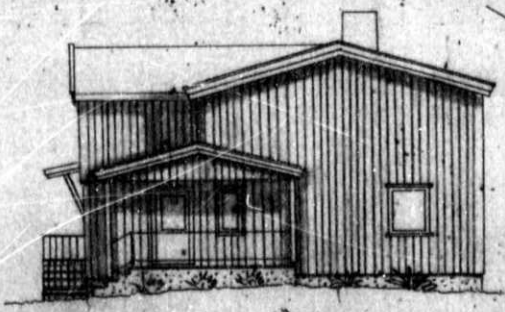
Vest



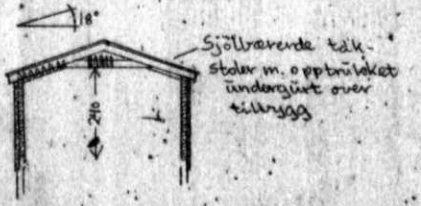
Snitt A-A



Nord



Sör



2

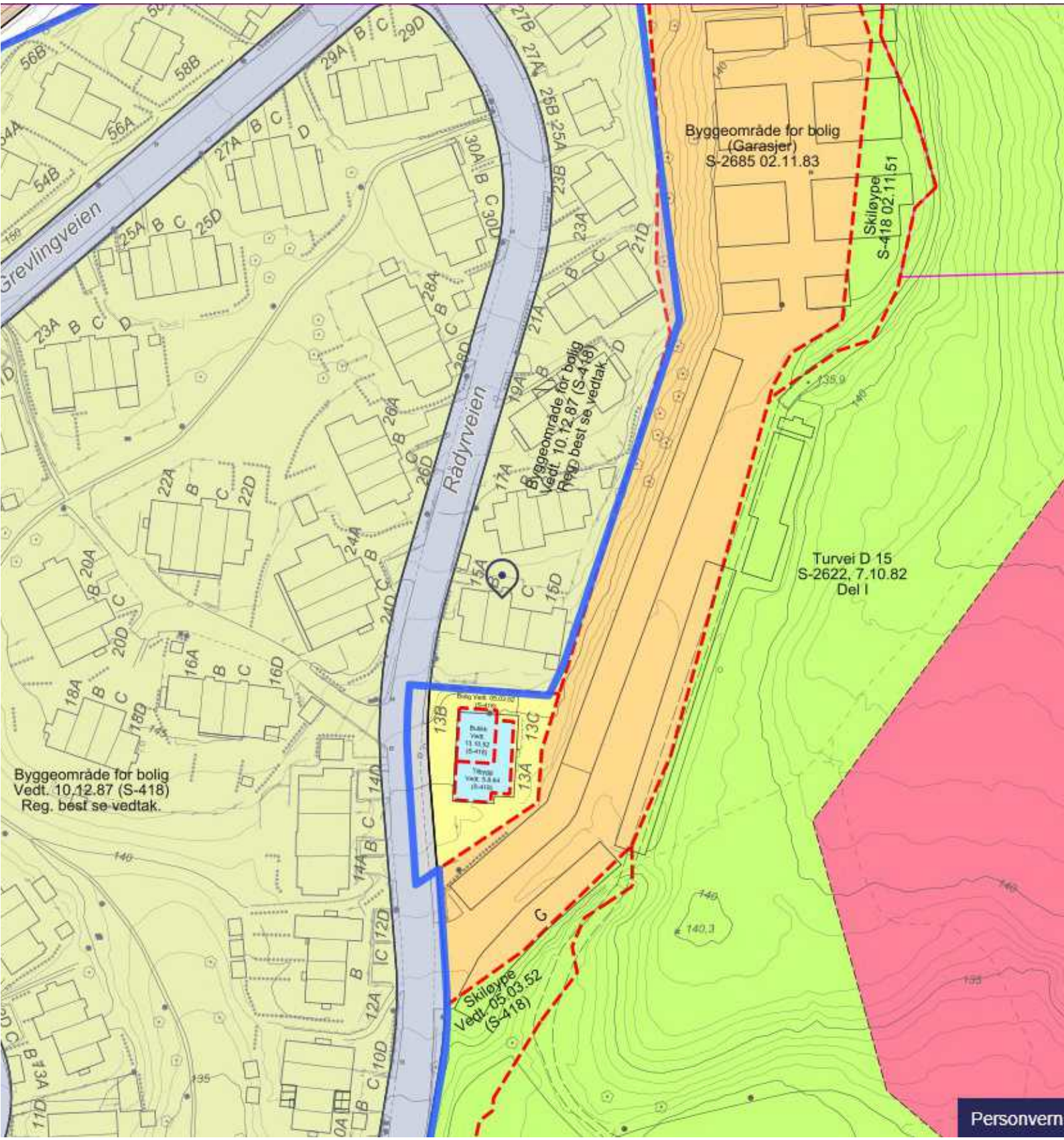
Tillbygg på leilighet for Astrid Halmø

Fasader og snitt A-A, M 1:100

Tegnetar ark. Inge Prestkvern
T.M.N.Trondheim

2750 Grong - tlf.: 063-30444

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X


Grevlingveien
Rådyrveien
Byggeområde for bolig
(Garasjer)
S-2685 02.11.83
Skiløype
S-418 02.11.51
Byggeområde for bolig
Vedt. 10.12.87 (S-418)
Reg. best se vedtak.
Turvei D 15
S-2622, 7.10.82
Del I
Byggeområde for bolig
Vedt. 10.12.87 (S-418)
Reg. best se vedtak.
Skiløype
Vedt. 05.03.52
(S-418)
Personvern

enova

Energiattest



Adresse **Rådyrveien 15B, 0595 OSLO**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313626**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80764499**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **261,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **261,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 853 kWh**

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:
Rådyrveien 15 B, 0595 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 7, andelsnr. 279 i BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christer Fjeld

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

E-post: christer.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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