PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

BEVERVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

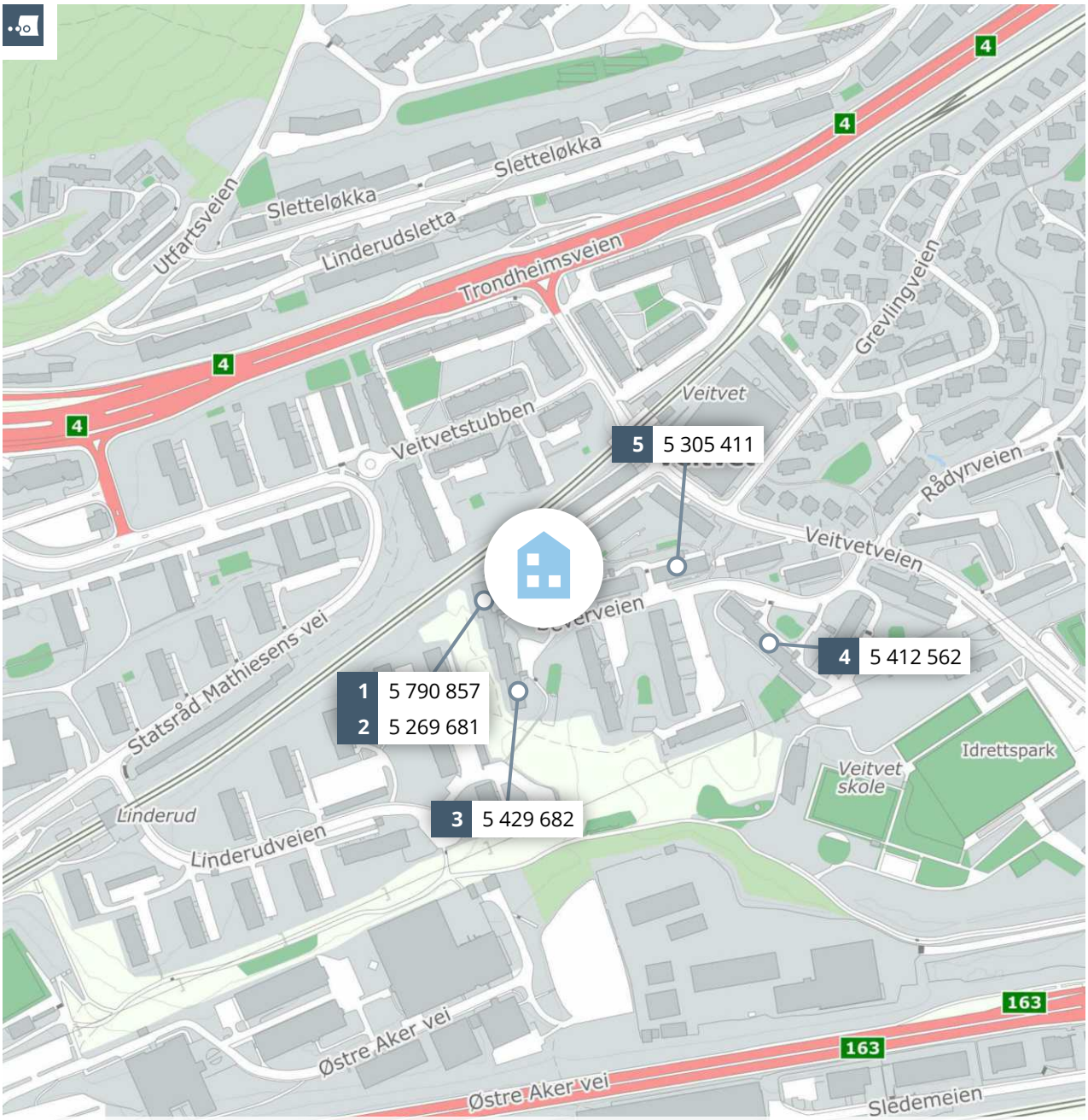
Energiattest

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BEVERVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 22.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Beverveien 6, 0596 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 89 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Veitvet vest

Verdivurdert til

4 490 000

550 153	5 040 153	60 002
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	7 141
Formue	28 092
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Beverveien 1				08.04.2025	4 690 000	**5 300 000**	490 857	5 790 857	**68 939**
	84 m²	1956	1. etg	3 sov						
2	Beverveien 1				12.03.2025	4 500 000	**4 800 000**	469 681	5 269 681	**62 734**
	84 m²	1956	1. etg	3 sov						
3	Beverveien 7				12.03.2025	4 890 000	**4 960 000**	469 682	5 429 682	**64 639**
	84 m²	1956	1. etg	3 sov						
4	Beverveien 25				04.08.2025	4 850 000	**4 850 000**	562 562	5 412 562	**66 007**
	82 m²	1955	3. etg	3 sov						
5	Beverveien 10				21.06.2025	4 750 000	**4 750 000**	555 411	5 305 411	**63 921**
	83 m²	1955	3. etg	3 sov						

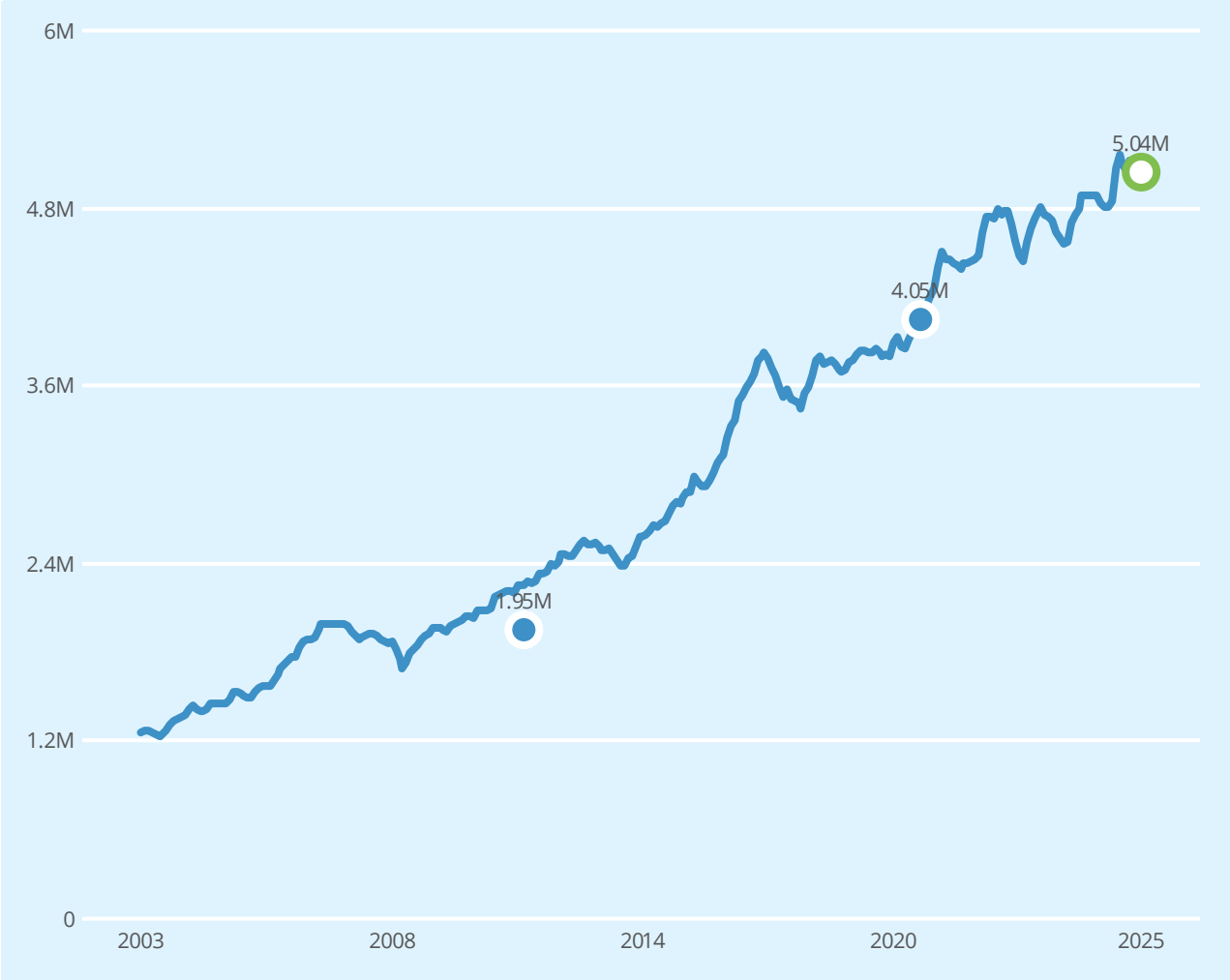
Omgjort og unik 4-roms leil. m/ solrik balkong - Kjøkken fra 2021 - Peis - Bad fra 2018 - Nært alt!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+7 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.08.2020	20.08.2020	19.10.2020	3 339 000	3 400 000	652 910	4 052 910
10.08.2011	09.09.2011	29.09.2011	1 850 000	1 900 000	54 940	1 954 940

