PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

RÅDYRVEIEN 18B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Beboerhefte

Vedtekter garasje

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rådyrveien 18B , 0595 OSLO

OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 7

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26265 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ML7324

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

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

Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus over tre etasjer fra 1953, beliggende i Rådyrveien 18B på Veitvet i bydel Bjerke i Oslo. Eiendommen er en andel i Borettslaget Veitvedt Hageby (andelsnummer 39) på festet fellestomt.

Boligen fremstår gjennomgående oppgradert i flere omganger. Fasader og vinduer er opplyst rehabilitert ca. 2010/2013, og vinduer og balkongdør er merket med produksjonsår 2011. Kjøkkeninnredningen er en HTH-innredning fra 2015 med integrerte hvitevarer og komfyrvakt. Bad/vaskerom i kjeller er opplyst å være fra 2005–2007. Det er montert frittstående peisovn fra 2019, og det elektriske anlegget ble ifølge eier oppgradert i 2015 med nytt sikringsskap, overspenningsvern og jordfeilautomater. Av nyere arbeider er det opplyst om utbedring av takrenne ved inngangsdør, utbedring av feilmontert vannbrettbeslag ved kjøkkenvindu utført i 2023, samt utskifting av kvern på toalett i kjeller. Innvendige overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3 i rapporten. De registrerte avvikene er i hovedsak knyttet til alder og passerte alderskriterier for usikker fremtidig funksjon. Dette gjelder taktekking av papp/membran lagt til grunn fra byggeåret, isolerglassrute i vindu på bad/vaskerom, varmtvannstank med produksjonsår 2004, samt fuktsikring og drenering som ikke er dokumentert med hensyn til alder og utførelse. Grunnmur i lettklinker har mindre sprekker og/eller skjevheter, og det er målt lokal høydeforskjell på ca. 16 mm i gulvplanet i stuen, som overstiger grenseverdien i NS 3600:2025. Rom under terreng i kjeller vurderes som risikokonstruksjon; hulltaking i vegg mot bad viste fuktinnhold på 13,9 vekt-% i bunnsvill, innenfor normalt nivå, og det ble ikke observert synlige symptomer på fukt.
Takkonstruksjon/loft er ikke undersøkt og er gitt TG IU, da konstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet. For våtrommet i kjeller er det registrert flere forhold med TG 2: det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt, gulvet mangler fall mot sluk utenfor dusjsonen, tettesjiktet er vurdert som påstryknings-/smøremembran som har passert alderskriteriet på 15 år, rommet mangler tilluftsventilering, og det er påvist skader i speilfilmen på speilskapets fronter.
Boligen har for øvrig naturlig ventilasjon som var vanlig på byggetidspunktet, og det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom.

Det er opplyst at samtlige tak i Veitvedt Hageby skiftes i borettslagets regi, og at taket på Rådyrveien 18 etter planen skal tas mellom september 2026 og mars 2027. Både taktekking og fuktsikring/drenering er opplyst å ligge under borettslagets vedlikeholdsansvar, og kjøper anbefales å innhente oppdatert informasjon om fremdrift og finansiering fra borettslagets styre eller forretningsfører.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkhus over 3 etasjer

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

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger.
Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Det gjøres oppmerksom på at de originale godkjente og byggemeldte tegningene er utydelige.

Kjeller:
Dagens planløsning og rombruk for kjeller samsvarer med siste godkjente og byggemeldte tegninger ifm. bruksendring av kjeller i 2021.

1. etasje:
På de originale tegningene ser det ut til at etasjen er bygget med entré med trapp, soverom, mellomgang, kjøkken og bad samt trapperom. I forbindelse med tilbygg i 2005 ble det godkjent nytt vindfang, utvidelse av stue og bod (kjeller). Entréen er oppført med mindre areal enn det som er vist på tegninger ifm. tilbygg i 2005. Ellers er planløsningen som på tegningene fra 2005, med unntak av at vegg mellom stue og kjøkken ikke er vist på tegningene. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er kjent om de øvrige endringene er omsøkt da bad og mellomgang er fjernet, der kjøkken og stue er utvidet.
Det gjøres oppmerksom på at terrassene ikke er vist på noen av tegningene.

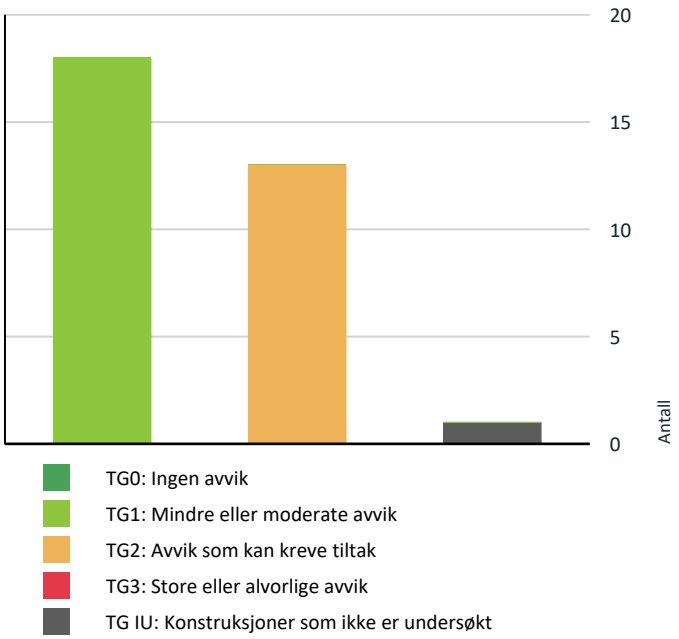
2. etasje:
På de originale tegningene ser det ut til at etasjen er bygget med et stort rom (stue) og med mulighet for å etablere et soverom (stiplet linje). Etasjen er i dag innredet med 2 soverom, trapperom/gang og toalettrom.

