PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

BEVERVEIEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Beverveien 25
0596 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1955
BRA: 89 m^2
BRA-i: 84 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	15	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Beverveien 25
0596 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29660

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er fra 1996/1997. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Dørblad tilknyttet ytterdør "subber" noe i terskel.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Justering av ytterdør.
Eier opplyser at nye vinduer og balkongdør ved kjøkken- og stueside skal skiftes i regi av borettslaget i 2025 i forbindelse med rehabilitering av fasader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
4. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
3. etg.: lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.
"Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Trapp

Oppsummering

Innvendig malt tretrapp fra byggeår med bruksslitasje. Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet. Rekkverk i 4. etg. er for lavt (82 cm), samt at det er store åpninger mellom spiler (over 10 cm).
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedre personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2012: el-installasjoner løsnet fra vegg grunnet oppussing av vegger. El-anlegg remontert. Stue oppgradert til jordet standard. 2022: bytte defekt sikring.

Eier opplyser at sist el-kontroll ble utført i 2013. Feil/mangler ble utbedret i ettertid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.
Varmtvannsbereder fra 2003 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Flere løse gulvfliser. 1 har sprukket. Flere veggfliser i dusjsone har sprukket/krakelert i overflate. Silikonfuger i dusjsone med svertesopp. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 10 mm er målt.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran. Utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Manglende mulighet for kontroll av klemring/membran grunnet overdekning. Beskrivelse fra utførende firma opplyser om bruk av protan belegg på gulv med klemring i støpejernssluk fra byggeår med ettermontert klemring. Smøremembran ble benyttet på vegger.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Klemring er ettermontert. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Øvrig: Utvendig solavskjerming

Oppsummering

Markise med værslitasje.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at ny markise skal monteres i regi av borettslaget i 2025.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Ildsted er ikke montert.
Pipeløpet er formelt ikke vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
TG-2 gis grunnet alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.3.2025

Rapportdato
4.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Turid Valde Myklebust**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 25.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Beverveien 25, 0596 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	89	Bruksnr:	14	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	155	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med tegl, liggende og stående kledning. Pulttak i treverk tekket med papp. Renner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp.

Tomtestørrelse: 23386.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	42	42	0	0	0
3. etasje	42	42	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**89**	**84**	**5**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	42	42	0	Stue og 2 soverom. (Takhøyde ca. 230-280 cm).	
3. etasje	42	42	0	Vindfang, trapperom, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.	
Totalt m²	**84**	**84**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5,2 m2 (nr. BV25H0305). Boden ble påvist av eier. Arealene er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Dekke med trefliser. Størrelse: 7,8 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Finert ytterdør med glass og kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra 1996/1997.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Vinduer og dører er fra 1996/1997. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Dørblad tilknyttet ytterdør "subber" noe i terskel.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av ytterdør.
Eier opplyser at nye vinduer og balkongdør ved kjøkken- og stueside skal skiftes i regi av borettslaget i 2025 i forbindelse med rehabilitering av fasader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Etasjeskille i betong og trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter, ujevnheter og "knirk" ble registrert.
4. etg.: lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
3. etg.: lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.
"Knirk" og oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-IU**

Ildsted er ikke montert.
Pipeløpet er formelt ikke vurdert, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.
TG-2 gis grunnet alder.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

IKEA kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2003.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp. Trinn med teppefliser.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig malt tretrapp fra byggeår med bruksslitasje. Det er kun etablert håndløper på 1 side i trappeløpet. Rekkverk i 4. etg. er for lavt (82 cm), samt at det er store åpninger mellom spiler (over 10 cm).
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre personsikkerhet.

6.8 Avløpsrør

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

Baderommet ble pusset opp i 1994. Ny kjøkkeninnredning ble montert i 2003.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 1994. Ny kjøkkeninnredning ble montert i 2003.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2012: el-installasjoner løsnet fra vegg grunnet oppussing av vegger. El-anlegg remontert. Stue oppgradert til jordet standard. 2022: bytte defekt sikring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Utførte arbeider med dokumentasjon:
2012: el-installasjoner løsnet fra vegg grunnet oppussing av vegger. El-anlegg remontert. Stue oppgradert til jordet standard. 2022: bytte defekt sikring.

Eier opplyser at sist el-kontroll ble utført i 2013. Feil/mangler ble utbedret i ettertid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2003	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder fra 2003 gis TG-2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.13 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 1994.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Flere løse gulvfliser. 1 har sprukket. Flere veggfliser i dusjsone har sprukket/krakelert i overflate. Silikonfuger i dusjsone med svertesopp. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 10 mm er målt.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran. Utskifting av dårlige silikonfuger. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern, Rustfritt stål

Støpejernssluk fra byggeår. Hjelpesluk fra 1994 er etablert i dusjsone.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Manglende mulighet for kontroll av klemring/membran grunnet overdekning. Beskrivelse fra utførende firma opplyser om bruk av protan belegg på gulv med klemring i støpejernssluk fra byggeår med ettermontert klemring. Smøremembran ble benyttet på vegger.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Klemring er ettermontert. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Baderommet er modent for rehabilitering. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med opplegg for vaskemaskin, toalett, dusjhjørne i herdet glass, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG-2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-1**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger kun kvitteringer og beskrivelse på utførte arbeider.

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: tregulv.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte glatte flater, malt panel og malt strie.

Vegger oppgradert med overflatebehandlinger.

Oppsummering av øvrig	**TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt panel.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Eldre innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

6.18 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

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

6.19 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Plissegardiner.
Rullgardin.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.20 Øvrig: Utvendig solavskjerming

Beskrivelse
Markise.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Markise med værslitasje. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Eier opplyser at ny markise skal monteres i regi av borettslaget i 2025.