Leiligheter til salgs i Veitvet vest grunnkrets nå

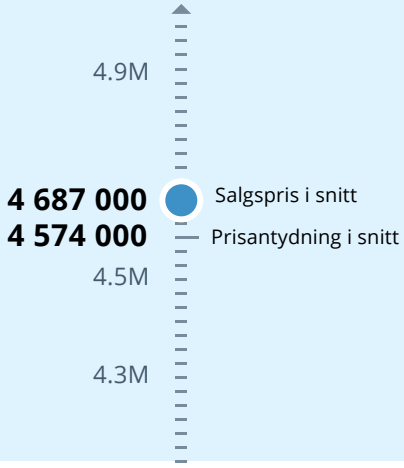
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Leiligheter solgt i Veitvet vest grunnkrets siste 3 mnd

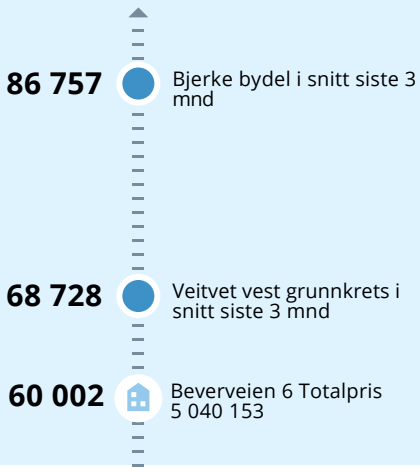
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Beverveien 6, 0596 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 15
Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 20.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25266 **Referansenummer:** KW1210

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

taksator

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet over 2 plan i bygningens 3. og 4. etasje med sydøstvendt balkong, beliggende i populært og veletablert boligområde på Veitvet, bydel Bjerke i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue (3. etasje).
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder lokalisert i kjøkkenbenk (innbygd i hjørne).

Kjøkkenet er opplyst å være pusset opp i 2021 av eier.
Ikea innredning fra 2021 med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Laminerte plater (samme design som benkeplate) på vegg over benk.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Magnetventil er lokalisert i fordelerskap på bad.
Magnetventil/stoppventil er plassert i rørskap på bad.

Flislagt baderom med innredning, servant, dusjhjørne, veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Baderommet er opplyst å være modernisert i 2018 i regi av borettslaget i forbindelse med felles våtromsprosjekt.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Utgang fra kjøkken til solrik balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet over 2 etasjer

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

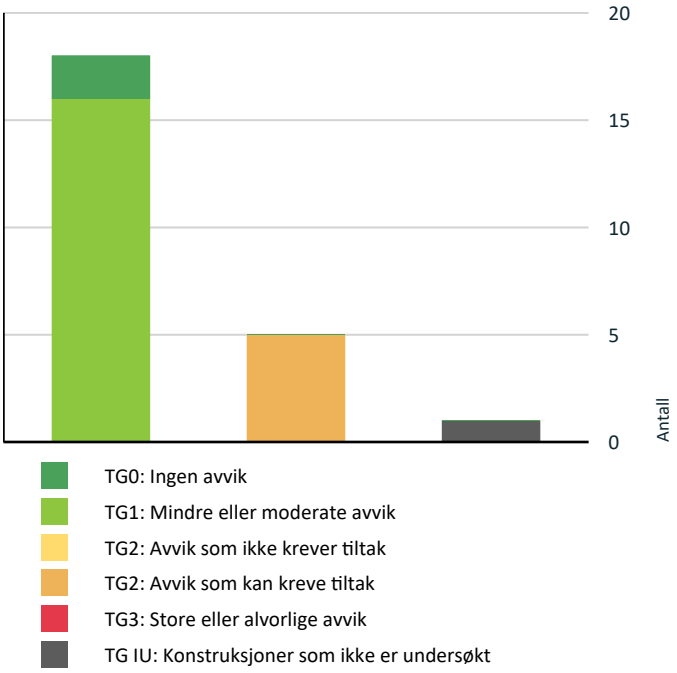
1. Etasje:
- Opprinnelig soverom er åpnet og omgjort til stue.
- Baderommet er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

2. Etasje:
- Opprinnelig stue er omgjort til soverom og gang.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

4-roms leilighet over 2 etasjer

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET OVER 2 ETASJER



Byggeår
1955

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligbygg over 4 etasjer og kjeller/underetasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2012 på sydøstvendte vinduer (kjøkken og hovedsoverom).

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020 på nordvestvendte vinduer (stue og 2 soverom).

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

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

TG 1 Inngangsdør

Hvitlaminert ytterdør fra rehabiliteringsår, type Gilje Door AS.

Døren har kikkehull.

———

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

———

Eier opplyser at entreprenør byttet dørterskel på inngangsdøren i oktober 2024.
Dette ble gjort i regi av borettslaget grunnet en feil med opprinnelige terskler som først ble montert ved rehabiliteringen.
Dokumentasjon på arbeidene foreligger hos borettslaget.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Utgang fra kjøkken til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Rør på vegg, lagt klart for trekking av ledning for eventuell stikkontakt eller lysarmatur.

Manuell markise er montert.

Det er lagt terrassegulv i impregnert trevirke på betongdekke.
Eier vasket, pusset og beiset (1 strøk) terrassegulvet i juni 2024.

Rekkverk i stål, med plater og glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 107 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligbygg i betong- og trekonstruksjoner.
Gavlvegger samt leilighetsskillende vegger og etasjeskillere i betong.
Det er ikke unormalt med skjevheter i eldre bygninger.
Utfyllende bindingsverk i celler med liggende og stående kledning.
Gavlvegger er forblendet med spekkmurt teglstein.
Nord-fasaden (inngangsside) ble oppgradert i 2020.
Det ble da skiftet kledning samt vinduer og utgangsdører.
Ny ytterkledning i forbindelse med rehabilitering på fasade mot syd i 2012.

Pulttak/skråtak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Leiligheten har adkomst via svalgang i betong.
Ellers er det felles trappehus med malte betongtrapper og ellers malte flater.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

3. Etasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt panel, malt strie og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte flater samt malt panel.