Som beskrevet er det foretatt flere endringer av planløsningen og rombruk samt bygging av terrasser. Spørsmålet om søknadsplikt og eventuell godkjenning må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdet.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkhus over 3 etasjer

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vindu bad/vaskerom	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Speilskap	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Trappen er videre løs og har utilstrekkelig innfesting.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

REKKHUS OVER 3 ETASJER



Byggeår
1953

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg i 1. etasje og kjeller. Nytt vindfang, utvidelse av stue og bod. Det er utstedt vedtak (godkjent melding) på tiltaket fra Plan- og bygningsetaten datert 14.06.2005.
2021	Bruksendring	Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Det er utstedt ferdigattest for bruksendringen 08.09.2021.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon, tekket med papp/membran.

Taket er undersøkt fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bestige taket. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når tekkingen ble utført. Byggeår er derfor lagt til grunn i aldersvurderingen.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er fra byggeåret 1953. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når tekkingen ble utført, og byggeåret er derfor lagt til grunn i aldersvurderingen (jf. NS 3600:2025 tillegg C.1). Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er 18 år for alle typer vanntett sjikt på tak, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.4 og tabell C.3. Kriteriet er passert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker.

Tiltak:
Det er opplyst av eier at samtlige tak i Veitvedt Hageby skiftes i borettslagets regi, og at taket på Rådyrveien 18 etter planen skal tas mellom september 2026 og mars 2027. Bygningsdelen er underlagt borettslagets vedlikeholdsansvar, og tiltaket retter seg mot borettslaget som ansvarlig for utbedring. Frem til utskifting er gjennomført anbefales jevnlig oppsyn med tekkingen. Det anbefales at kjøper innhenter oppdatert informasjon om fremdrift og finansiering av takprosjektet fra borettslagets styre eller forretningsfører.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall ført i drensrør ned i bakken.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er gjenbygget med isolasjon og innvendig kledning, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke etablert inspeksjonsluke eller annen adkomst til konstruksjonen. Alder følger av byggeåret 1953, og konstruksjonstypen er kjent. Konstruksjonen er således skjult.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Takkonstruksjonen er ikke undersøkt, og tilstanden er dermed ikke kartlagt. Skader, svekkelser eller avvik i konstruksjonen kan foreligge uten at dette er avdekket ved tilstandsanalysen.

Tiltak:
Det anbefales at det etableres inspeksjonsmulighet, eller at konstruksjonen åpnes lokalt, dersom det ønskes avklaring av tilstanden. Nærmere undersøkelser bør utføres av fagkyndig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående bordkledning. Det er opplyst at fasader og vinduer ble rehabilitert ca. 2010/2013.

Det er ikke observert råteskader, skjevheter eller andre symptomer på svekkelser i kledningen på befaringstidspunktet. Ytterveggene vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder, utførelse og opplyst rehabilitering. Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige overflater; bakenforliggende konstruksjon er ikke undersøkt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Vindu bad/vaskerom

Beskrivelse

Eldre/originalt vindu med treramme.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassruten har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon på 35 år, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.4, A.3.17.3 og tillegg C.8.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering av isolerglass og redusert isolasjonsevne over tid.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold, og at utskifting påregnes innen overskuelig tid.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse i trekonstruksjoner

Stikkontakt montert på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen/terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i trekonstruksjoner.

Utvendige trapper omfattes ikke av forskriftens minstekrav til tilstandsvurdering. Punktet er kun beskrevet uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Trappen er videre løs og har utilstrekkelig innfesting.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løs trapp gir ustabilt underlag ved bruk, med fare for at trappen forskyver seg eller velter ved belastning. Sammen med manglende rekkverk gir dette fare for fall og personskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales at trappen sikres og festes forsvarlig, og at fundamentering kontrolleres. Videre anbefales montering av rekkverk med håndløper.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av:

2.etasje:
1-stavs parkett i trapperom og laminatgulv på soverommene. Toalettrom er vurdert under eget punkt.

1.etasje:
1-stavs parkett.

Kjeller:
Teppe i stue og hobbyrom.
Fliser i entréen.
Vaskerommet er vurdert under eget punkt.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Det påpekes en del slitasje på gulv (spesielt på kjøkken). Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. Gulvknirk er observert.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Glatte, malte veggflater.

Malt panel i himling i 2. etasje. Himlingsplater i bod og hobbyrom i kjeller. Ellers glatte, malte himlingsflater.
Downlights i himling på toalettrom og trapperom i 2. etasje, kjøkken i 1. etasje samt bad/vaskerom og stue i kjeller.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en bruk 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.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av trekonstruksjoner mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Det er utført kontrollmålinger av gulvplan for å avdekke eventuelle planavvik. Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 16 mm i stuen.

