PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

VEITVETVEIEN 16A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Beboerhefte

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Reguleringskart

Orginale tegninger, tillatelse til tiltak, ferdigattest vindfang m.m.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)
Veitvetveien 16 A.
0596 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

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

Utført av:
Takstmann
Kent Borgen
Dato: 24/10/2024

Nordfaret 4B
Hakadal 1484
98899963
borgentakst@outlook.com

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:89, Bnr: 7.
Hjemmelshaver:	Arsen Mali og Fladiola Zaimi.
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	243.
Tomt:	Festet tomt 95499 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Tilknyttet offentlig.
Avløp:	Tilknyttet offentlig.
Regulering:	Ukjent.
Offentl. avg. pr. år:	Ukjent.
Forsikringsforhold:	Gjensidige / polise nr. 83439857.
Ligningsverdi:	Som primærbolig: kr 1 262 773 / Som sekundærbolig: kr 4 798 538.
Byggeår:	1954.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.10.2024.
Forutsetninger:	Det forutsettes at det er tilgjengelighet ved alle overflater. Befaringen er gjort ut fra synlige overflater og flyttbare innredninger.
Oppdragsgiver:	Arsen Mali og Fladiola Zaimi.
Tilstede under befaringen:	Kent Borgen og Arsen Mali.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Bebyggelsen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Fellesareal med grøntarealer og asfalterte gangveier.
Tomten ligger på Veitvet i Groruddalen, med kort avstand til T-bane og buss.
Rett siden av Veitvet senter med butikker, restauranter, kafee, Bovlinghall mm.
Rolig og barnevennlig område i nærhet til Veitvet skole, barnehage, fotballbane mm.
Tomten fremstår planert i noe skrånet terreng.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Borettslag tomannsbolig, oppført i mur og trekonstruksjoner.
Innvendig bindingsverk av bjelkelag / utvendig kledd med stående panel.
Etasjeskiller består av bjelkelag og trevirke.
Saltak, utvendig tekket med takpapp og blekk, innvendig bindingsverk av bjelkelag og trevirke.
Bygget står på støpt grunnmur og støpt betongsåle.
Bygget antas å være fundamentert til faste masser.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eier har pusset opp boligen innvendig i 2024. (Bad i 2. etg er fra 2011).
Eier har belagt delvis av utvendig areal med belegningsstein og tillaget privat parkering.
Boligens innvendige overflater fremstår i hel og god stand.

For videre beskrivelse av resterende bygningsdeler, les angitte tilstandsgrader.

ANNET:
Generelle opplysninger om borettslaget:
Veitvet Hageby består av 326 andeler fordelt på 91 vertikaldelte hus. Eiendommen har gårdsnummer 89 og bruksnummer 7 og er 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Neste regulering av festeavgiften er i 2032. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 332 481.
Borettslaget framfester deler av eiendommen til Veitvet garasjesameie.
Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning og revisor er Unic revisjon.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger gitt av hjemmelshaver / megler.
Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt. Dette skjema skal følge som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å etterspørre, samt lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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

Entre (1. etg).
Gulv: Fliser / Vegger: Malte flater / Tak: Malt flate, med downlights / Skyvedørsgarderobe / Varmekabler.
Takhøyde: 2,39 m.

Kjøkken (1.etg).
(Ikea kjøkkeninnredning) bestående av underskap / skuffer / overskap i slette, lyse, laminerte fronter.
Laminat benkeplate, og oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Integrert komfyr / platetopp / avtrekksvifte / oppvaskmaskin / kjøleskap og frys.
Gulv: Parkett / Vegger: Malte flater / Tak: Malt flate, med downlights.
Takhøyde: 2,29 m.

Stue (1. etg).
Gulv: Parkett / Vegger: Malte flater og tre-spiler / Tak: Malt flate, med downlights / Varmepumpe.
Takhøyde:2,28 m.

Bad (2. etg).
Flislagt bad, med slett malt takflate og downlights.
Baderomsinnredning bestående av veggmontert skuff i sort struktur, og veggmontert ovalt speil.
Heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri.
Dusjvegg i glass, samt veggmontert dusjstativ, med to-greps blandebatteri.
Wc med innebygget sisterne.
Fordelerskap i tak, med stoppekraner.
Varmmekabler.
Takhøyde målt fra terskel til sluk: 2,37 m.

3 soverom og gang (2.etg).
Gulver: Parkett / Vegger: Malte flater / Tak: Malte flater / Skyvedørsgarderobe ved soverom 1.
Takhøyder: Soverom 1: 1,92 - 2,72 m / Soverom 2: 1,92 - 2,47 m / Soverom 3: 1,92 - 2,43 m / Gang: 2,45 m.

Bad og vaskerom (U. etg).
Flislagt bad / vaskerom med flislagt gulv og malte veggflater.
Nedsenket himlinger med downlights.
Baderomsinnredning bestående av veggmontert skuff og høyskap, i laminerte slette fronter.
Heldekkende servant, med ett-greps blandebatteri / veggmontert ovalt speil.
Veggmonterte dusjvegger i glass, samt veggmontert dusjstativ, med to-greps blandebatteri.
Frittstående badekar / fordelerskap i vegg med rør i rør-system.
Wc med innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin ved vaskerom.
Varmekabler.
Takhøyde bad: 2,00 - 2, 04 m. Takhøyde vaskerom: 2,03 - 2,05 m.

Kjellerstue og mellomgang (U. etg).
Gulver: Parkett.
Vegger: Malte flater og panel.
Tak: Nedsenket himling med downlights og spottekasse.
Takhøyder: 1.95 - 1,96 m.

Vinduer / Balkongdør.
1 og 2 etg: Nordan 2-lags glass. Innvendige tre-karmer / utvendig tekket med listverk og blekk. Produsert i 2011.
Vinduer i kjeller av eldre årgang, med ett-lags glass. (Ukjent dato).

Ytterdør.
Bordørren AB. Svensk produsert dør.

Innvendige dører.
Lyse profilerte lettdører.

Oppvarming.
Varmekabler ved entre, 2 bad og vaskerom / elektrisk panelovn / varmepumpe / Peis.

Utvendig areal.
Fra utgang av stue er det sør-vest vendt hellebelagt plass, med hage.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble målt med krysslaser for å kontrollere eventuelle skjevheter i gulver. Målene ble tatt på tvers av hvert enkelte rom.

(1. etg)
Entre: 1,5 cm.
Stue / kjøkken: 2 cm.

(2. etg)
Soverom 1: 1 cm.
Soverom 2: 1,5 cm.
Soverom 3: 2,3 cm.
Mellomgang: 1,5 cm.

(U. etg)
Kjellerstue: 1,5 cm.
Mellomgang: 1,5 cm.

Det er ikke uvanlig at det kan være noe skjevheter i gulv og vegger ved eldre bebyggelse. Skjevhetene opplevdes ikke å være betydelig merkbart. Skjevhetene har ikke påvirket angitte tilstandsgrader, da fastsatte tilstandsgrader er vurdert ut fra boligens overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere fellesareal i kjeller er nå delt av mellom beboerne.
kjelleren er innredet som bruksrom.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Etasje 2	47				47	
Etasje 1	52				52	
Kjeller	44				44	
SUM BYGNING	143				143	
SUM BRA	143					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg: Entre, kjøkken, stue og trappehus.
2. etg: Bad, 3 soverom, gang og trappehus.
U. etg: Bad, vaskerom, gang, kjellerstue og trappehus.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Leilighetens innvendige bruksareal (BRA-i) er målt opp til ett samlet areal på 143 m2.

Kjelleretasje (Bad, vaskerom, gang, og kjellerstue) er medberegnet som P-rom, da rommene er innredet som dette. Rommene tilfredstiller ikke krav for rom til varig opphold, da det ikke er tilstrekkelig takhøyde eller rømningsvei. Rommene er likevel måleverdige da takhøyde er over 1,90 meter.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift, og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Kent Borgen

Tok Fagbrev som tømrer i 2001, og har videre ut fra dette tatt Mesterbrevutdanning. Etter dette har jeg gjennomført og bestått kurs i verditakst / skadetakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig.

24/10/2024

Kent Borgen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Utvendig grunnmur.

Merknader: Det er påvist sprekkdannelse i grunnmuren ved utvendig fasade ved inngangsparti.

Det er synlig drensplast inn mot grunnmuren, men i underkant av tilbygg (Entre), så er det mangelfull drensplast. Det antas derfor at drensplast er ettermontert i etterkant av tilbygget.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Bygget har ingen krypkjeller, men kun ett tilbygg (Entre).
Det var ikke mulig å komme tilstrekkelig under tilbygget, men det ble satt fuktmålerpigg i underkant av tilbyggets gulv mot terreng. Det viste normale verdier ved befaringstidspunktet.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng består av jordmasser og heller.

Merknader: Terrenget heller stedvis inn mot grunnmuren, så det kan anbefales at terreng etterfylles, med riktig fall ut fra grunnmur.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er en mindre sprekk i nedkant av det ene utvendige panelbordet ved kjøkkenside. Dette vurderes videre som mindre avvik.

Det ble foretatt stedvis fuktkontroll, med tre-pigg i panelen. Det viste normale verdier ved befaringstidspunktet.

Trapper ved entre og hage har noe mer slittasje, men dette anses som normal bruksslittasje som forventet av ett utvendig gangparti. Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra boligens utvendige kledning.