Det er montert downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stuesone målt til ca. 2,33 m.

———

4. Etasje:

Gulv:
Laminat.

Vegger:
Smartpanel og glatte, malte flater på de 2 minste soverommene.
Ellers malt strie og malt panel.

Himlinger:
Malt panel.

Tilstandsrapport

Det er pulttak/skråtak i etasjen, med varierende takhøyde.

Eier har selv pusset opp overflater de senere årene (malingsarbeider).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue (3. etasje).
Stålplate på gulv foran ildsted (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Krypkjeller

Det er krypkjeller under hele eller deler av bygningen.
Denne er felles for borettslaget og er ikke videre inspisert.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom leilighetens etasjer.
Malt tretrapp med tette opptrinn.
Det er lagt teppefliser i inntrinn.

Det er ingen håndløper i trappeløp, kun rekkverk.

Rekkverk i treverk, med stående spiler.
Mellomrom mellom spiler er over dagens toleransekrav på 10 cm.

Rekkverkshøyde i 4. etasje mot trappeløp målt til ca. 91 cm.

———

Bygningsdelene har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Trappen fungerer slik den er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Glatte og profilerte, folierte innerdører.
Profilerte, malte tredører.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

4. Etasje:

Gang:
- Skyvedørsgarderobe med speil- og folierte fronter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Baderommet er opplyst å være totalt modernisert i 2018 i regi av borettslaget i forbindelse med felles våtromsprosjekt.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (led) i himling.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 34 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordfeilkabel er festet til slukrist.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av eier ved befaring.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap med glatte, høyglans fronter.
Servant på søyle.
Speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Veggmontert klosett.
Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

Innløpsventil på sisterne ble byttet i 2021.

Tilstandsrapport

Arbeidet ble utført av Søstrene Amundsen i regi av borettslaget.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilligende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabobolig samt fast innredning og innretninger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst å være pusset opp i 2021 av eier.
Ikea innredning fra 2021 med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Blandebatteri med uttrekkbar kran.
Laminerte plater (samme design som benkeplate) på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsrapport

Magnetventil er lokalisert i fordelerskap på bad.

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over overskap.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Det er ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.
Opprinnelig avtrekksventil antas å være dekket av overskap.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu eller balkongdør.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygninger.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Eventuelt bør opprinnelig avtrekksventil gjøres tilgjengelig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg)
Rørstokk i fordelerskap i vegg over klosett på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Magnetventil for lekkasjevarsler er montert i fordelerskapet.

Kjøkken:
Vannførende rør fra tilstøtende baderom.
Rørføringene er lagt skjult i vegg.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad.

Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via noen veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ført opp over overskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder, innbygd i kjøkkenbenk (hjørneskap).
Berederen er ikke tilgjengelig for fullgod inspeksjon da den er bygget inn.

I henhold til tidligere prospekt er berederen på 101 Liter, med produksjonsår 2016.
Eier byttet ikke berederen ved oppgradering av kjøkken i 2021.

———

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Termostatstyrt gulvvarme på bad.
Peisovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming.

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert på vegg i spisestue (utenfor baderommet).

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Boligens elektriske anlegg består av nyere og eldre komponenter.

———

Utskifting dimmer på bad i juni 2021. Arbeidet ble utført av Lillestrøm Elektro som garantisak i regi av Borettslaget og Tryg.
Dokumentasjon skal foreligge hos borettslaget (opplyst av eier).

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i juli 2021.

Tilstandsrapport

Installasjon av ny elektrisk kurs
Arbeidet ble utført av EN Elektro AS.
Det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider, datert 11.08.2021.

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2023.
Montert taklampe i trappegang med trådløs bryter.
Arbeidet ble utført av Boligelektrikeren
Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider, datert 26.01.2023.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Tilstandsrapport

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

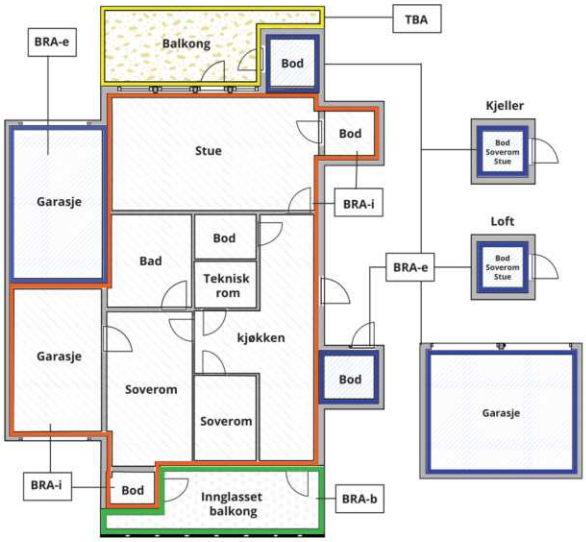
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet over 2 etasjer

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	42			42	8
4. Etasje	42			42	
Kjeller		5		5	
SUM	**84**	**5**			**8**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Stue, Spisestue, Bad, Kjøkken		
4. Etasje	Gang, 3 soverom		
Kjeller		Boder	

Kommentar

3. Etasje:
Entré, stue, spisestue, bad og kjøkken.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca. 8,4 m².

———

4. Etasje:
Gang og 3 soverom.

———

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 3,7 m² og ca. 1,6 m², merket nr. 609.

———

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

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

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

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1. Etasje:
- Opprinnelig soverom er åpnet og omgjort til stue.
- Baderommet er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger.

2. Etasje:
- Opprinnelig stue er omgjort til soverom og gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021:
- Utskifting dimmer på bad i juni 2021. Arbeidet ble utført av Lillestrøm Elektro som garantisak.
- Installasjon av ny elektrisk kurs i juli 202. Arbeidet ble utført av EN Elektro AS.
- Skiftet innløpsventil sisterne på bad. Arbeidet ble utført av Søstrene Amundsen i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet over 2 etasjer	84	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Tor Kristian Vara	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	15	0	0	19370.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Beverveien 6

Hjemmelshaver
Beverveien Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0304

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
609/Beverveien borettslag	951980137	609	USBL - 22 98 38 00	Anne-Laure Temenides og Tor Kristian Vara

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
59	50	3 950	28 092	*31.12.2024*	550 153	*01.08.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

Felles eiet tomt på 19 370 m².
Pent opparbeidede fellesarealer med plener og beplantning, lekeplass og sittegrupper samt asfalterte internveier, gangstier og parkeringsarealer.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass/garasje.

Ellers gateparkering etter området gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 7 141,- pr. måned (kr. 85 692,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, avdrag og renter felleslån, vaktmestertjenester, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Borettslagets hjemmesider: https://beververeien.borettslag.net/

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligblokker og rekkehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1955 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Borettslaget består av 168 andelsleiligheter.
Det er fellesvaskerier i borettslaget. Bruk inngår ikke i felleskostnadene.