Etasjeskiller og gulvplan omfattes ikke direkte av minimumskravene i forskrift til avhendingslova, men forholdet er vurdert grunnet merkbare høydeforskjeller i gulvplanet / som ledd i tilstandsanalysen. Vurderingen er gjennomført iht. NS 3600:2025 pkt. A.2.11.1 som en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller, basert på visuell observasjon og stikkprøvemålinger med laser. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke bli avdekket.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Målt lokal høydeforskjell overstiger grenseverdien i NS 3600:2025 A.2.11.1. Dette indikerer skjevhet i etasjeskilleren, men gir i seg selv ikke holdepunkter for å fastslå årsak eller svikt i konstruksjonen. Det er ikke observert skråriss i vegger, rystelser ved hard gange eller vesentlige sprekker mellom gulv og gulvlist.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved eventuell oppretting bør konstruksjonens bæreevne vurderes før det tilføres laster, for eksempel flytesparkel.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er ikke en del av forskriftens minimumskrav til undersøkelse i tilstandsrapport. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med denne rapporten, og forholdet er ikke vurdert. Eventuelle opplysninger om radon baserer seg på informasjon fra eier eller tilgjengelig dokumentasjon.

Radonmålinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radoneksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Frittstående peisovn fra 2019 tilkoblet pipe i maltegl. Det er montert ildsikker plate i glass på gulv. Eier har opplyst at peisen ble satt inn i 2019, og at arbeidet ble utført av HotMegaStore.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på montering eller kontroll av tilkoblingen.

Ildstedet er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv: Betonggulv med tepper.
Vegger: Plater på vegg mot nabo. Vegg mot terreng er flislagt betongkonstruksjon.

Det er gjennomført hulltaking i vegg mot baderom i kjeller, plassert nede på veggen. Hullet har en diameter på 73 mm. Fuktmåling er utført med piggelektroder i bunnsvill, og registrert verdi er 13,9 vekt-%, som ligger innenfor normalt nivå for treverk i oppvarmet konstruksjon. Hullet er plombert etter undersøkelsen. Hulltaking er utført i denne veggen fordi vegg mot terreng er uisolert betong uten utforing, slik at hulltaking der ikke gir informasjon om skjult trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke observert synlige symptomer på fukt eller skader på overflater i rommet. Målt fuktinnhold i bunnsvill er 13,9 vekt-%, som ligger innenfor normalt nivå for treverk i oppvarmet konstruksjon.

Rom under terreng med utforede/platekledde vegger vurderes generelt som en risikokonstruksjon, da bakenforliggende oppbygning ikke er kjent og ikke er tilgjengelig for visuell inspeksjon. Dette reduserer muligheten for å oppdage svikt i fuktsikringen. Konstruksjonen kan også være utsatt for kondens innvendig, særlig ved temperaturforskjeller og mangelfull ventilasjon. For bygg fra denne perioden er det videre vanlig at det ikke er benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunnen, noe som kan medføre oppsug av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Konstruksjonen har skaderisiko som ikke lar seg kartlegge ved visuell kontroll. Eventuell fuktbelastning eller begynnende skade i skjulte deler av konstruksjonen vil kunne utvikle seg over tid uten at det gir synlige symptomer.

Tiltak:
Det anbefales at eier er oppmerksom på symptomer på fukt i rommet, og at ventilasjonen holdes ved like. Ved fremtidig ombygging eller åpning av konstruksjonen bør oppbygning og fuktsikring kontrolleres nærmere.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i trekonstruksjoner.
Inntrinn i parkett og teppe.

Innvendige trapper er ikke en del av minimumskravene i forskriften og er kun beskrevet i denne rapporten, ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.
• Konsekvens:
Fare for fall fra trappen, med risiko for personskade. Forholdet er vurdert som et HMS-avvik opp mot dagens krav til sikring av trapp.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk med håndløper i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er fabrikklakkerte i profilert utførelse.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2.etasje:
Det er montert skyvedørsgarderobe med speilfronter på det ene soverommet.

1.etasje:
Plassbygd garderobeløsning i entréen.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet er opplyst å være fra 2005-2007.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep (nivå 1 etter NS 3424:2012). Nærmere undersøkelser på nivå 2 og 3 er beskrevet i NS 3600:2025 tillegg C.

Referansenivå er byggeforskrifter og preaksepterte ytelser på søknadstidspunktet, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Aktuell teknisk forskrift på tidspunktet for oppgraderingen er TEK97 (Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 1997, gjeldende fra 1997 til 2010). HMS-forhold vurderes mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, jf. samme punkt.





KJELLER > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og har ikke fall mot sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne bli stående på gulvet i stedet for å ledes til sluk, jf. kriteriene for tilstandsgrad i NS 3600:2025 A.2.1.2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved lekkasje fra sanitærutstyr eller ved vannsøl utenfor dusjsonen vil vann kunne bli stående på gulvet og ikke renne til sluk. Dette gir økt risiko for at vann trenger inn ved dørterskel og overganger, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir også økt risiko for at en lekkasje ikke oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales at gulvet gis fall mot sluk ved fremtidig oppgradering av våtrommet. Frem til dette bør eier være oppmerksom på vannsøl utenfor dusjsonen og på tetthet ved dørterskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig klemring.
Synlig membran ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Observert tettesjikt er vurdert som påstrykningsmembran/smøremembran. Synlig membran ved terskel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i henhold til NS 3600:2025 A.2.1.9.1. Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er da 15 år for vegg og gulv, jf. pkt. 12.4 og tabell C.1. Våtrommet er opplyst å være fra 2005–2007, og det foreligger ikke holdepunkter for at tettesjiktet er fornyet etter dette. Alderen på det opprinnelige våtrommet er derfor lagt til grunn, jf. A.2.1.3. Kriteriet er passert, og tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert forventet brukstid for udokumentert påstrykningsmembran, med økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon over tid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales overvåking av våtrommet for symptomer på fuktbelastning. Ved fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt fornyes i tråd med Byggebransjens våtromsnorm (BVN).