Merknader: Normal slittasje, og mindre avvik.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra vinduer, balkongdør og ytterdør i 1 og 2 etasje.
(Kjellervinduer kan i seg selv vurderes til TG2).

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Vinduer og balkongdør ved 1 og 2. etg er fra 2011, og fremstår i hel og fungerende stand, med normal bruksslittasje. Ytterdør er av ukjent dato, men fremstår i hel og fungerende stand, med normal bruksslittasje.

Kjellervinduer (1-lags glass) er av eldre årgang, og har behov for å skiftes ut (TG2). Kjellervindu ved bad mangler låsemekanisme ved innvendig glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktering kan være vannskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold, men ut fra det jeg kunne se ved befaringstidspunktet fremsto dette å være i orden.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Eldre takpapp.

Merknader: Det var ikke mulig å kontrollere utvendig hoved-tak ved befaringstidspunktet, da fastmontert brann-stige ikke var tilstrekkelig ned mot bakkeplan. Taket ble besiktiget ved utgang av vindu til soverom.

Taket til tilbygget og hoveddel har mosedannelse, og det kan anbefales at takpappen skiftes ut.

Eier opplyser om at ved nedbør så kommer det noe vann ned i pipeløpet som renner ut fra feieluken i kjeller. Eier opplyser videre om at borettslaget er informert, og at tiltak mot dette skal iverksettes.

Det planlegges takrehabilitering i borettslaget, for mer informasjon rundt dette les innkalling til ordinær generalforsamling,eller kontakt styret.

Styret informerer at man selv må gi beskjed dersom strakstiltak må utbedres, og at de takene som er i dårligst tilstand, først vil bli prioritert.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra : Byggeår.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist avvik på sluk eller renner.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak/lekting antas å være fra byggeår. Det var ikke mulig å inspisere dette da taket er tekket med takpapp. Eventuell undertak og lekter er innebygget i fastmonterte konstruksjoner.

Taket til hoveddel er kun tilstrekkelig besiktiget fra innvendig fasade.
(Det jeg kunne se av utvendige takrenner og nedløp, så ut til å være i hel stand).

Merknader: Taket er kun inspisert innvendig fra overetasje. Det ble stedvis fuktkontrollert med Protimeter MMS 2 ved takets innvendige overflater. Det viste normale verdier ved befaringstidspunktet. Takets innvendige overflater så ut til å være i hel stand.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen loft.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ingen balkong eller terrasse som er tilknyttet boligen.

Merknader: Det er hellebelagt uteplass i hage. De eldre hellene har skjevheter og noe sprekkdannelse. De eldre hellene vurderes i seg selv til TG2.

7. Våtrom

7.1 Bad (2.etg).

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger og himling fremstår i hel og god stand. Det er noe tidligere borehull i vegg, men eier har tettet dette med silikon. Eier har utenom dette skiftet ut elastiske fuger, baderomsdør, og innredning.

Merknader: Normal bruksslittasje.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Merknader: Fall rundt sluk i dusjsonen er tilstrekkelig med ett fall på 1 cm fordelt på 50 cm ut fra slukrist (1:50), men deler av gulvflis i bakkant av dusjsonen heller noe inn mot vegg.

Fall rundt hovedsluk i underkant av servant, og resterende gulvareal utenfor dusjsonen, har ikke tilstrekkelig fall. Fall fra terskel mot hovedsluket ble målt til 0,4 cm.

Anbefalt fall fra terskel mot sluk bør være 1 cm pr meter (1:100).
Anbefalt fall rundt sluk bør være 1 cm pr 50 cm ut fra slukrist (1:50).

(Gulvets overflate i seg selv vurderes å være i hel stand).

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : I følge forrige salg 2011.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Manglende dokumentasjon for membran og tettesjikt bak fliser.

Merknader: Kunne se klemring som var sammensatt til våtroms-duk i hovedsluk.

Det ble overflate fuktkontrollert på badets innvendige overflater med godkjent fuktmålerverktøy Protimeter MMS 2, og det viste normale verdier ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg av våtsonen da eier ikke ønsket dette.
Eier ønsket ikke dette da det står beskrevet fra tidligere tilstandsrapport utført 07.12.2023, at det ikke ble avdekket noe fukt i denne veggen ved hulltaking. Eier har i etterkant av dette pusset opp boligen og tettet hullet.

Grunnet manglende dokumentasjon for baderommets oppbygging av gulvmembran og tettesjikt bak fliser, samt svakt fall i gulv, så anbefales det å montere dusjkabinett, med avløpsrør fra kabinettet tilkoblet direkte ned i sluk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



7.2 Bad (U. etg).

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er pusset opp i 2024, og fremstår i hel og god stand.
Det er elektrisk avtreksvifte på badet.

Merknader: Overflater vegger og himling vurderes å være i orden.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv fremstår i hel og god stand.

Fall rundt sluk i dusjsonen ble målt til ca 1 cm og 8 mm med en avstand på 50 cm ut fra slukrist (1:50). Ved funksjonstest av dusj var det tilstrekkelig avrenning mot slukrist.

Det er fall på 1 cm pr meter fra sisterne / fordelerskap mot badekar (1:100).
Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp av sluk til topp av dørterskel. I følge eier er membran tilstrekkelig tilpasset med oppkant til terskel.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er plastsluk i dusjsone med klemring festet til ovenpåliggende gulvmembran.
Eier har fremlagt faktura fra Membranspesialisten AS (Protan hellimt toppmembran).

Eier opplyser om at det er sluk i underkant av badekaret, men dette sluket er ikke besiktiget eller kontrollert grunnet manglende tilkomst.

Det ble overflate fuktkontrollert på baderommets innvendige overflater med godkjent fuktmålerverktøy Protimeter MMS 2, og det viste normale verdier ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg av badet. Eier ønsket ikke dette, da badet er nylig oppført. (Det er fritak for hulltaking dersom våtrom er nylig renovert. Viser til forskriften til avhendingslova § 2-2 Våtrom).

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

7.3 Vaskerom (U. etg).

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte veggflater og nedsenket himling.
Vaskerommet er pusset opp i 2024, og fremstår i hel og god stand.

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv fra 2024 fremstår i hel og god stand.

Fall rundt sluk ble målt til 1 cm fordelt på 50 cm ut fra slukrist, og er innenfor hva som er anbefalt (1:50).

Fall fra terskel til sluk er innenfor hva som er anbefalt. Høydeforskjell fra topp av slukrist til topp av terskel er tilstrekkelig, og i følge eier har membran tilstrekkelig oppkant til terskel.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra : 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble overflate fuktkontrollert på vaskerommets innvendige overflater med godkjent fuktmålerverktøy MMS 2. Det viste normale verdier ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg av vaskerommet da eier ikke ønsket dette. Dette fordi vaskerommet er nylig oppført. (Det er fritak for hulltaking dersom våtrom er nylig renovert. Viser til forskriften til avhendingslova § 2-2 Våtrom).

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken (1.etg).

TG 1 8.1 Kjøkken (1.etg).

Vanninstallasjonen er fra : 2024

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

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

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Ikea-kjøkken, samt overflate gulv, vegger og tak er fra 2024 og fremstår i hel og god stand.

Det ble overflate fuktkontrollert der det av erfaring kan være fuktutsatt rundt vann og avløp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det viste normale verdier ved befaringstidspunktet.

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

9. Rom under terreng

9.1 Kjellerstue og mellomgang.

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Angitt tilstandsgrad er vurdert ut fra kjellerens overflater vegger og himling. Disse overflater fremstår i hel og god stand.

Ventilasjon og luker er vurdert under eget punkt i rapporten (Ventilasjon 10.5), og har ikke påvirket angitt tilstandsgrad.

Merknader: Disse overflater vurderes å være i orden.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det er noe mindre knirk i parkettgulv i fremkant av badet og i mellomgang, men dette vurderes som mindre avvik. Overflate gulver generelt fremstår i hel og god stand. Parkettgulv i kjeller er belagt av eier i 2024.

Merknader: Mindre avvik i form av knirk, ellers i hel stand.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

(Ventilasjon er vurdert under eget punkt i rapporten (Ventilasjon 10.5), og har ikke påvirket angitt tilstandsgrad)

Det var allerede boret hull i vegg mot terreng fra forrige takstmann utført 07.12.2023. Dette borehullet ble benyttet under min befaring.

Det ble satt fuktmålerpigg i veggens bunnsvill og det viste normale verdier ved befaringstidspunktet. Det ble videre overflate fuktkontrollert på øvrige veggflater, og det viste normale verdier.

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Bad 2 etg (2011) Resterende VVS 2024.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken i 1.etg, samt bad og vaskerom i kjeller er sammenkoblet opp mot hverandre med rør i rør system. Det er montert lekkasjestopper på kjøkken med vannsensor. Fordelerskap er plassert på bad i kjeller.

Det er også fordelerskap i tak ved baderom i 2. etg. Det kan videre anbefales at denne luken for tillaget en lekkasjespalte. Hovedstoppekraner befinner seg i fordelerskap ved begge baderom.

Alle synlige vann og avløpsrør ble funksjonstestet, og det viste ingen tegn til utettheter eller lekkasje ved befaringstidspunktet.