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250074

Selger 1 navn
Turid I Valde Myklebust

Gateadresse
Beverveien 25

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: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 10

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

Beskrivelse: Sprekk i fire fliser

Document reference: 125250074

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrehabilitering av badet i mai 1994
Arbeid utført av	Nor.vvs.as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bl.a er følgende oppgitt i avtalen med firma: opplegg for vaskemaskin vann og avløp, sluk for dusj, rør og deler for sammenkobling, rørleggerarbeide. Smøre membran på vegg og gulv (dusj). Protan belegg gulv med klemring sluk. Støp av gulv med armering. Silicon i alle hjørner.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med rehab av kjøkken i 2003. Ny kjøkkenbenk - omlegging av vann og avløp. Det ble satt inn ny varmtvannsbereder 120 ltr
Arbeid utført av	Vann Teknikk

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

Beskrivelse	Det har tidligere vært periode med litt sølvkre på badet.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	El arbeid i forbindelse med rehabilitering av badet 1994 El arbeid i forbindelse med oppussing av leilighet 2012. En merking og festing av del i sikringsskap 2013 i forbindelse med el tilsyn En ny sikring i 2022. Noe tidligere el arbeid og oppussing av kjøkken 2003 Har samsvarserklæring fra arbeidet i 2012, 2013 og 2022
Arbeid utført av	Nor.vvs.as - HMS electro - Wist Mikaelsen & Grifstad -Pollux Installasjon

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	Det ble gjennomført kontroll av el anlegg i 2013. Kontrollen ble gjennomført av Infratek. Det var et par merknader til sikringsskapet som ble utbedret av Wist Mikaelsen & Gifstad AS. Det foreligger samsvarserklæring.

Document reference: 125250074

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har parkeringsplasser med ladeanlegg, som kan leies

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: Ny svalgang, Ny/utbedring av fasade, isolasjon, byttet vinduer, utgangsdør, vedlikehold veranda. Vedlikehold av tak.

Arbeid utført av: Arbeid i regi 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

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

Beskrivelse: Det er vedtatt total rehabilitering av balkongsiden som inkluderer rehabilitering av balkonger, utbedring av fasade og utskifting av vinduer/balkongdør. Utbedringen inkluderer ny isolasjon, ny platebelagt fasade, etablering av ventiler, utebelysning og nye markiser.

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: 125250074

Tilleggskommentar

1988: Gulv i stue ble slipt/lakket av firma 1995?: Det ble satt opp ny vegg/dør mellom hovedsoverom og gang utført av eier. Vegger i 1. etg ble malt. Gulv i hovedsoverom, gang og kjøkken ble slipt/lakket av firma. 2003: Nytt Ikea kjøkken, ny varmtvannstank, rørleggerarbeid i regi av Vann teknkk (tidligere omtalt) 2012: Total oppussing av leiligheten i regi av Møller mur og bygg. Alle gulv, trapp ble slipt og lakket, nytt gulv i vindfang. Tak og vegger ble sparklet og malt (tak i stua kun malt). Fjerning av peis, noe el. arbeid (tidligere omtalt). Det foreligger dokumentasjon på arbeidet. Vegger og tak i to barnerom ble malt av eier. 2022: Gulv i gang, kjøkken, stue ble slipt og lakket i regi av Johansen&sønn. Det foreligger dokumentasjon Vegger i stue, gang og kjøkken ble malt av eier. 2024: Vegger i hovedsoverom ble malt av eier Det har opp gjennom årene vært foretatt noe vedlikeholdsarbeid i form av maling, tapetsering

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250074

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Myklebust	e2b8fce68c7229a5e1591da1ef75a1ec3a2d5acf	25.03.2025 09:25:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 125250074

- 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

Innkalling til
ekstraordinær generalforsamling 2025

Generalforsamlingen blir avholdt

tirsdag 11. mars 2025 kl. 18.00
Møtested: Veitvet skole, aulaen, inngang baksiden (Hall inngang)

Dagsorden:

1. Konstituering (velkommen, valg av ordstyrer, referent, tellekorps)
2. Fasaderehabilitering

Vedlegg:
- Styrets innstilling
- Informasjon fra USBL

Oslo, 28. februar 2025

STYRET

SAKSFREMSTILLING

VEDLIKEHOLD AV SØNDRE VEITVET BORETTSLAG 2025/2026 - FULLMAKT TIL STYRET TIL OPPTAK AV NYTT BANKLÅN FOR GJENNOMFØRING AV REHABILITERING.

Innledning

Styret startet etter generalforsamlingen 2024 prosessen med utbedring av balkongene. Dette på grunnlag av gjentatte henvendelser om tilstanden på disse. Styret iverksatte også sommeren 2024 en kartlegging av mulighet for energiøkonomisering i borettslaget. I tillegg ble det foretatt en tilstandsvurdering av balkonger. Vurdering av mulige tiltak for energiøkonomisering samt øvrige tilstandsvurderinger ble gjennomført av Selvaag Prosjekt. Vi ble innvilget tilskudd fra både Enova og Oslo kommune til inndekning av deler av kostnadene.

Det er påvist følgende:

- Behov for reparasjon av balkongene
- Behov for utskifting av råteskadede/dårlige vinduer
- Behov for utbedring av ventilasjon i enkelte leiligheter
- Behov for utbedring/oppgradering av fasade/isolasjon

Selvaag Prosjekt utarbeidet en rapport for mulige tiltak for energiøkonomisering og tilstandsvurdering av ulike tiltak, samt priskalkyler for de enkelte tiltakene.

Styret har i etterkant av tilstandsvurderingen, inngått avtale med Selvaag Prosjekt om bistand til innhenting av pristilbud på utbedring/rehabilitering av de mangler som er påvist.

Saksfremstilling

<u>Innkomne tilbud og arbeid med disse</u>

Tilbudene som ble mottatt i starten av februar 2025, er i etterkant gjennomgått og vurdert av Selvaag Prosjekt. Vurderingene innebærer en kontroll på at alle tilbud svarer på de forutsetningene som ligger i tilbudsgrunnlaget, eventuelle prisforskjeller og årsak til disse. Kravet til kvalitet på arbeidet som skal utføres er også kontrollert så langt mulig.