Det arbeides med å installere fibernett i borettslaget.
Det er utført tak- og fasaderehabilitering i borettslaget samt rørutskiftning og våtromsmodernisering i hele borettslaget.
Nye balkonger/terrasser i forbindelse med rehabilitering av fasader.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP3310186	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KW1210

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Beverveien 6

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	8 min 0.7 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	23 min 1.7 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	19 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Linderud senter, Oslo	10 min
Uno-X Linderud	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	5 min 0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

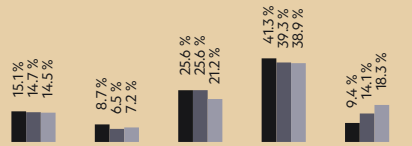
BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	4 min 0.4 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.6 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	2 min
Rema 1000 Veitvet	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet vest	1 135	479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	7 min
Sletteløkka kunstgressbane	8 min
Fitness24Seven Veitvet	2 min
SATS Linderud	11 min

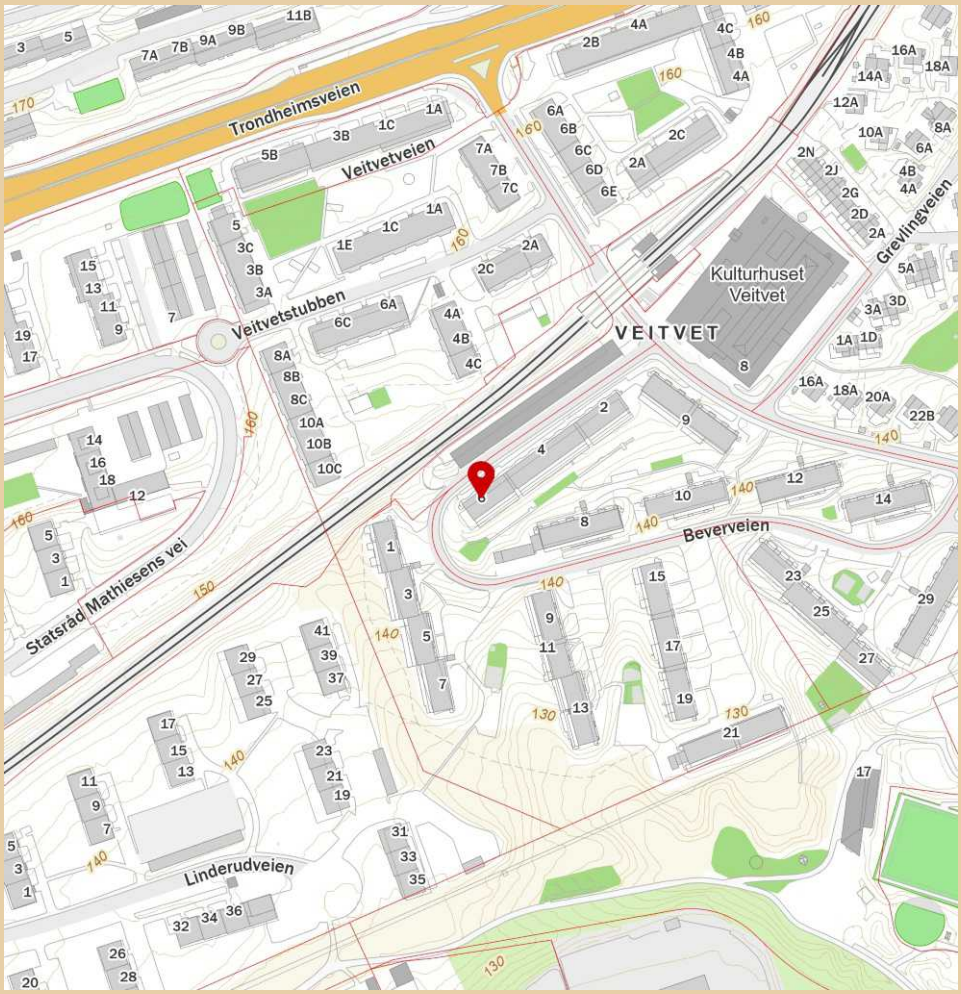
«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250183

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Kristian Vara	Anne-Laure Vara

Gateadresse
Beverveien 6

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

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

Document reference: 125250183

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I dusjen begynte man å se antydning til små svarte prikker som sannsynligvis var sopp av noe slag. Dette var en gang i 2021. Gjorde tiltak ved å vaske med eddik og natron. Dette drepte soppen, selv om det er et par små prikker som aldri forsvant helt. Ikke sett tegn til ytterligere vekst av sopp siden.

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

Svar: Nei

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: Skiftet innløpsventil til sisterne på borettslagets regning da dette var et kjent problem med de nye badene i 2016-2018. Har ikke dokumentasjon da borettslaget håndterte det administrative.

Arbeid utført av: Søstrene Amundsen AS (Bademiljø)

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

Beskrivelse: Den midterste gulvplanken i inngangen er løs/sklir litt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad: Juni 2021 kom Lillestrøm elektro og skulle fikse dimmer på bad. Dette var et kjent problem med noen av badene fra 2018, så vi fikk dette dekket av borettslaget. Har dermed ikke dokumentasjon på arbeidet. Elektrikeren var innom 3 ganger med flere forskjellige universaldimmere. Resultatet ble bedre, men dimmer er fortsatt ustabil (vanskelig å dimme ned lyset uten at det skrur seg helt av). Kjøkken: August 2021 satte EN Elektro opp en ny kurs (15 A) til kjøkkenet, samt kontrollerte alle elektriske uttak på kjøkken og spisestue. Trappegang: Januar 2023 installerte Boligelektrikeren AS lampe i taket i 2. etasje. De førte leder fra kontaktpunkt og satte opp en fjernstyrt dimmer. Lampe kan også dimmes fra mobilen med blåtann.

Arbeid utført av: Lillestrøm elektro (bad), EN Elektro AS (Kjøkken), Boligelektrikeren (trappegang)

Filer

Enelektro sluttkontroll kjøkken.pdf | Enelektro dokumentasjon kjøkken.pdf | Elektriker sluttkontroll lampe gang oppe.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250183

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

Beskrivelse: 1. Eier har selv satt opp nytt kjøkken, men ikke rørt varmtvannstank eller det elektriske. 2. Eier har selv satt opp gelender til trappa. 3. Eier har installert ny lampe i taket over spisestua. Ledning og dimmer var der fra før, så lampen er kun fastmontert og koblet til ledning.

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: På kalde vinterdager ble det dannet kondens på dørterskel til ytterdøra som frøs på innsiden av terskelen. Dette skyltes feil valg av materiale og gikk på reklamasjon ifbm. oppussing av fasade 2020. Utbedring ble gjennomført i regi av borettslaget i 2024. Se vedlagt dokumentasjon.

Arbeid utført av: DVS (Entreprenør)

Filer

Informasjonsskriv fuktproblematikk dørterskler.docx

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

Beskrivelse: Det er en misfarging i tak på gjesterom (2. etasje) som var der fra forrige eier. Mistenker at det er en prøvefarge som ble testet der, deretter malt over med kun ett tynt lag hvitmaling. For å være sikker har vi fulgt med på om flekken har endret seg i løpet av årene, men den er konstant.

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

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

Document reference: 125250183

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Fiberarbeid Beverveien Borettslag Oneco.pdf

Document reference: 125250183

Tilleggskommentar

Det er igangsatt arbeid med å anskaffe fiber i borettslaget (se "Fiberarbeid Beverveien Borettslag Oneco.pdf"). Dette vil ikke medføre noen økte kostnader.