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysaramtur på vegg over servant.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i dusjsone og termostatstyrt blandebatteri.
Hjørnebadekar med dusjutstyr.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Speilskap

Beskrivelse

Skap med speilfronter over skap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader i speilfilmen på speilskapets fronter, over servant.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skader i speilfilmen påvirker utseende og overflate. Skadene kan over tid utvikle seg og føre til ytterligere avflassing eller redusert overflatebestandighet.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av speilfrontene.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.
Avtrekk fra ventil med fukstyrt vifte på vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Konsekvens:
Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt absolutt fuktinnhold i bunnsvill med piggelektroder, registrert til 13,9 vekt-%, som ligger innenfor normalt nivå. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling i gulv er ikke utført.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning fra 2015 i følge opplysninger fra selger.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap er installert.
Komfyrvakt.

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren har koblet til ventil på yttervegg med avtrekk ut.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.



TOALETTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra ukjent årstall.

Glatte, malte vegger og malt panel i himling med innfelte downlights.
Flislagt gulv.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med profilerte, folierte fronter og servant.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.

Rommet har ingen oppvarmingskilder.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon.
Elektrisk avtrekksvifte (bryterstyrt) i himling.
Tilluftsspalte ved terskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast som er lagt i rør-i-rør med rørstokk plassert på bad/vaskerom i kjeller.
Enkelte rørføringer i kobber.

Stoppekran plassert i kjelleren.

Det er påvist noe manglfull isolering ved stoppekranen slik at røret kondenserer. Det anbefales ytterligere undersøkelse av rørlegger.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget 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 eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport







Kondensering av rørføring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er skjult i bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon gir redusert luftutskifting, med økt belastning fra fukt, lukt og forurensninger over tid. Forholdet kan gi redusert inneklima og økt slitasje på overflater og innredning.

Tiltak:
Det anbefales at ventilasjonsløsningen kontrolleres nærmere, og at forbedring vurderes ved behov.
Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer andre ventilasjonsløsninger. Ved endring/oppgradering må dette avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvann fra bereder plassert på bad/vakserom i kjeller.
Volum: ca. 200 liter
Produksjonsår: 2004
Tilkobling: stikkontakt
Det anbefales å installere fast tilkobling av berederen selv om den er eldre enn 2010 da kravet kom.

Det er sluk i rommet.

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Varmtvannstanken har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon (jf. NS 3600:2025 pkt. 12.4 og tillegg C.8). Det er økt risiko for svikt og lekkasje, med fare for vannskade og redusert driftssikkerhet. Tanken var i funksjon på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales at eier planlegger for utskifting av varmtvannstanken. Videre anbefales fast tilkobling av berederen; krav om dette kom i 2010, og tanken er eldre enn dette.





⚠ 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.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på kjøkken.
Automatsikringer og overspenningsvern.
Oppdatert kursfortegnelse.
40 AMP hovedsikring med 10 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler i samme tavle.

–

Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget i deres eiertid, men at de er kjent med at anlegget ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2015. Dette omfattet nytt el-anlegg kjøkken med downlights + dimmer og komfyrvakt. Nytt sikringsskap, overspenningsvern og jordfeilsautomater. Arbeidet ble utført av Oslo Elektro Service.
Eventuelle andre arbeider er ikke kjent.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og

kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er kun fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2015. Det er sannsynlig at det er utført flere arbeider på anlegget etter 1999 (kravet om samsvarserklæring ble innført 1. januar 1999).

Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i boenhetene.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming med panelovner. Supplert med varmekabler og peisovn.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og drenerende masser ligger skjult under terreng, og kontrollmulighetene er av naturlige årsaker begrensede. Alder og utførelse er ikke dokumentert. Dreneringens funksjonstid avhenger av utførelse, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er registrert synlig knotteplast med topplist på utsiden av rekkehusene. Når fuktsikringen ble etablert er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Alderskriteriet for TG 2 er 25 år for fuktsikringsløsninger frem til 1990-tallet (jf. NS 3600:2025 tabell C.6). Da alder og utførelse ikke er dokumentert, er byggeåret lagt til grunn i aldersvurderingen, jf. NS 3600:2025 tillegg C.1. Det er ikke observert symptomer på fuktinntrengning i rom under terreng på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Økt risiko for fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Svikt i fuktsikringen vil kunne utvikle seg over tid uten synlige symptomer innvendig.