I etterkant av Selvaag Prosjekts gjennomgang av innkomne tilbud har resultatet blitt presentert for styret. Styret har gitt Selvaag Prosjekt tillatelse til å starte forhandlinger med leverandørene for avklaring av tilbudene og eventuelle prisforskjeller og mulighet for prisreduksjoner.

Styret har også drøftet med Selvaag Prosjekt hvilke arbeider som bør gis høyest prioritet og om det er tiltak som kan utsettes, og i så fall konsekvensen av utsettelse.

Balkonger

Styret har besluttet at balkongene må rehabiliteres. Dette arbeidet vil starte i 2025. Balkongene har skader i betongen som gir fare for at større biter kan løsne og falle ned. Det er en sikkerhetsrisiko styret og borettslaget ikke kan ta ansvar for.

Fasade

Kategorien rehabilitering benevnt som utbedring av fasade, inneholder ny platefasade med puss på alle blokker. Utbedring av ventilasjon i leilighetene medfører etablering av nye ventiler

Både rehabilitering av blokkene utvendig og utbedring av ventilasjonen (bedre luftkvalitet i leilighetene) er arbeider som kan utsettes. Konsekvensen av utsettelse er at skadene på våre vegger utvendig må forventes å øke, samtidig som vi kan få utfordringer med at vann trenger inn gjennom skader/sprekker i isolasjonen. På sikt kan dette gi oss enda større kostnader ved at vi må etterisolere alle blokkene på nytt. Manglende utbedring av ventilasjonen i leilighetene, har som konsekvens at inneklimaet i den enkelte leilighet ikke blir bedre enn i dag.

Vinduer og balkongdører

Når det gjelder utskifting av vinduer og balkongdører, kan dette utsettes i noen få år. Det vil imidlertid ha uheldige konsekvenser for de andelseierne som i dag har enten råteskadede vinduer og eller vinduer som lekker mye varme/gir mye trekk. Erfaringsmessig er det ikke hensiktsmessig å starte utskifting av enkelte vinduer. Videre vil utskifting av enkelte vinduer, gi en utfordring på sikt med oppfølging av vedlikehold i borettslaget.

Styrets vurdering

Dersom noen av arbeidene utsettes til senere, vil borettslaget måtte påregne å betale vesentlig mer for enkelte av tiltakene enn det som ligger i pristilbudene. Dette fordi rigg og drift av byggeplass totalt sett har lavere kostnad ved at flere oppgaver utføres samtidig. Selvaag Prosjekt har informert styret om at man erfaringsmessig bør forvente 3 % - 7% økning i byggekostnadene årlig. For eksempel kan det opplyses om at nær forestående beising av fasader vil koste 12-13 millioner. Denne kostnaden utgår selvfølgelig dersom vi totalrehabiliterer.

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort med hensyn til hva som kan utsettes av rehabilitering og ikke, har vi delt arbeidene opp i to (2) alternativer med tanke på gjennomføring av nødvendig vedlikehold

Styret i Søndre Veitvet Borettslag har et ansvar for å ivareta vedlikeholdet i borettslaget og fellesskapets verdier i samarbeid med alle andelseierne. Styret har vurdert at konsekvensene av å utsette nødvendig vedlikehold kan bli mer kostnadskrevende på sikt og dermed gi større økonomiske utfordringer innen få år.

Det må prioriteres strengt hva som skal gjennomføres av tiltak og alle tiltak må gjennomføres innenfor oppsatte rammer og etter grundige vurderinger av hva som tjener borettslaget best. Vi er avhengig av hva som skjer både når det gjelder prisøkning i markedet, men ikke minst lånerenten.

Styret er av den klare oppfatning av Søndre Veitvet Borettslag vil være best tjent med å gjennomføre en total rehabilitering som beskrevet under (Alt II). Det sikrer borettslaget mot eskalering av skader som allerede er avdekket og gir borettslaget størst mulig økonomisk sikkerhet i forhold til kostnadene ved rehabilitering av skadene.

Kostnadene for de ulike alternativene er som følger:

Alt I Rehabilitering av balkonger

Pris: 30 mill. kroner

Alt II Total rehabilitering av balkongside som inkluderer rehabilitering av balkonger, utbedring av fasade og utskifting av vinduer/balkongdører i alle leiligheter. Utbedring av fasaden inkluderer ny isolasjon, ny platebelagt fasade, etablering av ventiler, utebelysning og nye markiser.

Pris: 75 mill. kroner

Vi gjør oppmerksom på at sum per alternativ baserer seg på estimater av hva som skal gjøres. Dersom det viser seg at noen av arbeidene ikke er så omfattende som antatt, kan prisene bli redusert. Tilsvarende kan økte mengder av noen av arbeidene gi en økning av kostnader.

Økonomiske konsekvenser

Opptak av nytt lån vil gi økonomiske konsekvenser for den enkelte andelseier.

Styret har fått bistand fra vår forretningsfører Nordberg til beregning av husleieøkning basert på de ulike alternativene som er skissert over og benevnt som Alt I og Alt II.

I tabellen under vises beregningene av forventet husleieøkning per andel per måned;

Leilighetstype	Kun balkonger (lån 30 mill.) Alt. I	Total fasaderehabilitering (lån 75 mill.) Alt II
Liten leilighet	Ca. 400,-	Ca.1000,-
Stor leilighet	Ca. 780,-	Ca.1950,-

.

Det vil være mulig å søke om tilskudd fra Oslo kommune for vinduer i rød støysone (Veitvetveien 26 og 28). Forutsatt at søknad godkjennes av Oslo kommune vil denne støtten kunne utgjøre 50 % av kostnadene for vinduene i denne sonen. Potensielt ca. 1,5 MNOK.

Styret oppfordrer alle andelshavere til å møte opp på ekstraordinær generalforsamling, da det er her vi vedtar hvilket av alternativene som skal gjennomføres.

Styrets forslag til vedtak:

1. Styret i Søndre Veitvet Borettslag gis fullmakt til å ta opp et lån for gjennomføring av rehabilitering i borettslaget på **75 mill. kroner** (Alt II).