Takstmann er ikke autorisert innenfor VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av VVS-kyndig fagmann hvis noe skulle være uklart.

Eier har fremlagt samsvarserklæring fra Fix Rør AS med følgende beskrivelse:

(Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring. Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonkrav er oppfylt. Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag).

Merknader: Ut fra hva jeg kunne se, og ut fra hva som er fremlagt, så vurderes dette å være i orden.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra : i følge eier 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Kunne ikke se synlig dato på bereder, men eier opplyser om at denne er fra 2024.

Berederen så ut til å være i hel og god stand. Denne vurderes å være tilfredstillende plassert og lekkasjesikret, da denne er plassert i rom med tilgang til sluk.

Merknader: Dette vurderes å være i orden.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Det er ingen vannbåren varme i boligen.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: I følge eier finnes det ingen fyrkjeler - oljetanker – fjernvarme – pelletsanlegg - gasskjeler og lignende varmesentraler.

Boligen har varmepumpe, men denne har ukjent dato. Øvrig oppvarming består av varmekabler, peis og elektrisk oppvarming.

Peis i kjeller er ikke kontrollert og grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter. Utenom dette så kan det anbefales å montere blekk på kjellergulv i underkant av feieluke.

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i : Ukjent
Det var sist inspisert i : Ukjent
Det var rengjort i : Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i : Bad og vaskerom i kjeller (2024).
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Eldre naturlig ventilasjonssystem.

Merknader: Det er naturlige ventilasjonsluker i vegger. Kjøkkenets avtrekksvifte består av lokal mekanisk avtrekkk, og det er elektrisk ventilasjon ved bad og vaskerom i kjeller.

I kjellerens mellomgang mellom bad og stue er det ingen ventilasjonsluke i vegg.
Ventilasjonsluke i kjellerstue er av eldre årgang, og det er ingen luker i overkant av kjellervinduer.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2, da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt. Til tross for dette er denne typen ventilasjon normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.



11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i : 26.09.2006.

Det elektriske anlegget ble installert i : Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i : I følge eier 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring i sikringsskap for montering av AMS måler utført av Eltel Networks AS 17.03.2017. Sikringsskap befinner seg i 2. etg og består av automatsikringer.

Eier har oversendt samsvarserklæring for innvendig elektrisk arbeid fra Ess-Installasjon AS, med følgende beskrivelse fra 2024-09-06:

Kunde har trukket skult anlegg selv, vi har stått for tilkobling av det elektriske anlegget. Kunde har selv kjøpt all av belysning og dimmere.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via boligmappa.no.

Siste tilsyn fra det lokale el-tilsynet var 26.09.2006, og de forklarer pr. telefon at det ikke er registrert åpne avvik, da det ikke finnes noe beskrivelse.

Merknader: Takstmann er ikke autorisert innenfor elektro og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Fastsetting av tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Ut fra hva jeg kunne se, og ut fra hva som er fremlagt, så vurderes dette å være i orden, men det stilles ingen garanti på at anlegget er feilfritt. Det anbefales derfor gjennomgang av godkjent elektrikker ved eierskifte.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke godkjente rømningsvinduer ved kjellerplan. Takhøyde i kjeller er heller ikke tilstrekkelig for rom til varig opphold. Kjelleren er videre innredet som bruksrom / oppholdsrom. Kjelleren er blitt delt av ved leilighetsskille mellom beboerne.

Trapp fra 1. etg til kjellerplan mangler rekkverk og håndløper.

FELLESKOSTNADER:
Gjelder Andel 243 for periode 2024.10.01 til 2024.10.31.
Felleskostnader: 4 370,00,-
Till. tilbygg: 31,00,-
Vedlikeholdsfond: 158,00,-
Lånekostnader: 1 725,00,-
Lån-maling: 542,00,-
Lån tak: 532,00,-
(Fellesgjeld pr. 16.09.2924: kr 237 072,-)

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at pipeløp og taktekking kontrolleres. Eier opplyser om at noe vann kommer inn ved nedbør via feieluke i kjeller. Borettslaget planlegger takrehabilitering, da takene i borettslaget generelt er fra byggeår.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet sprekk i grunnmur, og noe mangelfull drensplast.
1.3	Terrengforhold
	Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet fall fra terreng inn mot grunnmur.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet eldre takpapp, og utettheter fra pipeløp til feieluke.
7.1.2	Bad (2.etg). Overflate gulv
	Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet ikke tilstrekkelig fall i gulv.
7.1.3	Bad (2.etg). Membran, tettesjiktet og sluk
	Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet manglende dokumentasjon for badets oppbygging av gulvmembran og tettesjikt bak fliser, samt alder.
10.5	Ventilasjon
	Angitt tilstandsgrad er vurdert grunnet eldre ventilasjonssystem.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125240421

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arsen Mali	Fladiola Zaimi

Gateadresse
Veitvetveien 16A

Poststed	Postnr
OSLO	0596

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240421

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Jobb utarbeidet av faglært og registrert foretak.
Arbeid utført av	Membranspesialisten AS og Fix Rør AS

Filer

Tillatelse_til_tiltak_-_Veitvetveien_16_A.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt ny membran og ny bad og vaskerom i kjeller.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er meldt både på borettslaget og Oslo Kommune, også fått godkjenning fra Kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlegger dokumentasjon
Arbeid utført av	Ess-Installasjon AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vedlegger dokumentasjon

Filer

Document reference: 125240421

Kursfortegnelse.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skal ligges dokumentasjon på den.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget har hatt inngått avtale med ekstern firma for renovering av tak, og male fasade.

Arbeid utført av: Borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjeller ble det endret fra bod til vaskerom og bad og det ligger vedlegg av godkjenning fra Oslo Kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent fra Oslo Kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240421

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125240421

Tilleggskommentar

Det skal komme senere i kveld erklæring fra rør firma. Mvh Fladiola.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125240421

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arsen Mali	793543c0d008ff1bf94416e3c1b7003719050ba6	24.10.2024 13:15:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fladiola Zaimi	27cf5494a8a9c4c648e19846b9a118fcd0234d3d	23.10.2024 11:58:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

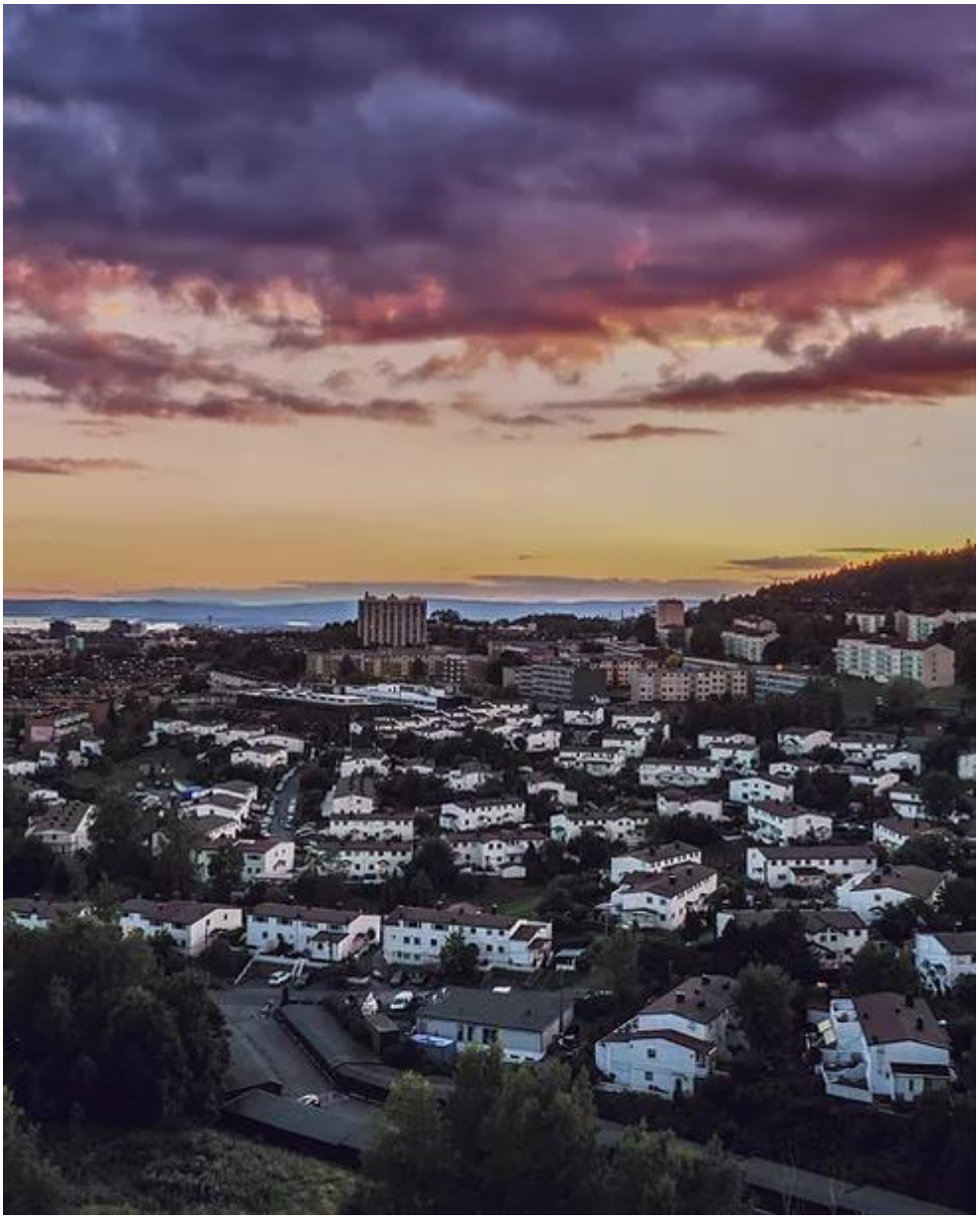
Document reference: 125240421

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

Beboer Hefte

Veitvedt Hageby

Sist oppdatert etter generalforsamling mars 2023



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 ordinær generalforsamling 25. mars 1985, i ekstraordinær generalforsamling 23. oktober 1991, i ordinær generalforsamling 31. mars 1998, i ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2005, i ordinær generalforsamling 25. mars 2009, i ordinær generalforsamling 14. april 2010, i ordinær generalforsamling 8. april 2014, i ordinær generalforsamling 31. mars 2016, i ordinær generalforsamling 12. mars 2018, i ordinær generalforsamling 14. mars 2019, i ordinær generalforsamling 16. juni 2021 og i ordinær generalforsamling 23.mars 2022.