Tiltak:
Eier bør planlegge for utbedring av fuktsikring og drenering, og følge med på symptomer på fukt i rom under terreng. Bygningsdelen er underlagt borettslagets vedlikeholdsansvar, jf. borettslagets vedtekter § 5 og § 6, og tiltaket retter seg mot borettslaget som ansvarlig for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Trappen er videre løs og har utilstrekkelig innfesting.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen/terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
Løs trapp gir ustabilt underlag ved bruk, med fare for at trappen forskyver seg eller velter ved belastning. Sammen med manglende rekkverk gir dette fare for fall og personskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales at trappen sikres og festes forsvarlig, og at fundamentering kontrolleres. Videre anbefales montering av rekkverk med håndløper.

• Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.

• Konsekvens:
Fare for fall fra trappen, med risiko for personskade. Forholdet er vurdert som et HMS-avvik opp mot dagens krav til sikring av trapp.

Tiltak:
Det anbefales å montere rekkverk med håndløper i trappen.

• Det er kun fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2015. Det er sannsynlig at det er utført flere arbeider på anlegget etter 1999 (kravet om samsvarserklæring ble innført 1. januar 1999).

Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

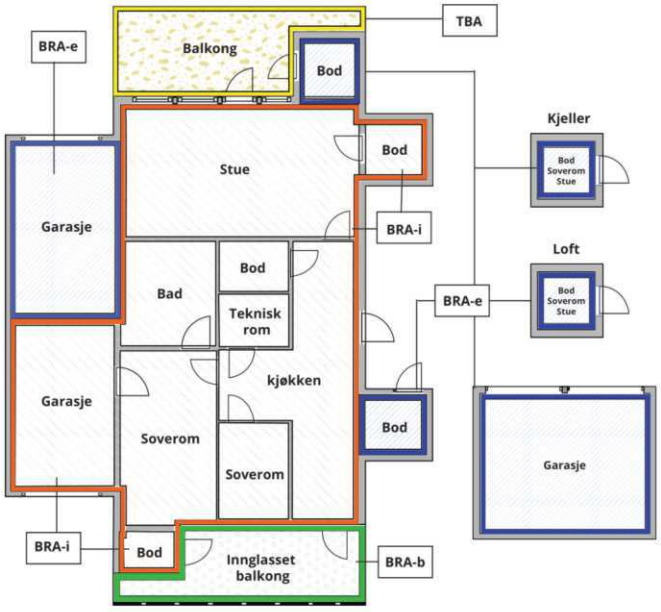
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkhus over 3 etasjer

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	29			29	
1. Etasje	42			42	29
Kjeller	39			39	
SUM	**110**				**29**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang m/trappeløp, 2 soverom, toalettrom		
1. Etasje	Entré, stue m/trappeløp, kjøkken		
Kjeller	Stue m/trappeløp, bad/vaskerom, hobbyrom, bod		

Kommentar

2. etasje:
Gang, 2 soverom og toalettrom.
Etasjen er målt til 29,2 m².

1. etasje:
Entré, stue og kjøkken.
Etasjen er målt til 42 m².

Fra kjøkken er det utgang til en sydvestvendt terrasse målt til 25,79 m²
Ved inngangspartiet er det en nordøstvendt terrasse målt til 3,07 m²

Kjeller:
Stue, hobbyrom (godkjent som soverom), bad/vaskerom og bod.
Etasjen er målt til 38,6 m².

Himlingshøyde:
I kjeller er takhøyden målt til 2,03 m og i 1. etasje er den målt til 2,33 m.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Dagens planløsning og rombruk er sett opp mot godkjente og byggemeldte tegninger.
Det er i boligen foretatt bygningsmessige arbeider som innebærer endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med opprinnelige byggemeldte tegninger. Det gjøres oppmerksom på at de originale godkjente og byggemeldte tegningene er utydelige.

Kjeller:
Dagens planløsning og rombruk for kjeller samsvarer med siste godkjente og byggemeldte tegninger ifm. bruksendring av kjeller i 2021.

1. etasje:
På de originale tegningene ser det ut til at etasjen er bygget med entré med trapp, soverom, mellomgang, kjøkken og bad samt trapperom. I forbindelse med tilbygg i 2005 ble det godkjent nytt vindfang, utvidelse av stue og bod (kjeller). Entréen er oppført med mindre areal enn det som er vist på tegninger ifm. tilbygg i 2005. Ellers er planløsningen som på tegningene fra 2005, med unntak av at vegg mellom stue og kjøkken ikke er vist på tegningene. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er kjent om de øvrige endringene er omsøkt da bad og mellomgang er fjernet, der kjøkken og stue er utvidet.
Det gjøres oppmerksom på at terrassene ikke er vist på noen av tegningene.

2. etasje:
På de originale tegningene ser det ut til at etasjen er bygget med et stort rom (stue) og med mulighet for å etablere et soverom (stiplet linje). Etasjen er i dag innredet med 2 soverom, trapperom/gang og toalettrom.