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: 125250183

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Kristian Vara	e5dbd46ab3c4676ef365f825d128524740dbc517	19.08.2025 17:31:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Laure Vara	9c8272173e7d18b57c913d4403016ae65dfa475d	19.08.2025 16:43:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250183

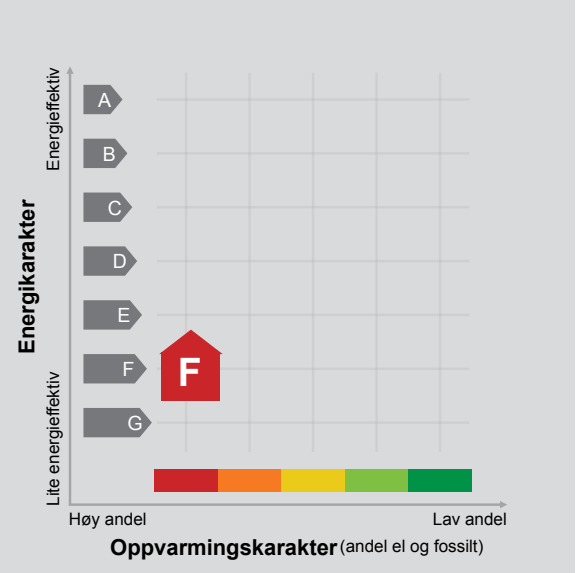
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Beverveien 6
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223765
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-157187
Dato	19.08.2025



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 5 846 kWh pr. år

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

5 831 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	10 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

ORDENSREGLER

FOR

BEVERVEIEN BORETTSLAG

Revidert mai 2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Innledning 1
2. Aktiviteter og støynivå 1
3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer 2
3.1. Utenfor boenheten – Beboeren skal sørge for: 2
3.2. Fellesområdet – Beboeren sørger for at: 2
3.3. Øvrig – Beboeren skal sørge for at: 3
4. Andre bestemmelser 3
4.1. Bruksoverlatelse 3
4.2. Grilling på balkong/terrasse 4
4.3. Avfall 4
4.4. Vaskeri 5
4.5. Postkasser / skilting 5
4.6. Dyrehold 5
4.7. Bad, WC, kraner og ildsteder 5
4.8. Barns lek 6
5. Retningslinjer for fasader 6
5.1. Aviskasser 6
5.2. Parabolantenner 6
5.3. Utvendige persienner 6
5.4. Film i glass inngangsdør 6
5.5. Port ut mot fellesareal 7
5.6. Lamper som monteres på fasade 7
5.7. Markiser 7
6. Parkeringsbestemmelser 8
6.1. Generelle regler 8
6.2. Garasjer 8
6.3. Søknad og tildeling 9
6.4. Bruk 9
7. Brudd på Ordensreglene eller vedtektene i Borettslagsloven 10
8. Endrede vedtekter jfr. Borettslagsloven 10
8.1. Andelseieres vedlikeholdsplikt – terrasser og rekkverk 10
8.2. Bygningsmessige arbeider 10
Vedlegg 1: Bilde av spikerslag til feste av markiser 12
Vedlegg 2: Bilde av spikerslag til feste av markiser 13
Vedlegg 3: Tegning over spikerslag til feste av markiser 14

BEVERVEIEN
borettslag

Ordensregler revidert mai 2023

1. Innledning

1) Formålet med ordensreglene er å sikre et godt og trygt bomiljø i Beverveien Borettslag. Det er opp til oss beboere at borettslaget blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre. Den enkelte beboer er ansvarlig for å følge ordensreglene som er vedtatt av Generalforsamlingen. Reglene gjelder alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder disse reglene.

2) Inkludert i Ordensreglene er også Parkeringsbestemmelser og Retningslinjer for fasader.

3) Det vises for øvrig til Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar.

2. Aktiviteter og støynivå

1) Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

2) Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-08:00 hverdager og 22:00-10:00 helg/helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller virker sjenerende for naboene. I tillegg bør det unngås høyrøstet snakk på balkongen eller utenfor soverommene etter kl. 22:00 eller å ha musikkøvelser i mer enn 3 timer daglig.

3) Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 22:00 varsles beboerne i tilstøtende leiligheter skriftlig med 2 dagers varsel.

4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, med mer, varsles naboer. Arbeidet tillates i tidsrommet: 08:00-20:00 hverdager og 10:00-18:00 helg/helligdager.

5) Det skal være rolig i borettslagets fellesområder som sittegrupper og lekeplasser etter klokken 22:00 alle dager. Foreldre skal påse at lekeplassene ikke brukes til høylytt lek etter dette tidspunktet.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

3.1. Utenfor boenheten – Beboeren skal sørge for:

1) at balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Der andelseier etter advarsel fra styret ikke fjerner eget søppel eller lignende kan dette fjernes av styret for andelseiers regning.

2) fjerning av snø og is fra terrasse/balkong og utenfor sitt inngangsparti.

3) fjerning av søppel/ugress/grus utenfor sitt inngangsparti slik at det ser pent og ryddig ut.

4) at det er påmontert aviskasse om man mottar eller abonnerer på aviser. Se retningslinjene for aviskasser under kapittel 5.1.

5) at det ikke havner søppel, vaskevann eller andre ting ned fra balkongen til terrassen under. Vis også hensyn ved vanning av planter og måking av snø på balkongene slik at det ikke blir til sjenanse for naboen under.

6) at inngangspartiene på bakkeplan er ryddet for sykler, barnevogner og sportsutstyr som ikke er i jevnlig bruk. Dette skal settes i kjellerbod/tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom/kjeller. Utstyr som er i jevnlig bruk kan settes utenfor egen inngang eller låses til sykkelstativene.

7) at nedgangen til kjelleren og dørene til tilfluktsrommene alltid er låst.

8) at Retningslinjene for fasaden blir overholdt. Les mer under kapittel 5.

3.2. Fellesområdet – Beboeren sørger for at:

1) rømningstrapper/spiraltrapper skal kun benyttes ved rømming.

2) fellesareal/fellesrom som leies ut til boder skal kun benyttes av de andelseierne som har inngått leieavtale med borettslaget og som da har eksklusiv bruksrett til bodene. Gjenstander/søppel ol. som plasseres i gangareal eller i boder som ikke er leid ut vil kunne fjernes av styret uten varsel og for andelseiers/beboers regning.

   Fellesrom/fellesareal som er avsatt til sykkelparkering eller barnevognparkering skal kun benyttes til dette formålet. Andre gjenstander/søppel som plasseres i arealet vil kunne fjernes av styret uten varsel og for andelseiers/beboers regning.

3) kjellerganger eller trappeganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel/møbler eller liknende. Gi beskjed til styret så raskt som mulig hvis det oppdages uregelmessigheter slik at dette kan fjernes med hensyn til brannfare.

4) kjeller og tilfluktsrom er låst, og at det ikke lagres brannfarlige/eksplosive stoffer her. Eksempelvis bensin, whitesprit, gass eller store mengder maling. Artikler som lagres i fellesområder i kjeller eller tilfluktsrom skal merkes med navn og telefonnummer. Under dugnad eller liknende, kan lagrede artikler som ikke er merket, kastes uten forutgående varsel. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.

5) kjellerboden holdes ren og ryddig.

6) sykler i sykkelstativene skal være i bruk. Sykler som sjelden eller aldri brukes kan settes i kjellerbod eller tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom, eller nøkkel til borettslagets tilhenger til å fjerne overflødige sykler. Under dugnad eller liknende, kan sykler som ikke er merket, kastes. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.

3.3. Øvrig – Beboeren skal sørge for at:

1) at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

2) at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

3) å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

4) straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

5) at det ikke forekommer risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer over andres terrasser/balkonger. Dette kan gjøres på inngangsparti siden av boligene.

6) at mat ikke kastes ute, da dette tiltrekker seg fugler, mus og rotter til eiendommen.

4. Andre bestemmelser

4.1. Bruksoverlatelse

1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jfr. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4.2. Grilling på balkong/terrasse

1) Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Enhver plikter ved brann, eksplosjon eller annen ulykke straks å underrette de som er utsatt for fare og ved behov varsle nødetater (Brann 110 – Politi 112 – Ambulanse 113).