§ 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, jfr. 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, jfr. 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 innside av ytterdører, vinduer, alle innvendige rør, ledninger og annet inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren.

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.

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, jfr. 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 sørge for at det areal som er blir tillagt dennes leilighet holdes ryddig og 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.

Andelseier har det hele og fulle vedlikeholdsansvar for eventuelle tilbygg på boligen med unntak for utvendig maling.

§ 6. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder 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

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 på forhånd å 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.

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 innhenter nødvendig samtykke til utkjøring fra samferdselsetaten i Oslo kommune.

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. For innredning er det gitt særskilte regler.

For platting/terrasse må det innsendes skriftlig søknad til styret med målsatte tegninger.

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, jfr. 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 forøvrig.

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, jfr. 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 av 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.

b) Valgkomiteen

Borettslaget Veitvedt Hageby skal ha en valgkomite bestående av fem medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin egen leder og er beslutningsdyktig når minst 50 % 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.

Leder i valgkomiteen kaller inn til valgkomiteens møter. Styret kan invitere valgkomiteen til møte dersom styret mener det er nødvendig. På samme måte kan valgkomiteen invitere styret til sine møter.

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til tillitsvervene i styret og valgkomiteen. Komiteen skal vurdere både nåværende tillitsvalgte og nye kandidater. Vilje og evne til å handle til borettslagets beste skal vektlegges. Komiteen skal også ha oversikt over verv og valgperioder.

Medlemmene i styret og i valgkomiteen bør utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Valgkomiteen skal så langt som mulig ta hensyn til dette når de innstiller kandidater til de ledige vervene.

Valgkomiteen skal undersøke om de foreslåtte kandidatene er valgbare og villige til å påta seg tillitsvervet. Hvis dette ikke er tilfelle kan kandidaten ikke innstilles.

Valgkomiteens innstilling skal være styret i hende fire uker før ordinær generalforsamling. Valgkomiteen kan fravike dette kravet etter særskilt avtale med styret.

Valgkomiteen skal revurdere innstillingen sin hvis det fremkommer viktige opplysninger om minst én av de innstilte kandidatene.

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

§ 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, jfr. 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

Vedtak om sammenslåing av andeler trenger ikke generalforsamlingens samtykke.

§ 11. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Lederen og ett 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 eller registrert 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) Budsjett, herunder godtgjørelse til tillitsvalgte og revisor
6) Valg
7) Forslag fra styret
8) Saker som en andelseier ønsker behandlet og som er innkommet innen den fastsatte frist
9) 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 pr 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 møteleders 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), jfr. 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 og 23.mars 2022.

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

INDRE ORDEN

§6 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.

§7 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 husettersynskomiteen eller et medlem av styret. Det samme gjelder vanninnsig og fuktskader i leiligheten. I en akutt situasjon kan henvendelse gjøres direkte til rørleggerfirma med døgnvakt.

§8 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

§9 Felles rom som bryggerhus, tørkerom ol. benyttes og rengjøres av leietakerne i tur og orden. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til lagerrom. Leietakerne skal påse at lyset blir slukket når ingen oppholder seg i kjelleren.

§10 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.

§ 11 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.

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.

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 kr. 50 000,- 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

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 befare tilbygget.

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.

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.

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. Terrassedører skal være 80 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

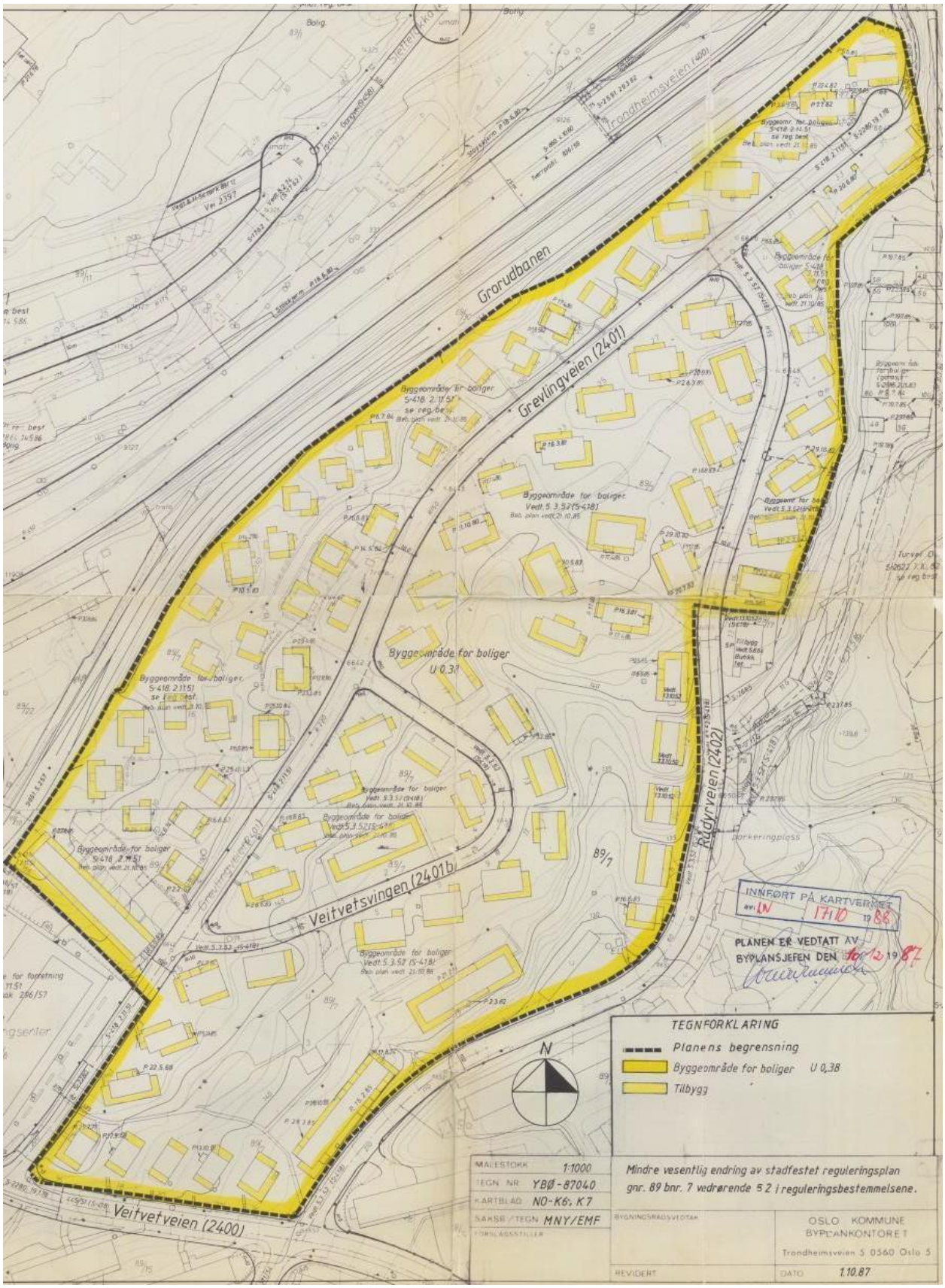
b) Rød - S4550-Y80R

c) Grønn - S5040-G30Y
d) Gul - S2050-Y20R
e) Vinduskarmer og dører er også Eggehvite, NCS kode S0502-N

13) Espalievegger skal være maks 3 m lange og 1,80 m høy. Gjerde rundt terrasser på terreng skal være 90 cm. Espalier og gjerde utføres med 148 mm bredde, liggende bord, vekselvis på annenhver side av stenderne. Alt males i samme farge som huset.

14) 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. gjeldene 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 kr. 50 000,- 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 kr. 50 000,- 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, jfr. 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.

7.2 – Retningslinjer for bygging av utebod

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011 og ordinær generalforsamling 14. mars 2019.

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 kr. 5 000,- 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. Borettslaget eier den oppsatte boden, men andelseieren kan overdra boden sammen med andelen, slik at verdiøkningen kommer den enkelte til gode ved flytting.

11. Andelseieren plikter å holde boden i god stand. Alt fremtidig vedlikehold av boden påhviler andelseieren selv.

12. 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.