Som beskrevet er det foretatt flere endringer av planløsningen og rombruk samt bygging av terrasser. Spørsmålet om søknadsplikt og eventuell godkjenning må avklares med kommunen som bygningsmyndighet. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdet.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og pkt. 10.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har opplyst følgende: malte vegger og nye taklister i kjellerstue (2024), malte vegger på barnerom i 2. etasje (2020), utbedring av takrenne ved inngangsdør ved blikkenslager, samt arbeid utført av PK Byggservice i november 2023 i forbindelse med maling av yttervegger og utbedring av feilmontert vannbrettbeslag ved kjøkkenvindu. Videre er kvern på toalett i kjeller byttet av Karseko Rørleggertjenester. Det er ikke fremlagt fakturaer eller annen dokumentasjon for samtlige arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Geir Turtum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	7		0	95435.4 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Rådyrveien 18B

Hjemmelshaver
Borettslaget Veitvedt Hageby, Allstad Grunneiendom AS

Kommentar
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
/Borettslaget Veitvedt Hageby	947332481		Nordberg Eiendomsforvaltning AS	Korvald Eirin, Turtum Geir Ivar Storli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Veitvet, bydel Bjerke i Oslo. Området har flere barnehager i nærheten, og Veitvet skole dekker både barnetrinn og ungdomstrinn. Området har et godt kollektivtilbud med både t-bane- og bussforbindelser som har hyppige avganger. Det finnes dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi i gangavstand, og Veitvet senter tilbyr ulike butikker og enkelte helsetjenester. Linderud senter ligger innenfor ti minutters gange og inneholder rundt 60 butikker og tjenester, inkludert dagligvare, apotek, vinmonopol, klesbutikker, spisesteder, helsetjenester og treningssenter. Nabolaget har også tilgang til idrettsanlegg og grøntområder som brukes til fritidsaktiviteter. Fra Veitvet er kort vei til Lillomarka med flere lysløyper, samt badevann og alpinbakke, for tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter.

Om tomten

Felles festet tomt på 95 435 m².
Tomten er festet frem til 2050 med Allstad Grunneiendom AS.
Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, betongheller, gress og variert beplantning, der hver andel har eksklusiv bruksrett til utearealer 3 m fra husveggen.

Det er mulighet for å leie parkeringsplass og garasjeplass etter venteliste.
Det er også mulighet for å kjøpe garasjeplass når dette er ledig i Veitvet Hageby Garasjelag.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse 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 selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nabolaget består av rekkehus, tomannsboliger og blokker.

Borettslaget Veitvedt Hageby består av 326 enheter fordelt på rekkehus og tomannsboliger.
Borettslagets hjemmesider: http://veitvedt-hageby.no

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
2024: Malt vegger og nye taklister i kjellerstue
2023: Malt fasaden. Arbeid utført av PK Byggservice
2020: Malt vegger på barnerom i 2. etasje
2019: Malt inngangsparti
2019: Malt vegg på kjøkken
2019: Satte inn peis. Arbeid utført av HotMegaStore

Annet (hentet fra eiers egenerklæringsskjema):
- Byttet kvern og toalett på bad i kjeller. Faktura på utført arbeid av KARSEKO RØRLEGGERTJENESTER.
- Oppdaget en liten feil nederst ved takrennen ved inngangsdøren, som førte til at det dryppet vann ned på trappen ved inngangsdøren når det regnet. Blikkenslager lagde en plate som ble skjøvet inn under eksisterende takpapp, og dette løste problemet. Selve monteringen av platen ble gjort av eier.
- Ved kraftig vind og regn ble det oppdaget en lekkasje ved vinduet på kjøkkenet. Det viste seg å være en feilmontering av vannbrettbeslag. I forbindelse med maling av yttervegger i regi av borettslaget ble dette fikset av PK Byggservice i november 2023.
- Kjeller: Endringene ble av en tidligere eier i perioden 2005-2007. I 2019 ble det sendt søknad til Oslo kommune om endring til rom for varig opphold.
- Hele Veitvet Hageby er midt i en prosess der alle takene blir skiftet ut i regi av borettslaget. Etter planen skal taket på Rådyrveien 18 bli tatt en gang mellom september 2026 og mars 2027.
- Utvendig belysning ved inngangsparti skrur seg tidvis av (ved lave temperaturer). Har ikke undersøkt hvorfor.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83439857			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	28.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125250136
Addresse	Rådyrveien 18B		
Postnr.	0595	Sted	OSLO
Selgers navn	Geir Turtum		
Selgers navn	Eirin Korvald		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Via borettslaget

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet kvern og toalett på bad i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura på utført arbeid av KARSEKO RØRLEGGERTJENESTER.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppdaget en liten feil nederst ved takrennen ved inngangsdøren, som førte til at det dryppet vann ned på trappen ved inngangsdøren når det regnet. Blikkenslager lagde en plate som ble skjøvet inn under eksisterende takpapp, og dette løste problemet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selve monteringen av platen ble gjort av selger.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved kraftig vind og regn ble det oppdaget en lekkasje ved vinduet på kjøkkenet. Det viste seg å være en feilmontering av vannbrettbeslag. I forbindelse med maling av yttervegger i regi av borettslaget ble dette fikset av PK Byggservice. Nov 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

PK Byggservice (borettslaget har kontaktinformasjon).

Initialer selger:
G T
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Endringene ble av en tidligere eier i perioden 2005-2007.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

I 2019 ble det sendt søknad til Oslo kommune om endring til rom for varig opphold.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest for kjeller. Se punkt kjeller.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hele Veitvet Hageby er midt i en prosess der alle takene blir skiftet ut i regi av borettslaget. Etter planen skal taket på Rådyrveien 18 bli tatt en gang mellom september 2026 og mars 2027.