Total rehabilitering av balkongside som inkluderer rehabilitering av balkonger, utbedring av fasade og utskifting av vinduer/balkongdører i alle leiligheter. Utbedring av fasaden inkluderer ny isolasjon, ny platebelagt fasade, etablering av ventiler, utebelysning og nye markiser.



Fasadeprosjekt

28.02.2025

Søndre Veitvet Borettslag

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE **1**
NØDVENDIG UTBEDRING AV BALKONGER 2
FASADEPROSJEKT 2
ANBEFALTE TILTAK FOR BORETTSLAGET **3**
INSPIRASJON 3
LITT TEKNISK 6
HOVEDPRINSIPPER 6
FORDELER VED OPPGRADERING 6
AVSTEMNING **7**
ALTERNATIV 1: BALKONGREHABILITERING 7
KOSTNAD 7
ALTERNATIV 2: FASADE 7
KOSTNAD 7
FREMDRIFT **8**

BAKGRUNN

Det er tidligere gjennomført en tilstandsanalyse med kartlegging av balkongene

I forbindelse med rehabilitering betongbalkonger har styret utredet muligheten for å samkjøre nødvendig vedlikehold (balkonger) med et generelt fasadeprosjekt. Dette gjør at borettslaget unngår å betale de samme kostnadene gjentatte ganger, samtidig som man unngår at borettslaget blir en «kontinuerlig» byggeplass i årene fremover.

Selvaag Prosjekt med arkitekter fra Kile-Stokholm bistått styret i å utrede ulike prosjektalternativer.

Kommentert [FS1]: Styret: Innspill til mer av bakgrunn, hva er sagt til beboere tidligere, frontet i tidligere år?

F.eks: Vi har snakket i en årrekke om å gjøre noe med balkongene, og har nå kommet oss et steg videre.

Kommentert [FS2R1]: Denne er svart ut bra i innkallingen egentlig

Nødvendig utbedring av balkonger

Balkongene er bygget i betong med synlige tegn til skader. Dette vises som løs betong, sprekker (riss) og avskalling/løs maling. I tillegg vil det over tid komme skitt, smuss og sopp/algevekster som øker skadeomfanget.

Hvis fasaden skal rehabiliteres på et senere tidspunkt vil dette innebære at stillaskostnaden kommer dobbelt, og at skillevegger må demonteres/rives på nytt.

Fasadeprosjekt

For å unngå merkostnader, at borettslaget blir en byggeplass de neste årene og sikre lik levetid på fasaden har styret og Selvaag Prosjekt sett på rehabilitering av balkongsiden av borettslaget. Prosjektet består av følgende tiltak:

- Rehabilitering av balkonger
- Nytt rekkverk og skillevegger
- Dører og vinduer
- Utskiftning av isolasjon og etterisolere 5 cm
- Pusset fasade med lang levetid og lavt vedlikehold
- Utelamper og utvendig stikkontakt
- Motoriserte markiser med automatisk sikring ved vind

ANBEFALTE TILTAK FOR BORETTSLAGET

Fasaden er i dag bygget med stående trepanel der isolasjon, vinsperre etc. er fra byggeåret. Balkongene er utvidet i senere tid, og har synlige tegn til pågående skader. Det er også meldt om utfordringer om å få fyr i peis, samt trekk (kaldras) fra vinduer/vegg.

Inspirasjon



Figur 1 Merk at farger kan fremstå ulik på skjerm/print



Figur 2 Skillevegg med stående trespiler (endelig løsning kan variere)



Figur 3 Rekkverk med lite kaffebord



Figur 4 Tredelt rekkverk med en glassdel for redusert innsyn, merk at innsyn vil være mindre i virkeligheten



Litt teknisk

Hovedprinsipper

- **Ytterkledningen** beskytter mot regn og andre mekaniske påvirkninger.
- **Vinsperre** forhindre luftbevegelser i isolasjonen. Over tid vil denne bli sprø eller perforeres noe som fører til luftlekkasjer. Utettheter i vinsperren fører til et varmetap på minst 2%.
- **Isolasjon** holder varmen inne i bygningen, over tid vil isolasjonen synke sammen og danne hulrom mellom trestenderne i veggen. Dette gjør at deler av veggen vil oppleves kaldere.
- **Dampsperre** forhindrer fuktig inneluft fra å komme inn i isolasjonen og er med på å motvirke dannelsen av sopp og råteskader.
- **Ventiler** sikrer at det tilføres frisk uteluft og at fuktig inneluft transporteres ut. Dette er særlig viktig å sikre nok tilførsel slik at fuktig luft fra våtrom trekkes ut gjennom ventilen på våtrommet.

  Det bør være minst en ventil per rom.
- **Vinduer** utgjør det største varmetapet i en fasade. Moderne vinduer er vesentlig bedre både med tanke på varmetap, lydisolasjon og levetid.

Fordeler ved oppgradering

Etter rehabiliteringen vil veggen bestå av isolasjon med vesentlig lavere varmetap, ny vindsperre som hindrer luftlekkasjer fra vegg og rundt vinduer. Det nye pussystemet består av plater som festes på veggen og pusses.

- Tettere bygningskropp og bedre isolasjon gir jevnere innetemperatur sommer og vinter
- Bedre lydisolasjon fra utendørs støy
- Ventilasjon letter fyring og bedrer innemiljøet
- Etableres støyreduserende vinduer i særlig utsatte fasader

AVSTEMNING

Styret ønsker å fremme to forslag beboere kan ta stilling til. Som øverste organ i borettslaget har styret en plikt og ansvar for å ivareta bygningsmassen for nåværende og kommende beboere, *Alternativ 1: Balkongrehabilitering* er noe styret må gjennomføre som en del av sin vedlikeholdsplikt.

Kommentert [FS3]: Må sjekkes opp med forretningsfører hvis vi skriver dette.