2) Kullgrill er ikke tillatt på balkong/terrasse grunnet stor fare for brannspredning. Etter oppgraderingen av uteområdene kan det derimot grilles med kull på uteområdene.

3) Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkong/terrasse dersom sikkerheten er ivaretatt. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Den som griller må ta hensyn til brannfare og sørge for at naboer ikke sjeneres.

4.3. Avfall

1) Det er viktig at beboere tilhørende de forskjellige adressene benytter seg av avfallsbrønner som de sokner til fordi det er nøye kalkulert hvilken kapasitet de forskjellige brønnene har. Når brønnen ikke kan åpnes, betyr det at den er full. Ikke sett avfallet ved siden av, men kast i en annen brønn. Er du usikker på om brønnen er full eller tilstoppet, kan styret kontaktes. Under er adressene som sokner til de forskjellige brønnene:

   - Beverveien 8 og 10 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 8 og 10
   - Beverveien 12 og 14 skal bruke avfallsbrønnene ved Beverveien 12
   - Beverveien 2-4-6 og Veitvetveien 9 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 2 og Veitvetveien 9

2) Alt husholdningsavfall skal resirkuleres, og pakkes inn i riktige poser før det kastes i avfallsbrønnen. For mer informasjon: http://beverveien.borettslag.net/nyttig-info/ Papir og papp skal kastes uten poser i avfallsbrønnen for papp/papir. Pappesker eller store biter må deles opp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast og blokkerer i avfallsbrønnen.

3) På grunn av brannfare er det strengt forbudt å kaste varm aske og oljet avfall i avfallsbrønnen.

4) Borettslaget oppfordrer beboerne til å bruke Renovasjonsetatens Returpunkt for glass, metallemballasje og klær (eks. under T-banen, krysset Veitvetveien/Beverveien). Annet avfall som møbler, spesialavfall, barnevogner etc. skal den enkelte andelshaver selv sørge at blir bortkjørt til Renovasjonsetatens gjenbruksstasjoner (eks. Haraldrud gjenbruksstasjon). For mer informasjon: http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/

5) Overskrides disse punktene slik at det fører til en merkostnad for borettslaget, vil det være på beboers risiko og regning. Dette kan eksempelvis være hvis man hensetter avfall utenfor avfallsbrønnen eller blokkerer avfallsbrønnen for papp/papir.

4.4. Vaskeri

1) Vaske- og rullerom skal rengjøres etter bruk. Forlat stedet ryddet og alminnelig rengjort.

2) Informasjon om kjøp av vaskerikort finnes på hjemmesiden: http://beverveien.borettslag.net/beboersiden/fellesvaskeri/

3) Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn lagets beboere.

4) Tøy må ikke henges synlig til tørk eller utlufting ut av vinduer på hellig- og høytidsdager.

4.5. Postkasser / skilting

1) Postkassene er borettslagets eiendom. All påtegnelse/klistrelapper mv. utenom reelt navneskilt vil bli fjernet av styret. Ved innflytting er det ny andelseiers ansvar å lage postkasseskilt. Skiltstørrelse er 94x58 mm. Navneskiltet skal inneholde nummer på leilighet (eks.H01-01). Det er tillatt med postens standard klistremerke med reservasjon mot uadressert reklame.

4.6. Dyrehold

1) Det er tillatt med dyr i borettslaget etter samtykke fra styret og under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik samtykke kan gis etter skriftlig søknad hvor søkeren forplikter seg til å følge de regler for hunde-/kattehold styret har fastsatt. Søkere må forplikte seg til å skille seg med dyret eller godta oppsigelse hvis styret finner å måtte trekke sitt samtykke tilbake.

2) Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

4.7. Bad, WC, kraner og ildsteder

1) La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene. Rens avløpsrørene for å unngå tette rør.

2) Kast kun toalettpapir i toalettet.

3) Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer og på balkonger.

4) Det er forbudt å montere ikke-godkjent ildsted i leilighetene.

5) Meld fra til styret om feil som oppdages og hvis en ikke vet hvordan man kan håndtere det selv.

4.8. Barns lek

1) Foreldre må påse at barna ikke har leketøy som er farlig for andre barns liv og helse.

2) Sykling på lagets område er forbudt, og sykler og motorsykler må ikke hensettes så de hindrer vanlig ferdsel.

3) Små barns lek med sykkel tillates på steinlagte områder under oppsyn av voksne. Foreldre skal påse at barna ikke driver støyende lek på balkongene og i trappeoppgangene.

4) Fotballsparking eller snøballkasting skal ikke skje mot vegger, dører eller vinduer.

5. Retningslinjer for fasader

5.1. Aviskasser

1) Det er tillatt å montere aviskasser ved inngangsdør. Disse skal ha samme farge som veggen på fasaden. Fargekoden for vegg er NCS S 4005-Y20R. Det anbefales å benytte Jotun fasadeakryl på både plast og metallkasser.

5.2. Parabolantenner

1) Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenner på fasaden. Les mer under «Vedtekter for Beverveien borettslag» pkt. 4.4 Bygningsmessige arbeider.

5.3. Utvendige persienner

1) Det er tillatt å montere utvendige persienner. Utvendige persienner skal monteres inne i vindusrammen og være i grå farge som veggen. Fargekoden er NCS S 4005-Y20R. Dersom leverandør ikke har identisk farge skal styret godkjenne fargen før montering.

5.4. Film i glass inngangsdør

1) Det er tillatt å lime film på innsiden av inngangsdør for å hindre innsyn. Film som monteres skal være fargenøytral eller frostet og være av en type som kan fjernes senere.

5.5. Port ut mot fellesareal

1) Beboere med terrasser som ønsker å etablere port ut mot fellesområdet kan gjøre dette for egen regning. Porten må ha samme utforming, farge og høyde som øvrig rekkverk. Porten må etableres mellom to nærliggende, vertikale spikerslag så langt som mulig til høyre på terrassen.

2) Tydeliggjøring fra styret: Porten skal etableres på høyre side sett når ryggen er vendt mot leiligheten. Porten skal slå innover med hengslene på innsiden av terrassen, jfr. Generalforsamlingsvedtak mai 2015: Det er tillatt å bygge trapp i henhold til styrets retningslinjer (Kontakt styret for retningslinjene).

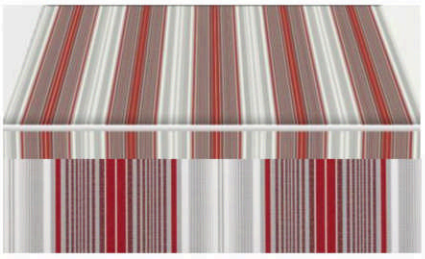
5.6.Lamper som monteres på fasade



1) Det er kun tillatt å montere på fasaden av type **Modena UP/Down GU10 Sort** El-nr. 3150003. Lampen kan kjøpes hos Elektroimportøren på Alna. Denne lampen erstatter vegglampen "Donau" som er gått ut av produksjon.

2) Det er kun tillatt å benytte etablert rørføring og montering skal skje av autorisert elektriker.

5.7. Markiser



1) Standard markise i borettslaget er SANDATEX 5167/11 m/rett kappe. Andre modeller, som passer med borettslagets farger, kan brukes etter godkjenning fra styret. Andelseier står selv fritt til å velge leverandør.

2) Montering skal kun skje på etablerte spikerslag for markisene og følge følgende monteringsanvisning (spesifisert med skisser og bilder jfr. Vedlegg 1, 2 og 3).