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

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Utvendig belysning ved inngangsparti skrur seg tidvis av (ved lave temperaturer). Har ikke undersøkt hvorfor.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

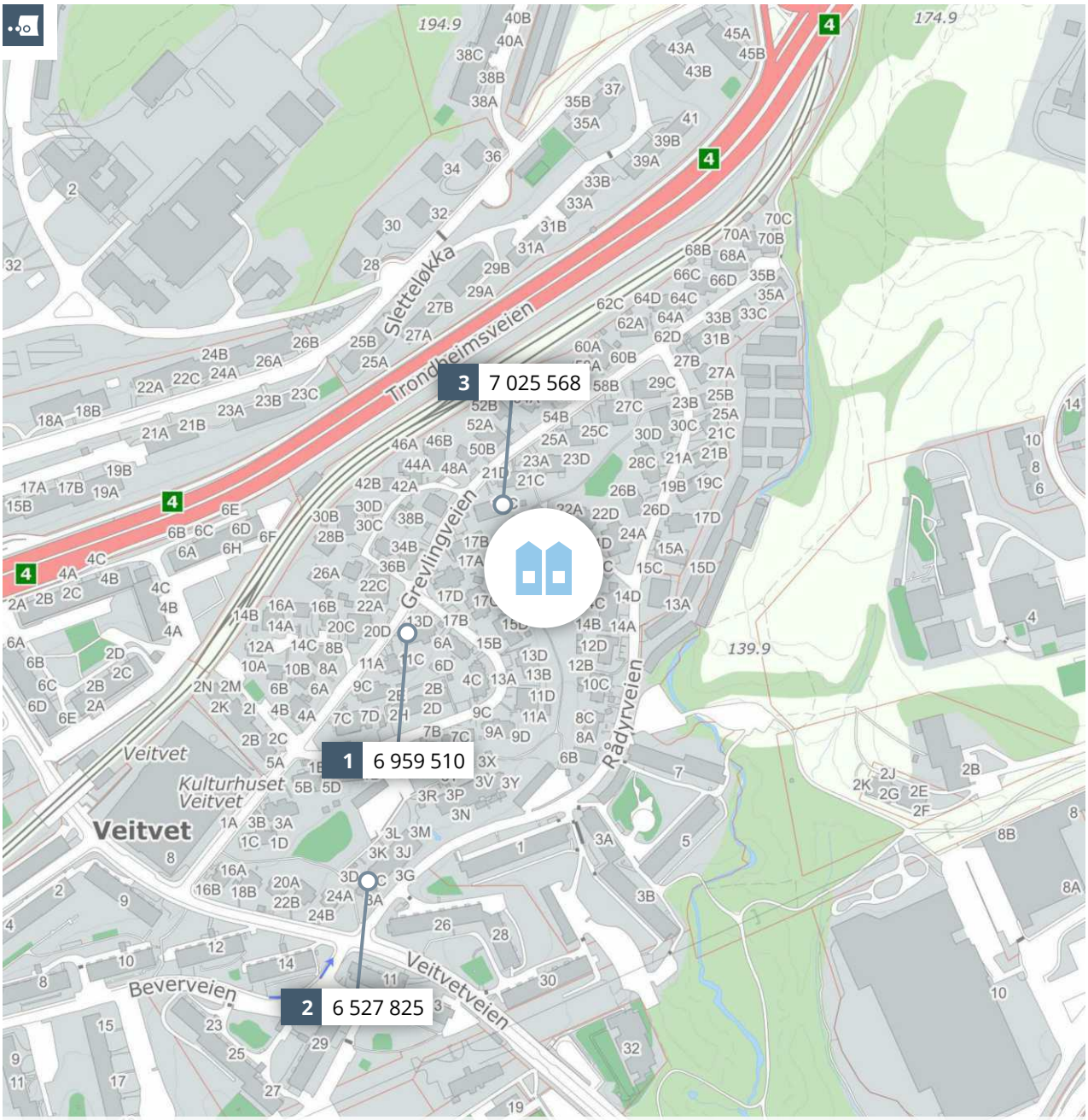
Dato 03.07.2026

Signert av *Geir Turtum*

Signert av *Eirin Korvald*

Initialer selger:
G T
E K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

RÅDYRVEIEN 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 14.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rådyrveien 18 B, 0595 OSLO

Andel i borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1953

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

Verdivurdert til

6 190 000

199 588	6 389 588	58 087
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	4 588
Formue	9 996
Soverom	2
Etasjer	1

Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grevlingveien 13 A 105 m² 1956 95,4 daa 2 sov				12.03.2025	6 690 000	**6 690 000**	269 510	6 959 510	**66 281**
2	Veitvetsvingen 3 C 113 m² 1954 95,4 daa 3 sov				28.01.2026	6 100 000	**6 250 000**	277 825	6 527 825	**57 768**
3	Grevlingveien 19 D 134 m² 1953 95,4 daa 3 sov				18.06.2025	5 990 000	**6 750 000**	275 568	7 025 568	**52 430**