Alternativ 1: Balkongrehabilitering

Innebærer nødvendig vedlikehold for å opprettholde funksjonen til balkongene. Alternativ 1 består av følgende:

- Demontere rekkverk og skillevegger
- Reparasjon av betongskader
- Etablere tykkfilmsmembran for å unngå vanninntrenging og skader på balkongdekke
- CO2 bremsende maling på underside for å beskytte mot karbonatisering av betong

Kostnad

Liten leilighet: ca. 400 kr/mnd.

Stor leilighet: ca. 780 kr/mnd.

Totalt: 30 MNOK

Alternativ 2: Fasade

I tillegg til nødvendig vedlikehold gjennomføres det en forbedring av fasaden i borettslaget.

- Alle tiltak i Alternativ 1
- Etablere ny pusset fasade
- Skifte ut isolasjon og etterisolere 5 cm
- Vinduer, balkongdører og inngangsdører
- Motoriserte markiser
- Utelamper og utvendig stikk

Dette alternativet vil heve borettslaget betraktelig, og man unngår å rigge opp stillaser for å gjøre dette på nytt om noen år.

Kostnad

Liten leilighet: ca. 1 000 kr/mnd.

Stor leilighet: ca. 1 950 kr/mnd.

Totalt: 75 MNOK

FREMDRIFT

Dette er foreløpig fremdrift og vil være utsatt for endringer, forslaget er basert på fasadeprosjektet.

	Tittel	Detaljer
April 2025	Oppmåling av vinduer	Oppmåling i alle leiligheter. Varighet: 30–60 min per leilighet, fordelt på 5-7 dager. Varsel sendes 4 dager i forkant.
Mai 2025	Montering av vinduer og dører	Starter 12–15 uker etter oppmåling. Varighet: 1–2 dager per leilighet, 2–3 måneder totalt. Arbeidstid: Dagtid.
Juni 2025	Oppstart fasade	Oppstart med tilrigging, stillaser og fasadearbeider.
2026/2027	Ferdigstillelse fasade	Avhenger av vinterdrift og entreprenørens fremdrift.

FULLMAKT

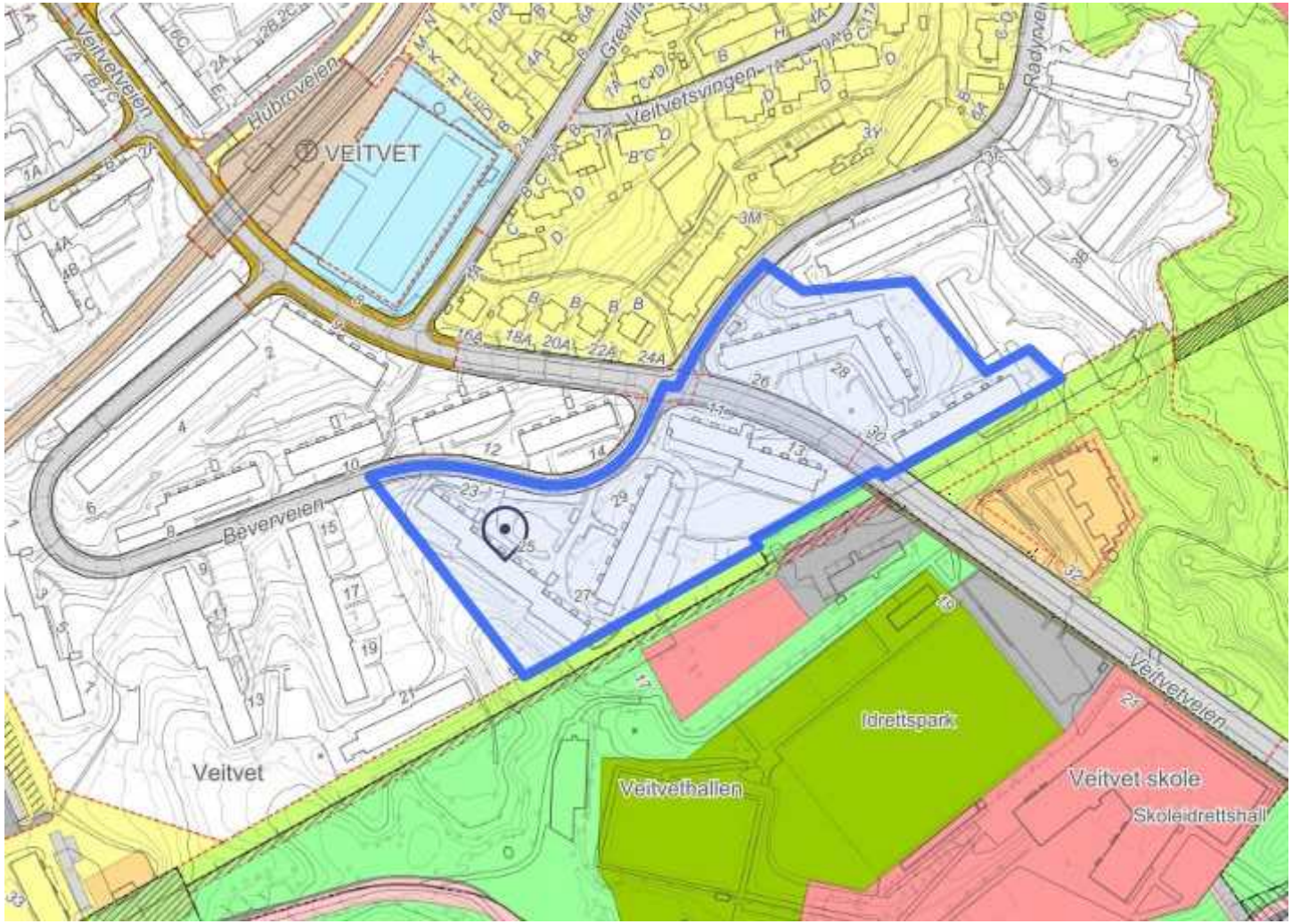
Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på **ekstraordinær generalforsamling 11. mars 2025, hvis andelshaver ønsker at annen beboer skal stemme på andelshavers vegne**. Beboere som møter trenger IKKE å fylle ut kontrollseddelen.