13. 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.

7.3– 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.

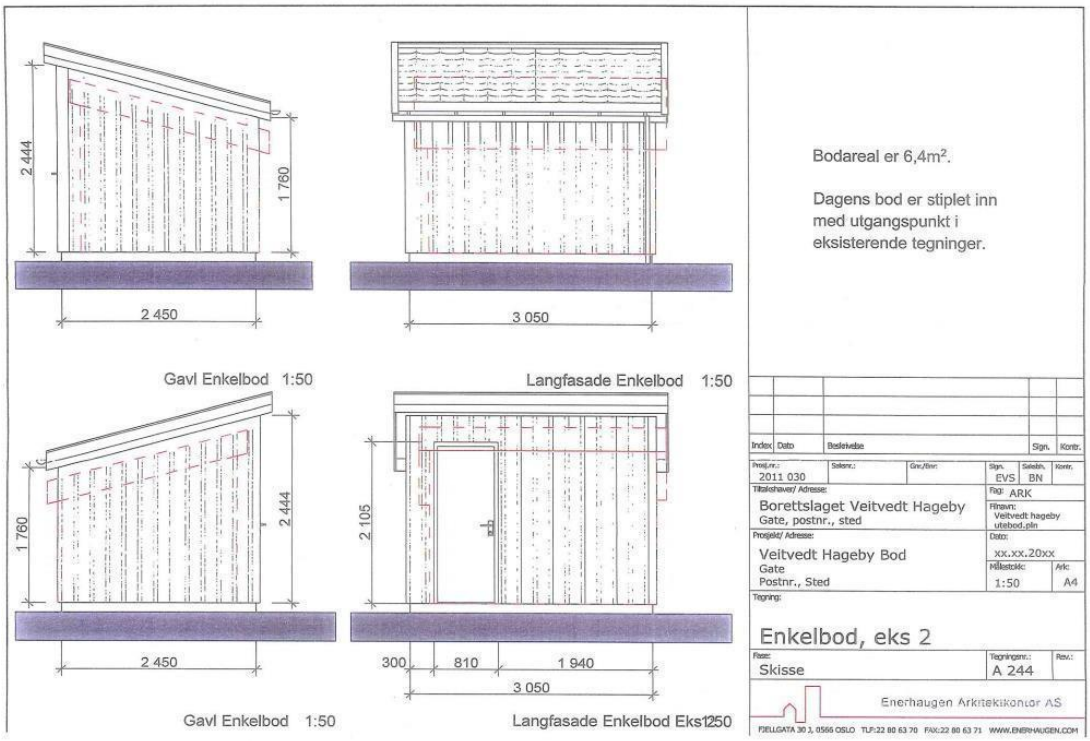
6) Takfotbeslag: monteres langs takfoten (nedre langside) før pappen legges.

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.

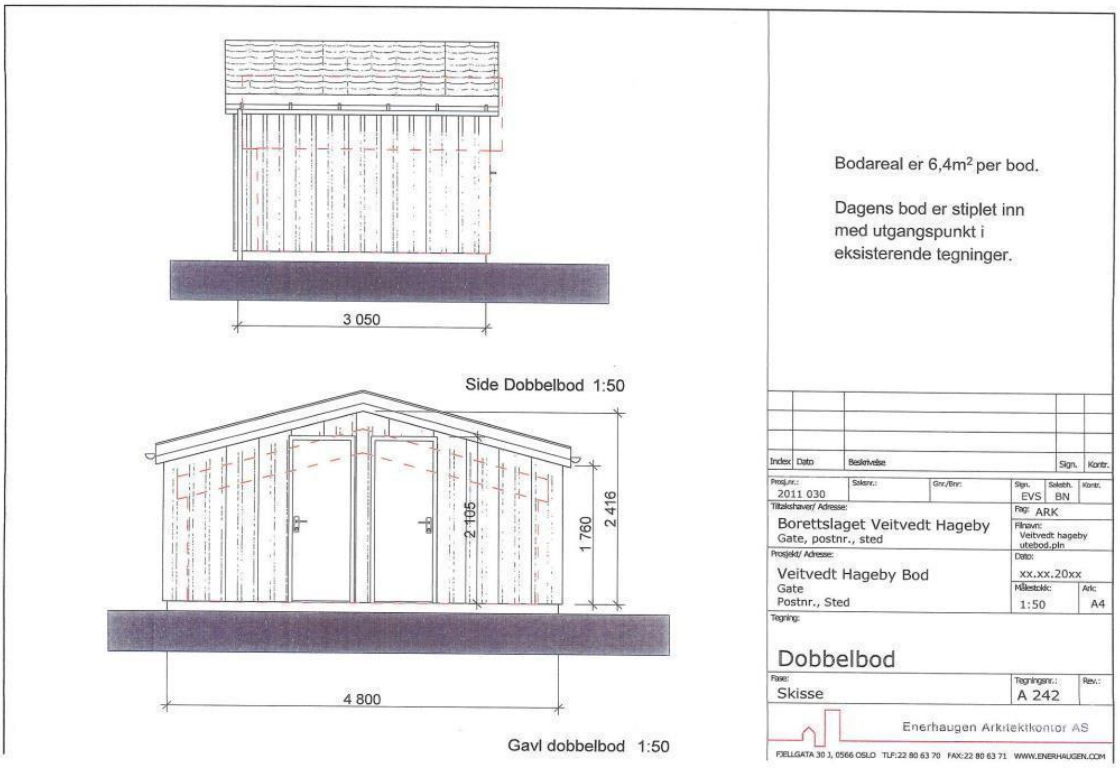
9) Farger: skal være likt med huset. All maling er Drygolin.
   a) Takrenner, endelokk vindskibeslag og takfotbeslag: sort.
   b) Nedløpsrør (avsluttes med 45 graders bend nederst, bend og rørfeste: hvit. c) Papp: Asfalt takpapp: Rød tegl (shingel eller takplater godkjennes ikke).
   d) Panel og dør: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

7.4– Tegning enkel bod



Tegningene ligger også på borettslagets nettsider.

7.5– 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.

8.2 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser

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

1. Hvilke parkeringsplasser reglementet gjelder for

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

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

Det kan bare tildeles en plass pr. 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 borettslaget. Den ledige plassen blir å fordele ifølge ventelisten. Parkeringsplassen kan av borettslaget sies opp dersom gjeldende reglement ikke blir fulgt eller om andelseieren på annen måte misligholder sine forpliktelser.

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

6. Betingelser for bruk av parkeringsplass

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

Parkeringsplassen skal bare benyttes til parkering av mindre bil (registrert personbil eller varebil). Parkeringskomiteen 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

Før bygging kan starte:

1. Andelseier som ønsker å opparbeide egen parkeringsplass på uteareal som er tillagt hans bolig må selv sørge for å få tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Før søknaden sendes må det søkes godkjennelse fra styret i borettslaget.

2. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at naboene er varslet. Eventuelle naboprotester kan av styret forlanges vedlagt som dokument i saken til Plan- og bygningsetaten. Søknaden skal for øvrig inneholde målsatt tegning, beskrivelse av arbeidene, typeangivelse av faste byggematerialer (dekke) samt fremdriftsplan for arbeidene.

3. P-plass som har inn- og utkjøring til offentlig vei, må ha godkjenning fra samferdselsetaten i Oslo. Også for parkeringsplass som ikke har slik inn- og utkjøring til offentlig vei, skal utformingen være i samsvar med samferdselsetatens forskrifter, herunder:

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. P-plassen skal asfalteres eller stensettes. Ved fjerning av gjerde skal det settes opp port. Styret fastsetter type og utførelse. 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 sammen med søknaden til styret stille en bankgaranti eller innbetale til borettslagets depositumskonto kr. 5 000,-. Kopi av offentlige tillatelser skal sendes til forretningsførers kontor før arbeidene igangsettes.

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 motorvogn. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til oppbevaringsplass eller hensetting av campingvogn, båt
m.v. 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, eller at man velger den markiseduken som er anbefalt av styret på hjemmesiden www.veitvedt-hageby.no.

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

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline, lekeapparat eller annen installasjon på borettslagets fellesarealer, skal 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.

Bruken skal derfor være begrenset til tidspunktene mellom kl. 07.00 til kl. 21.00 på hverdager, og kl.
09.00 til kl. 17.00 på søndager og helligdager.

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.