3) Spikerslag til markiser – plassering:

- Spikerslag over stuevindu: fra 10 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
- Spikerslag over kjøkkenvindu/dør: fra 42 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
- Spikerslag over hybeldør/vindu: fra 10 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
- Alle spikerslag er montert i hele veggfeltets bredde.

4) Panel og spikerslag har samlet tykkelse på 55 mm. Det må ikke brukes skruer som går dypere enn det. Da vil vindsperren i veggen skades.

6. Parkeringsbestemmelser

6.1. Generelle regler

1) Innkjøring eller parkering er ikke tillatt på lagets indre områder og gangveier. Unntak kan gjøres for kortvarig av- og pålessing. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.

2) Parkering på plener, i forhager, foran garasjer eller på atkomstveier/gangveier er ikke tillatt.

3) Garasjer og biloppstillingsplasser er reservert for betalende leietakere og kan ikke benyttes av utenforstående.

4) Kjøretøy må ikke hensettes slik at det er til hinder for utrykningskjøretøy, brøyting, søppeltømming eller annen ferdsel.

5) Overtredelse mot bestemmelsene over vil medføre et forelegg og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

6) Utenom oppmerkede plasser er det ikke tillatt å parkere bil. Unntak er kortvarig innkjøring for av- og påstigning. Starting av motorsykler/moped er ikke tillatt på lagets område.

7) Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6.2. Garasjer

1) All utleie av garasjer administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.

2) Leien fastsettes av styret og betales månedlig forskuddsvis.

3) Garasjer kan kun leies ut til andelshavere i Beververeien Borettslag.

4) Det gis ikke anledning til å leie mer enn en garasje pr. andel.

5) Det gis ikke anledning til å leie både garasje og biloppstillingsplass.

6) Det gis ikke anledning til å leie ut garasje til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av garasje må bil anskaffes senest

innen tre uker. I motsatt fall rykker søker ut av listen og må evt. søke på nytt med ny ansiennitetsdato.

7) Ved fraflytting mister leietaker leieretten til garasje/parkeringsplass. Leierett til garasje/parkeringsplass følger ikke leiligheten.

8) Leietaker har ikke anledning til å fremleie eller låne bort garasjen/parkeringsplass til personer utenfor egen husstand. Dersom behovet for garasje/parkeringsplass bortfaller for en kortere periode skal dette meddeles styret.

9) Oppsigelse av leieforholdet skal skje på 30 dagers varsel.

6.3. Søknad og tildeling

1) Søknad om leie av garasje/parkeringsplass skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.

2) Dersom det ikke er ledig garasje/parkeringsplass på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad. Dersom ingen venteliste foreligger, kunngjøres evt. ledig garasje/parkeringsplass ved oppslag.

3) Ledig garasje/parkeringsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt garasje/parkeringsplass, mister sin plass ventelisten. Der andelseier har så stor bil at garasje ikke kan benyttes for den ledige plassen blir denne tilbudt neste person på ventelisten. Andelseier beholder da sin førsteplass på listen for neste tildeling.

6.4. Bruk

1) Tildelt garasje skal kun benyttes til parkering av bil. Overtredelse kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2) Styret kan til enhver tid kontrollere at garasjen er holdt i tilfredsstillende stand. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet og erstatningsansvar.

3) Ved oppsigelse eller utflytting skal garasjen ryddes og kostes. Uteblir dette, vil leier måtte betale for rydding og kosting av garasjen.

4) Styret / parkeringsansvarlig kan pålegge leier av garasje å bytte plass dersom dette er nødvendig for at dobbeltgarasjen skal kunne benyttes av to biler. I tilfeller der leier har så stor bil at man ikke kan få til parkering av to biler selv ved bytte av plass, kan styret/parkeringsansvarlig pålegge leier å bytte til parkeringsplass ute som er tilpasset stor bil. Dersom leier disponerer garasjeplass med

lademulighet men ikke har behov for lading, kan styret/parkeringsansvarlig pålegge leier å bytte til annen garasjeplass.

7. Brudd på Ordensreglene eller vedtektene i Borettslagsloven

1) Det vises for øvrig til Borettslagsloven (les mer: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39) De vedtektene inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar. Brudd på vedtektene i Borettslagsloven eller Ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner

2) Andelshaverne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensregler eller mangel på aktsomhet. Andelshaverne er videre ansvarlig for at dette også overholdes av alle i husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

8. Endrede vedtekter jfr. Borettslagsloven

Generalforsamlingen (i 2013 og 2014) vedtok, med 2/3 flertall, endringer i vedtekter jfr. Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar. Dette gjelder pkt 4-2, andre ledd og 4-4. Disse lyder nå som følger:

8.1. Andelseieres vedlikeholdsplikt – terrasser og rekkverk

Vedtekt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt
(Nytt andre ledd i borettslagsvedtektenes kapittel 4.2)

«Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for terrasser og rekkverk på begge sider»

Tydeliggjøring fra styret: *Fargen på beisen/oljen som brukes til vedlikeholdet skal være i duse grå eller brun toner.*

8.2. Bygningsmessige arbeider

Vedtekt 4-4 Bygningsmessige arbeider

1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av utvendige persienner samt øvrige tiltak som endrer fasadens utseende og/eller farge skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen og/eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

2) Det er ikke tillatt for andelseier å ta hull i fasaden bygningsmassen for etablering av ventilasjon fra kjøkkenvifte, varmepumpe eller lignende. Ved montering av lamper, stikkontakter eller lignende skal etablert rørføring benyttes.

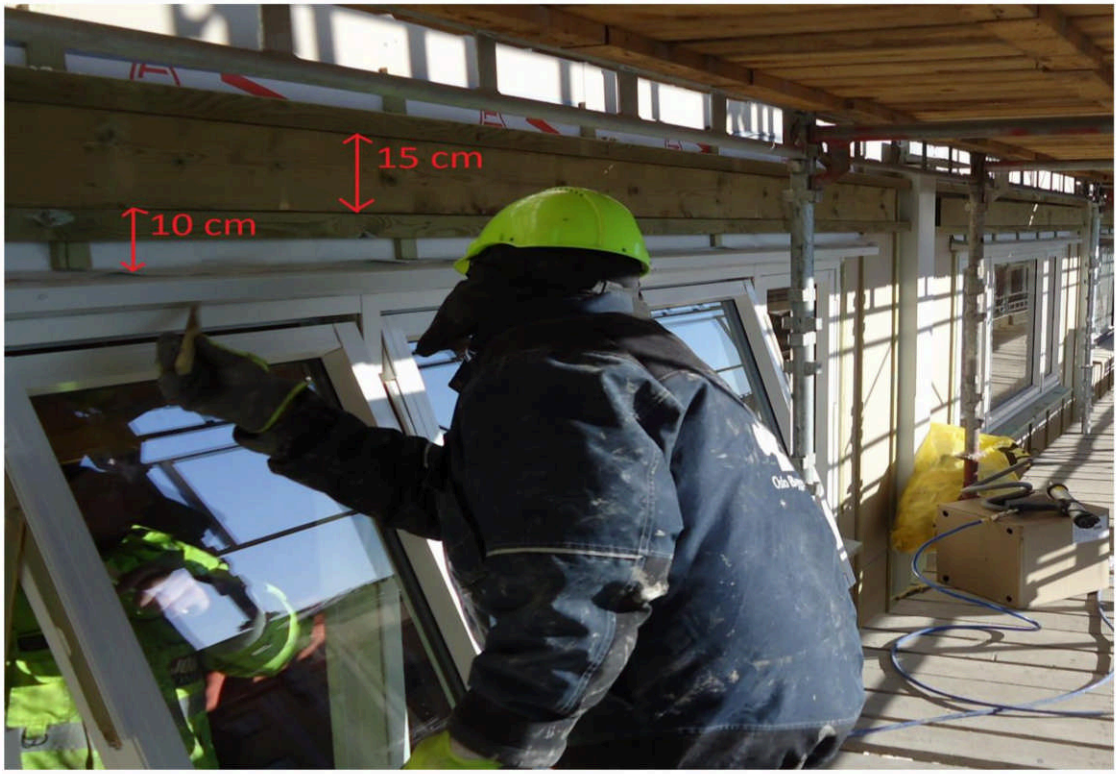
3) Det er ikke tillatt å tette eksisterende ventilasjonsluker i leilighetene (baderom og fasade).