Andelseierens navn: .....V.vn. / B.vn. .....

Såfremt andelseieren ikke kan møte, kan han/hun gi fullmakt *)

*) Fullmakt er gitt til: .....
(Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.)

Dato: ..... Andelshavers underskrift: .....


VEITVET
Hubroveien
Veitvetveien
Veitvetsvingen
Bevervelen
Veitvet
Idrettspark
Veitvethallen
Veitvet skole
Skoleidrettshall
Veitvetveien


Kulturhuset Veitvet
Veitvet
Beverveien
Rådyrveien
Veitvet skole
Holtsetet
Veitvetveien
Bedriftsveien
Østre Aker vei
163
191
89 / 23
89 / 25
89 / 24
89 / 15
89 / 26
89 / 16
89 / 50
89 / 47
89 / 10
89 / 48
89 / 40
89 / 45
89 / 46
89 / 37
89 / 44
89 / 6
91 / 74
91 / 68
91 / 126
91 / 149
91 / 104
88 / 247
88 / 478
88 / 490
122 / 303
128.3
126.9
124.4
122.2
121.4
113.2
121.5
120.4
120.3
118.4

Husordensregler

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Husordensregler er laget for at hver enkelt andelshaver skal være oppmerksom på at vedkommende har et ansvar i borettslaget vi bor i.

Sammen utgjør vi Søndre Veitvet Borettslag, og det er opp til hver enkelt av oss at det skal bli trivelig å bo her.

I Alminnelige ordensregler

Trappeoppgangene, felles kjellerganger, svalganger, og balkonger skal ikke fylles med uvedkommende gjenstander og søppel. Barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander skal settes i bestemte rom. Nedgangen til kjelleren og dørene til tilfluktsrommene skal alltid være låst.

1. Parkering av motorkjøretøyer må bare finne sted på anvist plass. Kjøring på områder innenfor bom er ikke tillatt utenom flytting eller befraktning av tunge eiendeler. Motoriserte kjøretøy (herunder motorsykler, scootere, el-sykler osv.) må fjernes i vinterhalvåret (1. november – 31. mars).
2. Vis hensyn til grøntarealer. Det er forbudt å kaste mat- og brødrester på lagets område, dette trekker til seg fugl, mus og rotter.
3. Vinduer, fasade og balkongrekkverk/-fronter skal ikke tildekkes, eller benyttes til lufting av tøy o.l. Supporter-/sympatiflagg eller andre typer flagg må henges opp på monterte holdere til flagg i standard størrelse. Tørking av tøy på veranda/platting skal ikke foretas over rekkverkhøyde. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.
4. Det er forbudt å male vinduer, dører og yttervegger i andre farger enn borettslagets egen farge.
5. Det lov å holde hund og katt, men båndtvang gjelder i borettslaget. Det er dog ikke tillatt å benytte borettslagets grøntarealer som lufteplass.
6. La aldri barn være alene i kjelleren, (og bruk aldri fyrstikker eller lighter for å lyse opp i boden.)
7. Det er kun tillatt å bruke elektrisk og gass grill på balkongene.
8. Det tillates ingen form for åpen flamme på svalgangene, herunder fakler og lignende.
9. Det er ikke tillatt med parabol uten borettslagets godkjennelse. Parabolantennen skal, ved godkjenning, monteres etter styrets anvisning.
10. Det er ikke tillatt å bruke veranda fliser som dekker underlaget uten at det er lufting mellom flisene og underlaget, da dette kan skade/ødelegge gulv på veranda. Typisk eksempel på fliser som kan brukes er veranda fliser av tre, da disse som regel ikke er heldekkende for gulv.
11. Markiser skal ha samme utseende som borettslagets egne markiser. Dette gjelder form, farge og størrelse. Hvis man har deksel/tak over markise skal denne være i svart farge.

II Regler om ro

1. Mellom kl. 23:00 og 07:00 skal det være ro i leilighetene, Søn- og helligdager til kl.09.00. I denne tiden skal musikk kun spilles i normalt lavt nivå. Det må ikke utøves musikkøvelser mer enn 3 timer daglig. Ved spesielle anledninger må innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles.
2. Hverdager er det tillat å bore/banke fra kl. 08.00 til 21.00.
   Lørdager er boring/banking tillatt i tiden mellom kl. 10.00 til 17.00.
   Søndager er boring/banking ikke tillatt.
3. Det er forbudt å leke på inngangsbalkonger og i trappeoppganger.
4. Ferdsel på inngangsbalkongene skal foregå i stillhet etter kl. 22.00.
5. Fast plassering av husdyr på veranda, markterrasse eller i leilighetens tilhørende uteområder er ikke tillatt. Eventuelle korte perioder med plassering og/eller lufting av husdyr på veranda, markterrasse eller i leilighetens uteområder skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

III Renhold

1. Alt som kastes i søppelhusene skal være innpakket i lukket pose. Avfall får ikke settes utenfor søppelhusene!! Dette tiltrekker rotter, mus og fugler. Avfall som ikke får plass i søppelhusene må fjernes på annen måte. Kontakt vaktmester for informasjon om dette. Møbler, hvitevarer o.l. skal fjernes av beboer selv, til egnet fylling eller mottakssentral. (Brobekk er nærmest Veitvet) Vaktmester har ikke ansvar for fjerning av slik søppel. I de tilfeller hvor den enkelte beboer beviselig har hensatt søppel og avfall i kjellere og fellesareal, vil dette bli fjernet for beboerens regning. Belastningens størrelse avhenger av omfang, men vil minimum beløpe seg til kr 1.000,-.
2. Andelshaverne skal holde kjellerboder i stand.
3. Andelshaverne skal påse at sin del av svalgangen (utenfor sin inngangsdør/soveromsvindu) blir holdt fri for is og snø. Det er forbudt å bruke salt eller grus, dette gjelder også terrassene. I tilfeller der dette ikke etterfølges av den enkelte beboer og snø/is blir til hinder for vanlig/alminnelig ferdsel på svalgang vil snø/is bli fjernet for beboers regning. Kostnad for dette settes til minimum 750,-. For terrassene vil kostnaden for snøfjerning bli betydelig større, da dette krever lift for tilgang.
4. Andelshavere som har boenheter under seg bes utvise hensyn til disse ved fjerning av snø fra svalgang og terrassen.