Veitvetveien 16A

Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 644 elever, 35 klasser	6 min 0.5 km
Linderud skole (1-10 kl.) 410 elever, 26 klasser	16 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 469 elever, 34 klasser	22 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	13 min 0.9 km
Kuben videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grevlingveien 1 - 10687	0 min
Linderudveien - 10704	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	2 min 0.2 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Nyland stasjon Linje L1	25 min 1.8 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.1 km

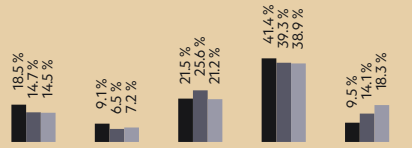
BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	3 min 0.2 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	1 min
Rema 1000 Veitvet	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet hageby	1 697	684
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Sletteløkka kunstgressbane	8 min
Veitvet idrettsanlegg	11 min
Fitness24Seven Veitvet	1 min
SATS Linderud	12 min

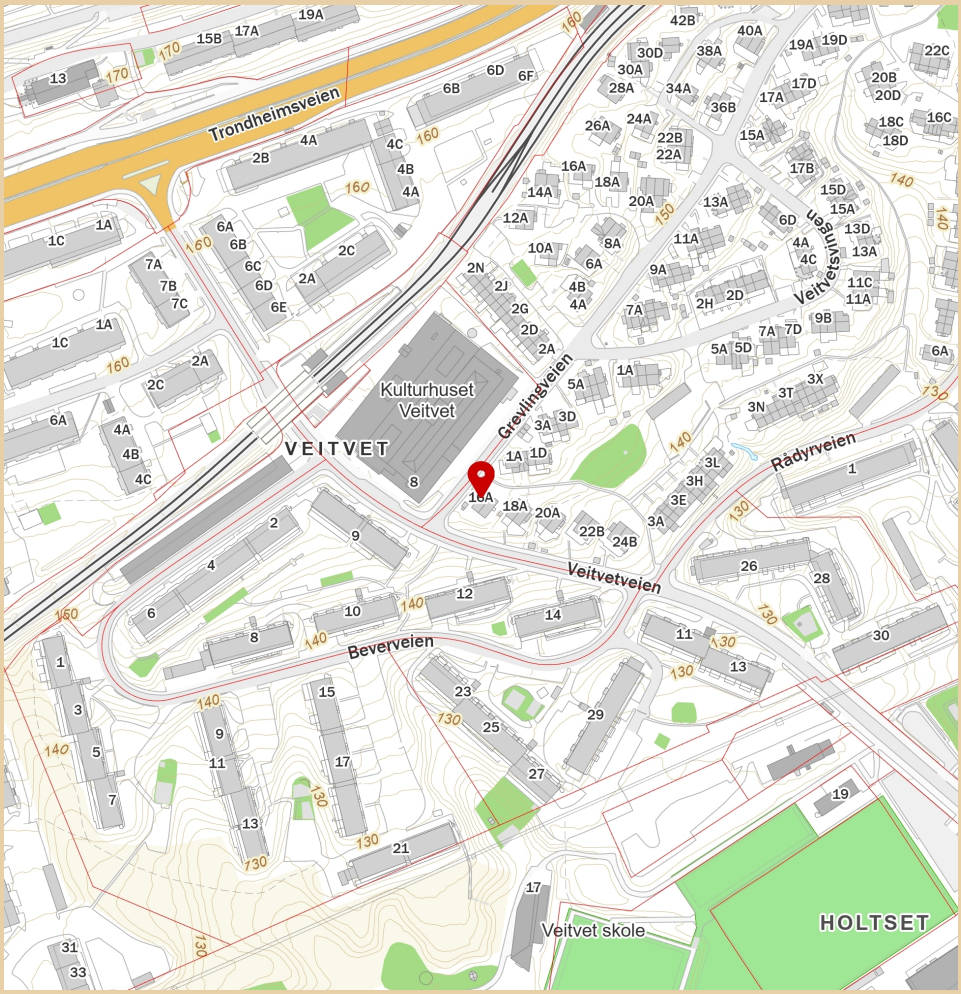
«Det er så trygt, rolig og fredelig. Og sentralt selv om det ligger litt utenfor sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

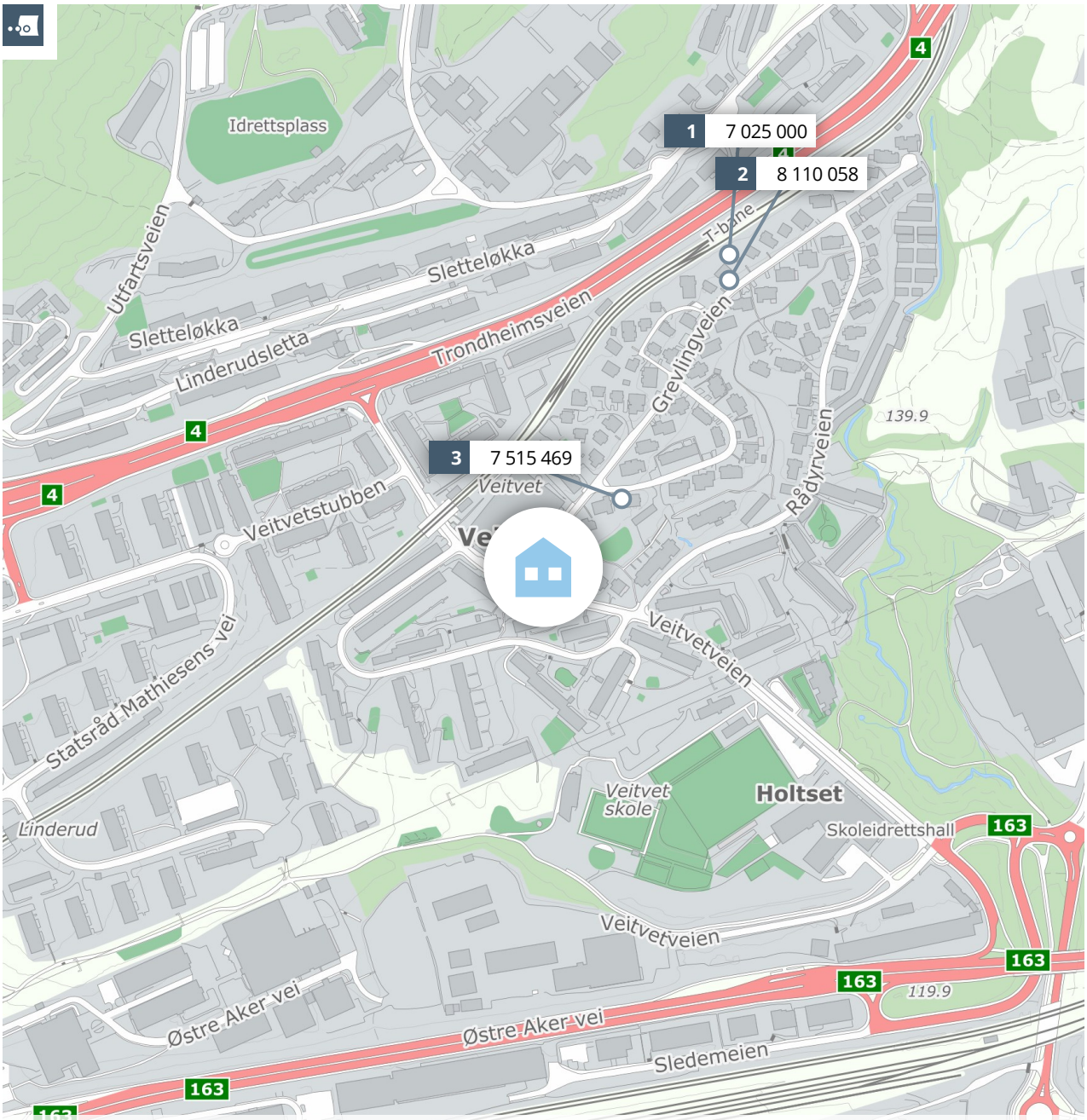
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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 2024



Meglers verdivurdering

VEITVETVEIEN 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 24.10.2024

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

Veitvetveien 16 A, 0596 OSLO

Borettslag tomannsbolig på festetomt, bygget i 1954

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

Verdivurdert til

6 990 000

237 072	7 227 072	50 539
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	143 m²
BRA	143 m²
Tomt	- m²
Byggeår	1954

Fellesutgifter	7 358
Formue	233
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