4) Det er ikke tillatt for andelseier selv å koble seg til eksisterende ventilasjonsanlegg med elektriske vifter eller lignende.

5) Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenner på fasaden. Dersom en andelseier skal ha parabol på balkong skal denne plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene eller endrer fasadens utseende, dvs. at den må monteres under rekkverkhøyde på balkong/terrasse.

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

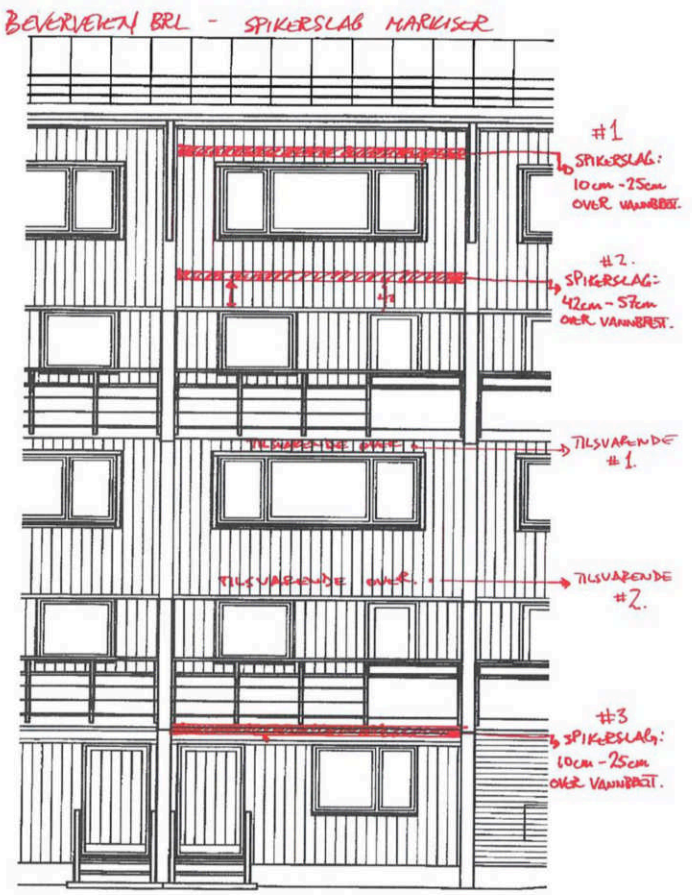
Vedlegg 1: Bilde av spikerslag til feste av markiser



Vedlegg 2: Bilde av spikerslag til feste av markiser



Vedlegg 3: Tegning over spikerslag til feste av markiser



VEDTEKTER
for

Beverveien Borettslag Org. nr.: 951 980 137

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Vedtatt i ordinær generalforsamling 25. april 2006, med senere ekstraordinær generalforsamling 26. januar 2012, ordinær generalforsamling 17. april 2013, ordinær generalforsamling 28. april 2014, ordinær generalforsamling 25. april 2017, ordinær generalforsamling 24. april 2018, ordinær generalforsamling 10. juni 2021, ordinær generalforsamling 8. mai 2023, og sist ved ekstraordinær generalforsamling 10. november 2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Beverveien Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom gnr. 89, bnr. 15 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, innskudd, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 168 andeler, pålydende kr 50. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Innskudd

For innbetalte innskudd har hver andelseier fått en innskuddsobligasjon med pant i eiendommen. Laget har utstedt en hovedobligasjon svarende til det samlede innskudd med pant i eiendommen, prioritert etter de faste lån som blir opptatt. Hovedobligasjonen er gitt urådighetspåtegning, er tinglyst, og oppbevares på betryggende måte. Den tjener til sikkerhet for nevnte innskuddsobligasjoner.

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2.3 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

---

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Adkomstbalkongene skal holdes ryddige for fri ferdsel, og skal ikke benyttes til henstilling av barnevogner, sykler o.a. Det samme gjelder inngangsrepos i 1. etg.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for terrassegulv på begge sider. Andelseier skal sørge for at det alltid er tilgang til å rense sluk på egen balkong, og at man renser sluket jevnlig slik at sluket ikke blir tett ved løvfall
mv.

Snørydding på adkomstbalkong er hver enkelt beboers ansvar utenfor egen leilighet. Leilighet nærmest trappehus, har ansvar for snørydding frem til trappehusdør. Det skal ryddes fritt for snø for å unngå tilising etter mildværsperioder og slik at det er mulig for naboer å ta seg trygt frem til inngangsdøren uten uhell.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Borettslaget har ansvar for vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for rekkverk og levegger på begge sider.

Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsberedere, men vedlikehold av varmtvannsberedere er andelseiers ansvar (eksempelvis utskifting av termostat).

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av utvendige persienner samt øvrige tiltak som endrer fasadens utseende og/eller farge skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen og/eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Borettslagets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere (naturlig avtrekksventilasjon). Andelseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Andelseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekk-

sventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt for andelseier å ta hull i fasaden/ bygningsmassen for etablering av ventilasjon fra kjøkkenvifte, varmepumpe eller lignende. Ved montering av lamper, stikkontakter eller lignende skal etablert rørføring benyttes
Det er ikke tillatt å tette eksisterende ventilasjonsluker i leilighetene (baderom og fasade).

Det er ikke tillatt for andelseier å selv koble seg til eksisterende ventilasjonsanlegg med elektriske vifter eller lignende.

Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenner på fasaden. Dersom en andelseier skal ha parabol på balkong skal denne plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene eller endrer fasadens utseende, dvs. at de må monteres under rekkverkhøyde på balkong/terrasse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Ved legging av balkonggulv må andelseier sørge for at vann alltid kan renne fritt mot sluk fra hele gulvet. Etter legging av balkonggulv skal dette kontrolleres jevnlig.

Andelseier kan etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret sette opp pergola på terrasse iht. til de retningslinjer styret fastsetter i forhold til størrelse/farge. Pergola kan fastmonteres fagmessig på gulv, men ikke på veggfasade, og andelseier er ansvarlig for alle skader som følge av monteringen.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av a akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[4] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

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

[4] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre styremedlemmer med to varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke generalforsamlingen vedtar kortere funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som ligger innenfor andelseiers kontrollansvar, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren hvis han/hun er erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret, erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Kameraovervåking

Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

8.4 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Veitvet
Bevervegen
Veitvetstubben
Veitvetveien
Hubroveien
VEITVET
Grevlingveien
Veitvetsvingen
Radyrveien
Veitvethallen
Idrettspark
Veitvet skole
Skolegrettshall
Vellyveien

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Beverveien 6, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 15, andelsnr. 59 i BEVERVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250183

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Elias Nilsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 954 98 894

E-post: elias.nilsen@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.