IV Vaskeri og tørkeplass

For bruk av vaskeri, se også egne regler på vaskeriets oppslagtavle.

1. Hold oppsyn med maskinene når de er i bruk, dette gjelder både vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler.
2. Filleryer og gulvtepper skal ikke vaskes i maskinene.
3. Vaskeri skal rengjøres og luftes godt etter bruk, åpne vinduer for lufting ved bruk av tørketromler.

4. Forlat stedet i den stand du selv ønsker å finne det.
5. Klær som blir liggende i mer enn 1 dag i vaskeriet vil bli fjernet.
6. Tørkeplassene ute skal kun brukes til tørk av vaske tøy og lufting av tøy og sengeklær.
7. Søndager og andre helligdager er det forbudt å henge ut tøy.

V Bad, WC, kraner og ledninger

1. Bad og kjøkken kan benyttes til vask av klær. Andelshaverne er selv ansvarlig for at vann og tilbakekoplinger er forskriftsmessig og fagmessig utført med riktige deler.
2. All form for tilkopling av varmtvannsberedere og utskifting av gammelt VVS utstyr er hver enkelt andelshaveres ansvar. Lekkasjer i baderom og kjøkken er andelshaverens ansvar. Herunder sluk og andre tilkoplinger på bad. Ved utskifting av sluk på bad vil andelshaveren få tilskudd fra borettslaget.
3. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr. Generalforsamlingsvedtak og meldinger fra styret til andelshaverne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.
4. Alle borettslagets eiendeler og utstyr må behandles ansvarsfullt. Meld fra til vaktmesteren om feil og mangler oppdages.
5. Vaktmesteren har krav på godtgjørelse for bistand og arbeide han utfører i forbindelse med skader andelshaveren er ansvarlig for.

VI Ansvar - Klager

1. Andelshaverne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Han/hun er videre ansvarlig for at dette også overholdes av husstandens fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten.
2. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styre, styreleder eller forretningsfører.

* * *

Husordensregler sist endret i ordinær generalforsamlingen 2024

Vedtekter for Søndre Veitvet Borettslag

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Søndre Veitvet Borettslag er et andelslag som eier og forvalter boligbygg på eiendommen **gnr. 89, bnr. 14** på festet grunn i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget. Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt Borettslagsloven.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 650 –sekshundreogfemti– kroner.

2.2 Andelseiere

Med unntak av bestemmelsene i pkt. **2.4** gjelder:

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

2.3 Sameie av andel

- Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.4 Offentlige andeler

De følgende kan til sammen eie inntil 10 –ti– prosent av andelene, maksimum 21 andeler i Borettslaget, jfr. Borettslagslovens §4-2:

- Staten, fylkeskommunen eller kommunen
- Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.
- Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjennelse hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med punkt **2.**
Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).
- En andelseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Andelseieren kan ikke utføre endringer på platting, veranda og/eller fasade som andelshaveren disponerer i tilknytning til sin andel. Eksempler på dette kan være endring av størrelse, utforming og/eller endring av farge.

4.3 Ordensregler

Ordensregler for Borettslagets eiendommer utarbeides av Styret, og godkjennes av Generalforsamlingen.

4.4 Utleie av hele boligen

Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

- Med styrets godkjennelse kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv, ektefelle eller slektninger (herunder kun i rett opp eller nedadgående linje) har bodd i boligen i minst 1 –ett– av de siste 2 –to– årene.
- Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.
- Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjennelse.

4.5 Godkjennelse av utleie

- Godkjennelse kan nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.
- Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier
- Godkjennelse kan nektes hvis andelshaver tidligere har leid ut eller lånt ut sin andel uten styrets godkjennelse. Ved et slikt forhold vil styret sette en karantene i forhold til ytterligere fremleie i ett år. Det vil bli gitt skriftlig varsel til andelshaver.
- Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.
- Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand,
inkludert andre rom og annet areal som hører til boligen:

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmer, skap og benker.
- Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) på baderom, etter stoppekran / frem til sluk.
  Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.
- VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap,
  inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

- Vinduer
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.
- Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.
- Utgangsdør og plattinger: skal rengjøres og oljes årlig (minimum 1 gang pr. år). Ved avvik fra denne vedlikeholdsplikten, vil vedlikeholdet bestilles utført av 3. part for andelshavers regning.

5.3 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås.
Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Borettslaget skal varsles snarest hvis skadedyr påtreffes.

5.5 Ventilasjon

Det er forbudt å ha direkte kopling fra kjøkken- eller baderomsventilator til bygningenes avtrekkssjakter, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk.
Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

5.6 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved innbrudd og uvær.

5.7 Varsling av skade

Oppdager andelseieren, eller en annen bruker av boligen, skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, skal borettslaget straks varsles.

5.8 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommene for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal Borettslaget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

- Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
- Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- vinduer, herunder termoruter,
- ytterdører til boligene,

samt reparasjon eller utskifting av:

- sluk på bad,
- rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
- bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
- garasjer.

Borettslaget har dessuten ansvar for at røykvarsler og brannslange/pulverapparat er montert i den enkelte bolig.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. Borettslagslovens §5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatelse av bruk, og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven §5-22, 1.ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens §13 jfr. Borettslagslovens § 5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har Borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, jfr. Borettslagslovens §6-1.

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

- Styret velges av generalforsamlingen og består av 1 styreleder, 5 styremedlemmer og 4 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, således at 3 styremedlemmer trer ut hvert år. Styreleder velges ved særskilt valg av generalforsamlingen for 2 år.