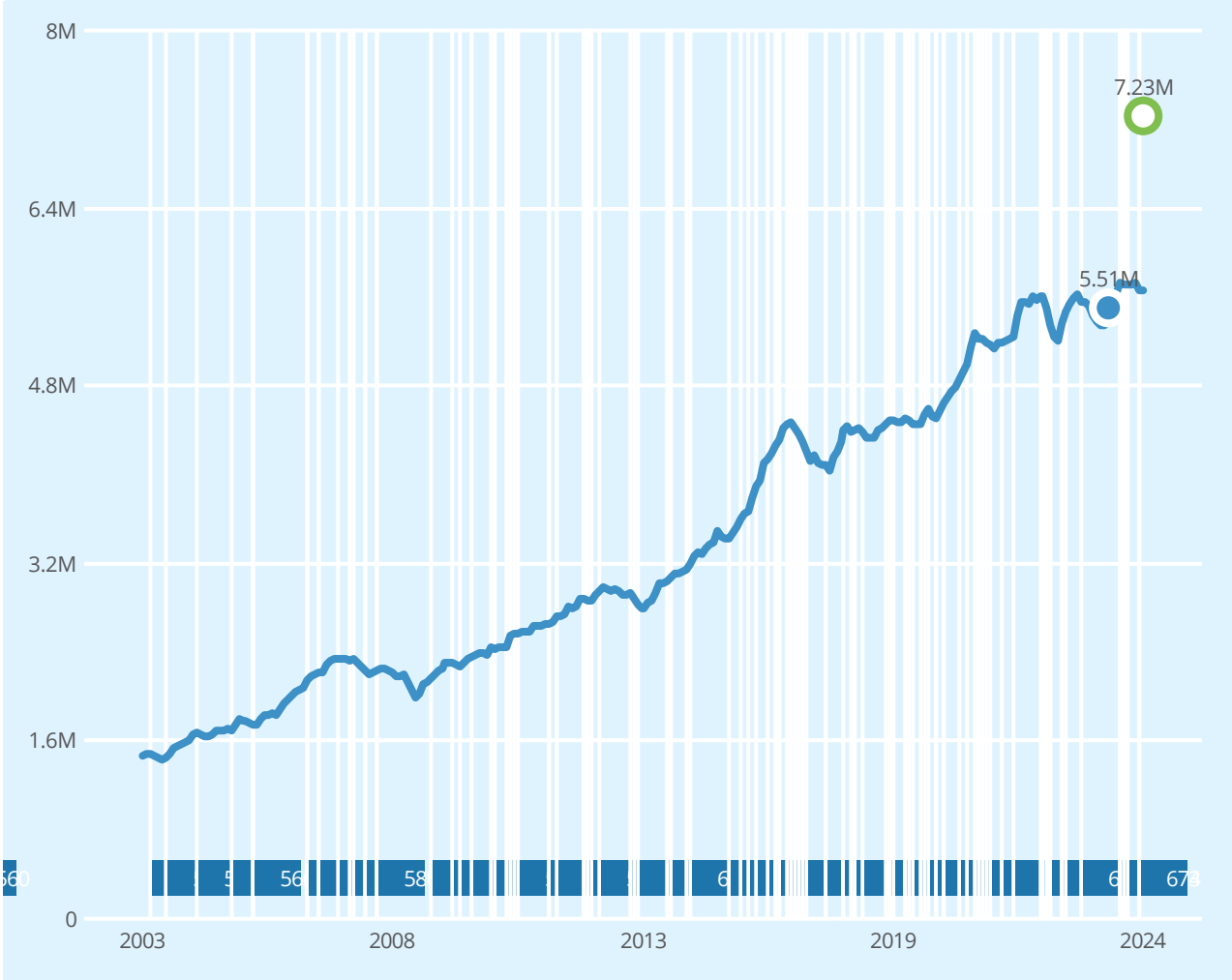
	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grevlingveien 52 B 107 m²	1952	95,4 daa	3 sov		08.06.2022	6 400 000	**7 025 000**	0	7 025 000	**65 654**
2	Grevlingveien 50 B 161 m²	1953	95,4 daa	3 sov		03.05.2023	7 500 000	**7 900 000**	210 058	8 110 058	**50 373**
3	Veitvetsvingen 1 A 118 m²	1954	- m²	3 sov		19.08.2024	6 990 000	**7 300 000**	215 469	7 515 469	**63 690**

PrivatMegleren ved Christer Fjeld ønsker deg velkommen til Veitvetveien 16A! En svært moderne og nylig oppusset halvpart tomannsbolig med alle egenskaper du trenger for å bo godt i Hagebyen på Veitvet, med kort vei inn til Oslo sentrum.

Har du lenge vært på jakt etter et moderne bosted hvor alt av overflater og innredning tilfredsstiller kravene selv til den kresne typen? Da kan denne boligen være noe for deg. Her får du en god standard på alt av innredning og overflater, og boligen ligger i et svært barne- og familievennlig nabolag på Veitvet. Her har du kort gange til alt man skulle ønske seg av kollektivtilbud og butikker samt marka med flotte turmuligheter sommer og vinter. Om du er av den aktive typen går det fint å sykle til og fra sentrum på bilfrie sykkelveier.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3 Garasje, anneks
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+667 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.12.2023	09.01.2024	20.03.2024	5 150 000	5 250 000	260 255	5 510 255	675

675 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i Bjerke bydel nå

5
tomannsboliger til salgs

9.8M
9.5M
9 247 000 Prisantydning i snitt
8.9M
8.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Tomannsboliger solgt i Bjerke bydel siste 6 mnd

19
tomannsboliger solgt

11.6M
11.2M
10.8M
10 754 000 Salgspris i snitt
10 372 000 Prisantydning i snitt
10.0M
9.6M
9.2M

Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

81 260 Bjerke bydel i snitt siste 6 mnd
78 967 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd
50 539 Veitvetveien 16 A Totalpris 7 227 072

Fladiola Zaimi
Tomtegata 6
2004 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2024
	202456849 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	VEITVETVEIEN 16A	Eiendom:	89/7/0/0
Tiltakshaver:	Fladiola Zaimi	Søker:	Fladiola Zaimi
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Veitvetveien 16 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra bod til bad og vaskerom mottatt 30.05.2024.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring fra bod til bad og vaskerom i kjelleretasjen i Veitvetveien 16 A. Tiltaket medfører ingen endring i fasaden.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål bolig i reguleringsplan S-418, vedtatt 10.12.87.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bruksendring

Ny planløsning oppfattes som akseptabel.
Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som utnytter eksisterende bygningsmasse til boligformål på en forsvarlig måte, og gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav.

Tiltakets kvaliteter

Du har ikke søkt om fravik eller dispensasjon, foruten unntak for takhøyde, og vi legger følgelig til grunn at tiltaket ellers er i henhold til alle relevante tekniske krav i Byggteknisk forskrift (TEK17), jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Sikker byggegrunn

Tiltaket befinner seg nedenfor marin grense, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er under 50 m2, innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et K0-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil en bruksendring alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202456849			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller			8/2

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.
Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Murmester Per L. Lund AS
Postboks 168
1112 OSLO

Dato: 22.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201103377-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lise Budde	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VEITVETVEIEN 16A	Eiendom:	89/7
Tiltakshaver:	Solveig Liavik	Adresse:	Veitvetveien 16 A, 0596 OSLO
Søker:	Murmester Per L. Lund AS	Adresse:	Postboks 168, 1112 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VEITVETVEIEN 16 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.06.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.06.2011 av:

Lise Budde - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Solveig Liavik, Veitvetveien 16 A, 0596 OSLO

Fladiola Zaimi
og Arsen Mali
Tomtegata 6
2004 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202458957 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Remi Ingemann Johnsen	27.09.2024

Adresse:	VEITVETVEIEN 16A	Eiendom:	89/7/0/0
Tiltakshaver:	Fladiola Zaimi, og Arsen Mali	Søker:	Fladiola Zaimi, og Arsen Mali
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Anlegg av vei

Godkjenning av avkjørsel - Veitvetveien 16 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om avkjørsel for Veitvetveien 16 A.

Godkjenningen er hjemlet i veglova (vegl) § 40-43.

Vi godkjenner avkjørselsplanen som dere har sendt til oss den 08.08.2024 og ettersendt 20.09.2024.

Utforming av avkjørselen skal tilfredsstille følgende krav:

1. Avkjørselen må anlegges vinkelrett på veien.
2. Det må være snumulighet for biler utenfor arealer regulert til offentlig vei.
3. Avkjørselsbredden i kant regulert vei skal ikke være større enn 4,0 meter.
4. Ved etablering av port skal ikke porten gå ut mot vei eller eventuelt fortau.
5. Når det gjelder avkjørselens stigning skal avkjørselen på de to første meterne fra veikanten ha et jevnt fall fra veikant på total 5 cm. På de neste tre meterne skal avkjørselen ha en naturlig overgangskurve til avkjørselens videre forløp. På de neste 30 meterne skal avkjørselen ha fall eller stigning på maksimalt 1:8.
6. Den delen av avkjørselen som ligger på areal regulert til offentlig vei, skal være horisontal og ha samme høyde som eksisterende vei.
7. Fra et punkt som ligger 2,5 meter fra regulert veikant midt i avkjørselen skal det være fri sikt i en høyde på 1,0 meter over kjørebanen. Frisiktlinjene skal ha en lengde på 20 meter.
8. Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
9. Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.

10. Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
11. Alle kostnader i forbindelse med etableringen tilfaller tiltakshaver/søker. Dette omfatter også eventuelle kostnader i forbindelse med flytting/endring av offentlige tekniske anlegg (herunder lyktestolper osv.), fortau og kantstein med mer.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen		
Beskrivelse	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	20.09.2024	2/2

Avkjørselstillatelsens varighet og klageadgang

Avkjørselstillatelsen gjelder i tre år

Opparbeidelsen av avkjørselen må være satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. vegloven § 40,4 ledd. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

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/

Hvis vi ikke er enige i din klage sender vi klagen til Oslo kommunes klagenemd. For informasjon om Oslo kommunes klagenemd, se deres hjemmeside https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/bystyret/komiteer-og-utvalg/oslo-kommunes-klagenemnd/

Vennlig hilsen

Remi Ingemann Johnsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebspate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg vindfang til våningshus

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Veitvedtveien 16 A	Gnr.89, bnr.7	77/1592

Byggherre

Eva Hoff Abrahamsen
Veitvedtveien 16 A

OSLO 5

Ansvarshavende

Byggm. Aage Wittenberg
Chr. Hellums vei 15

OSLO 9

KV/LJ

Dato
11. september 1978

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

Forbehold:

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbydt varsling for kontroll herfra.

Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

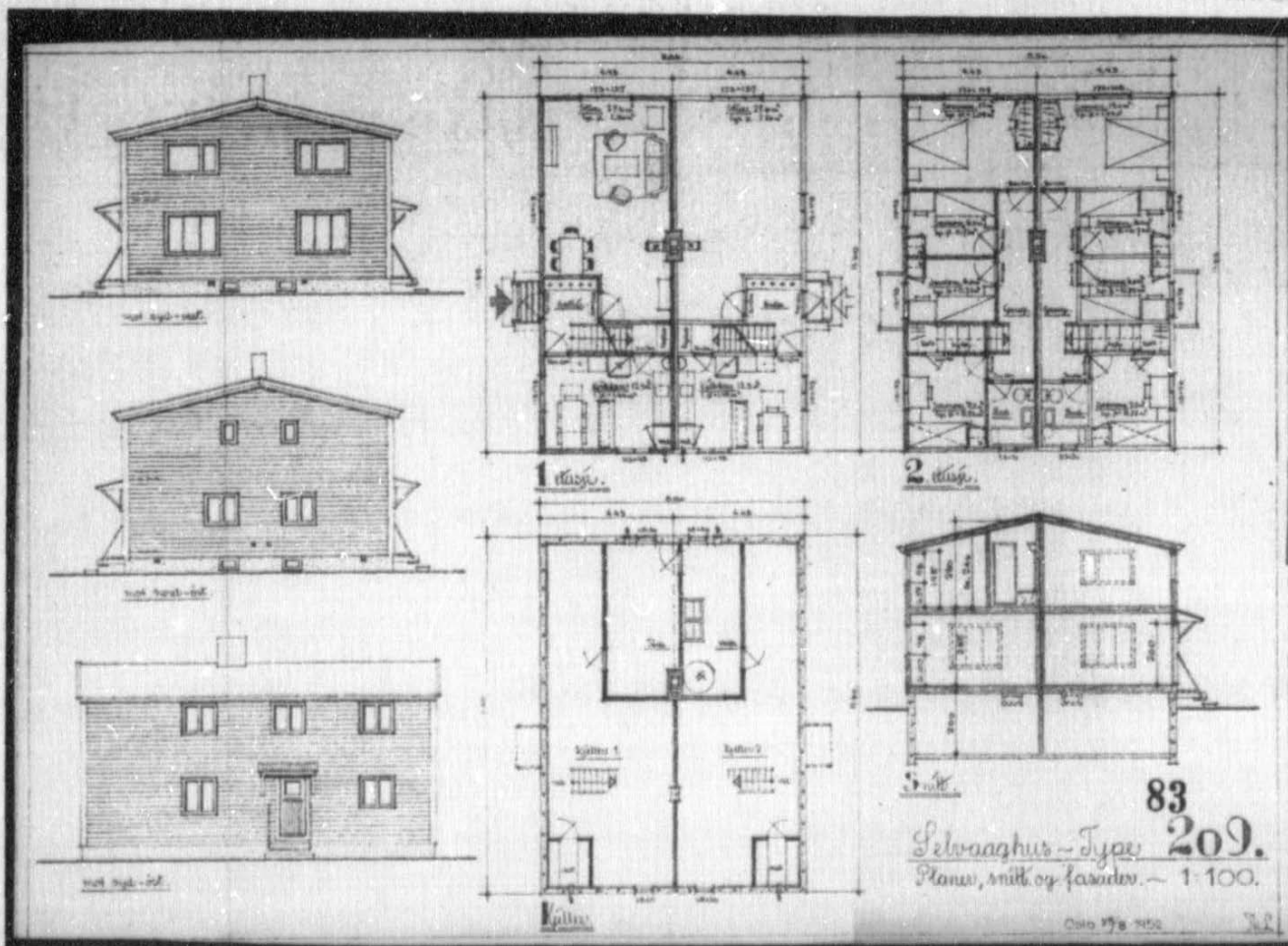
KV

Bygningsinspektør
fung.
Knut Vollene

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

SM. C-16 ANSVORD

NEDFOTOGRAFERT- 19 A



2987

APPROBERT
OSLO BYG. DIREKTØRENS KONTOR
OSLO 9/10 1957
M.N.

83

Selvbyggerhus – Type 209.

Planer, snitt og fasader. – 1:100.

Oslo 19/8 1952

30 MAI 1960

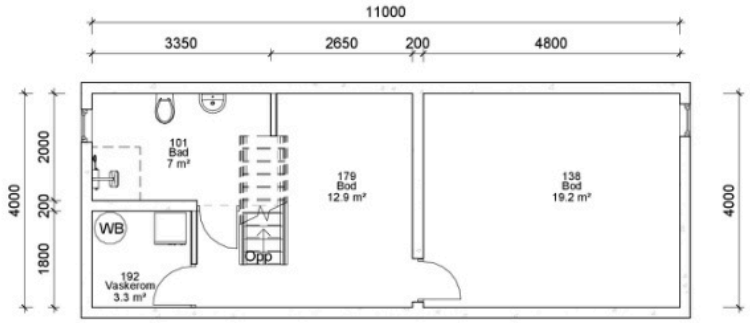
0 5 10 20 30

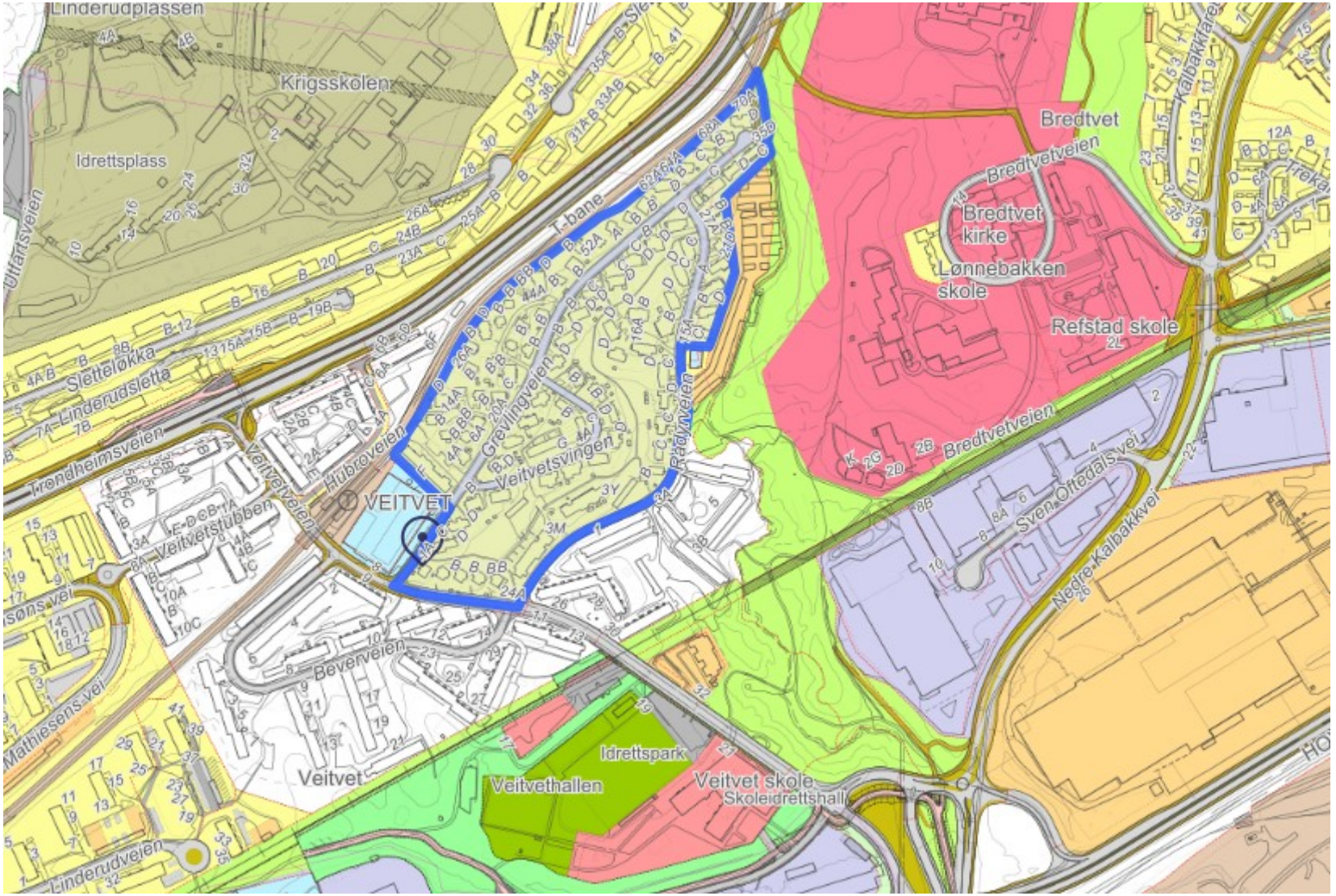
Veitvetveien 14A

U.Etasje -Kjeller plan

BRA

BRA U.Etasje 44 m²




Linderudplassen
Krigsskolen
Idrettsplass
T-bane
Bredtvet
Bredtvetveien
Bredtvet kirke
Lønnebakken skole
Refstad skole
Kalbakkfaret
Trekan
Slettebakka
Slettebakka
Linderudsletta
Trondheimsveien
Veitvetveien
Hubroveien
VEITVET
Veitvetstubben
Grevlingveien
Veitvetsvingen
Rådyrveien
Bredtvetveien
Sven Oftedals vei
Nedre Kalbakkvei
Mathiesens vei
Beverveien
Veitvet
Idrettspark
Veitvethallen
Veitvet skole
Skoleidrettshall
Linderudveien

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:
Veitvetveien 16A, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 7, andelsnr. 243 i Veitvedt Hageby, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125240421

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.