Nestleder velges av styret selv. Varamedlemmer velges for 2 år. Fratredende styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Personer som laget har forretningsmessig forbindelse med kan ikke være styremedlem.

11.2 Styremøter

- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkalles 1 til 4 varamedlemmer som da får stemmerett etter rekkefølge.
- Styret skal føre protokoll over styrets saker.
  Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene/innkalte varamedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

- Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.
- Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede.
- Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.
- Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjennelse fra generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer, fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.

- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.5 Representasjon og fullmakt

2 styremedlemmer i fellesskap representerer Borettslaget utad, og tegner dets navn.
Styret kan gi prokura.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for Generalforsamling og siste frist for innlevering av forslag/saker som ønskes behandlet i generalforsamlingen.
- Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.
Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Innstillingen til valg skal følge innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap m/revisor beretning
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Godtgjøring til styret
6. Innkomne forslag
7. Budsjett for neste periode
8. Valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere,
samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.
Forretningsfører og styreleder plikter å være tilstede, eventuelt ved stedfortredere.

12.7 Stemmerett og fullmakt

- Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.
-

- For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger enn annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges 2 sekretærer. Dessuten velges 2 av de tilstedeværende andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. **12.5** i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.

Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller Borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

15. IKRAFTTREDELSE

- Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 9. desember 1957 og siden revidert i 1961, 1962, 1977 og 1987.
- Totalrevisjon iht. ny Lov om burettslag av 6. juni 2003
  er vedtatt i generalforsamling 30. mai 2006, og trer i kraft fra sistnevnte dato.
- Endret etter ekstraordinær generalforsamling 06.11.2008.
- Endret etter generalforsamling 09.04.2014
- Endret etter generalforsamling 08.04.2015
- Endret etter generalforsamling 05.07.2020

89	17	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
HUS 110		Ringnes & Selvaag,	eiere		Tomt nr.: til Ver 2404. 13/5/52
		President Harbitzgt 18.			Parsell nr.: Sted:
					Ferdigattest: 8/7 60

Veiattest: 6/5-60 Kloakkatt 6/5-60 Feierattest: 18/1-55 Hageplan i orden: Meldt ferdig: Meldt mangler rettet: Sendt Veisjefen: 18/8.54 15.10.54

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
9/4-54	12559		Våningshus 6 blg (småhusblokk)	19/11-54 Tøns 9/4 -
22/4-54	16526		Disp. ønsk.	
27/4-54	6941		Skr. m. tegn. av entreprise	18/1-55 Kvitt. brev 105/106
8/5-54	9518		Brev fra	Ringnes Selvaag (2036)
			Byggm. tillatelse med begrens. m.h.t. vedk. entreprisearbeider	6/5 54 VS
3/9-54	13485		Brev fra	
			Byggm. tillatelse. Ang.	20/10-54
28/10-54			Kopier	29/10-54
			Ang. tilk. g.nr.	1/11-54 Ltr -
			Skr. m/ begrens (7 blg)	Tøns 4/11 -
27/11-54	17561		Skr. m/ tegn (4 blg)	Byggm. sj
26/11-54	19587		Skr. fra Selvaag med forespørsel om gjeldende for blokkede tegn	4/11-55 8.0 21/12 —
16/1-55	699		Skr. fra kommunikasjonsrådsmøte m/ med. depart. mentet. uttalelse.	Tøns. 18/1. -
20/1-55	1666		Ringnes & Selvaag blokk. med Dypt. utt) Skr. fra Selvaag dat. 26/1-55	21/1-55 G.O. 28/1 —
25/8-55	13784		Skr. m/ tegn. 2 blg	29-55 Tøns 26/8 -
13/10-55	16630		Skr. m/ tegn 2 blg	4/11-55 Tøns 17/10. -
8/11-55	18615		Samplystning	
29/11-55	19399		Skr. m/ tegn 3 blg.	5/12-55 Tøns 21/11 —

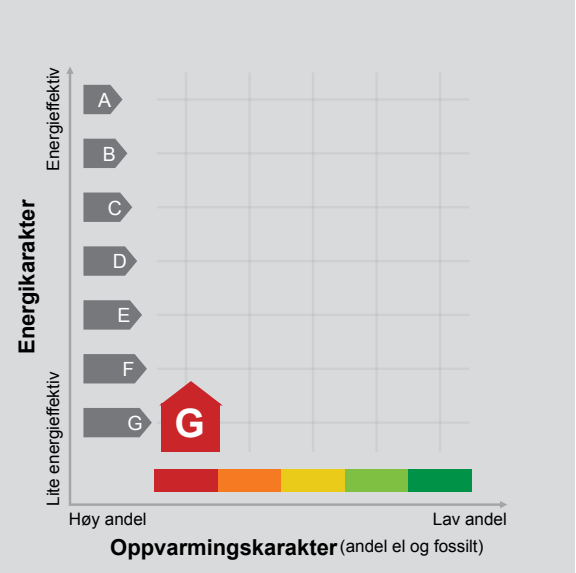
Bygn. nr. 625

1 etg:	1020	m²
2 etg:	—	m²
3 etg:	—	m²
4 etg:	—	m²
Gar.:		m²
Uthus:		m²
L:	10/20 47/4	5 Hybler m/kj.

Endelig ordre

ENERGIATTEST

Adresse	Beverveien 25
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223714
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-102935
Dato	06.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Beverveien 25

Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	14 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	25 min 1.8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	21 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 0.9 km
Kuben videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	5 min 0.3 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	1 min 0.1 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.4 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	3 min
Rema 1000 Veitvet	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	3 min
Vitusapotek Veitvet	3 min
Linderud Vinmonopol	13 min

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	5 min
Sletteløkka kunstgressbane	10 min
Fitness24Seven Veitvet	3 min
SATS Linderud	13 min

«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane



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 2025

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:
Beververeien 25, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 14, andelsnr. 155 i BORETTSLAGET SØNDRE VEITVEDT , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250074

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