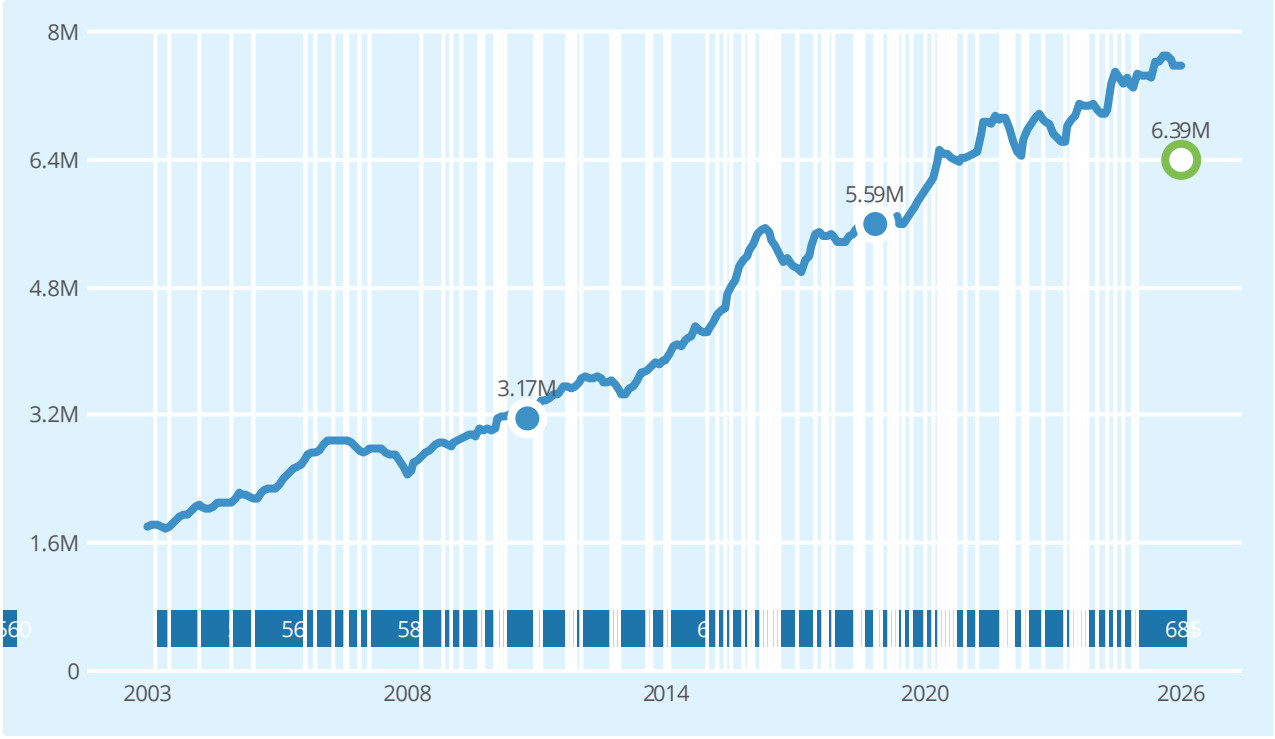
Kort fortalt:
- God standard
- Sentral beliggenhet
- Ingen dokumentavgift
- Gode solforhold med stor terrasse
- Rolig og attraktiv beliggenhet
- Kort vei til det meste
- Rehabilitert fasade i nyere tid
- HTH kjøkken fra 2015
- Malt fasade i 2023

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+678 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.06.2019	12.08.2019	05.11.2019	5 100 000	5 400 000	190 436	5 590 436	686
13.09.2011	20.09.2011	29.11.2011	3 080 000	3 100 000	66 326	3 166 326	
23.02.2008	31.03.2008	22.05.2008	2 290 000	2 330 000	0	2 330 000	687
27.04.2007		27.04.2007	-	2 200 000	-	2 200 000	687

686 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisen er satt utifra markedssituasjonen. Tilsvarende boliger har ikke blitt solgt og kunden har kjøpt ny bolig å er avhengig av å få solgt

687 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i VEITVET SENTER grunnkrets nå

2
rekkehus til salgs

7.4M
7.2M
6 965 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Rekkehus solgt i VEITVET SENTER grunnkrets siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

6 690 000 Prisantydning i snitt
6 653 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

77 988 Bjerke bydel i snitt siste 12 mnd

58 367 VEITVET SENTER grunnkrets i snitt siste 12 mnd

58 087 Rådyrveien 18 B Totalpris 6 389 588

enova

Energiattest



Adresse **Rådyrveien 18B, 0595 OSLO**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313283**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80764618**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **271,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 699 kWh**



Rådyrveien 18B, 0595 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Rådyrveien 18B, 0595 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Rådyrveien 18B

Nabolaget Veitvet hageby - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	18 min 1.4 km
Kuben videregående skole	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sven Oftedalsvei 10 Utendørs parker...	7 min
Sven Oftedals vei 10 - Innendørs pr...	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Nedre Kalbakkvei Linje 25, 68, 126	9 min 0.7 km
Nyland stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

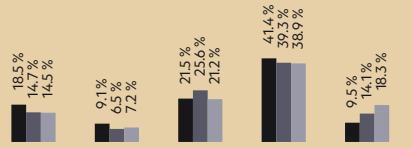
BARNEHAGER

Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km
Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	7 min 0.5 km
Utforskeren barnehage Hus A (1-5 år... 45 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	7 min
Rema 1000 Veitvet	7 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

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
- Egen bil

SPORT

Veitvet idrettsanlegg	7 min
Bredtvedt videregående	11 min
Fitness24Seven Veitvet	7 min
Fresh Fitness Kalbakken	17 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

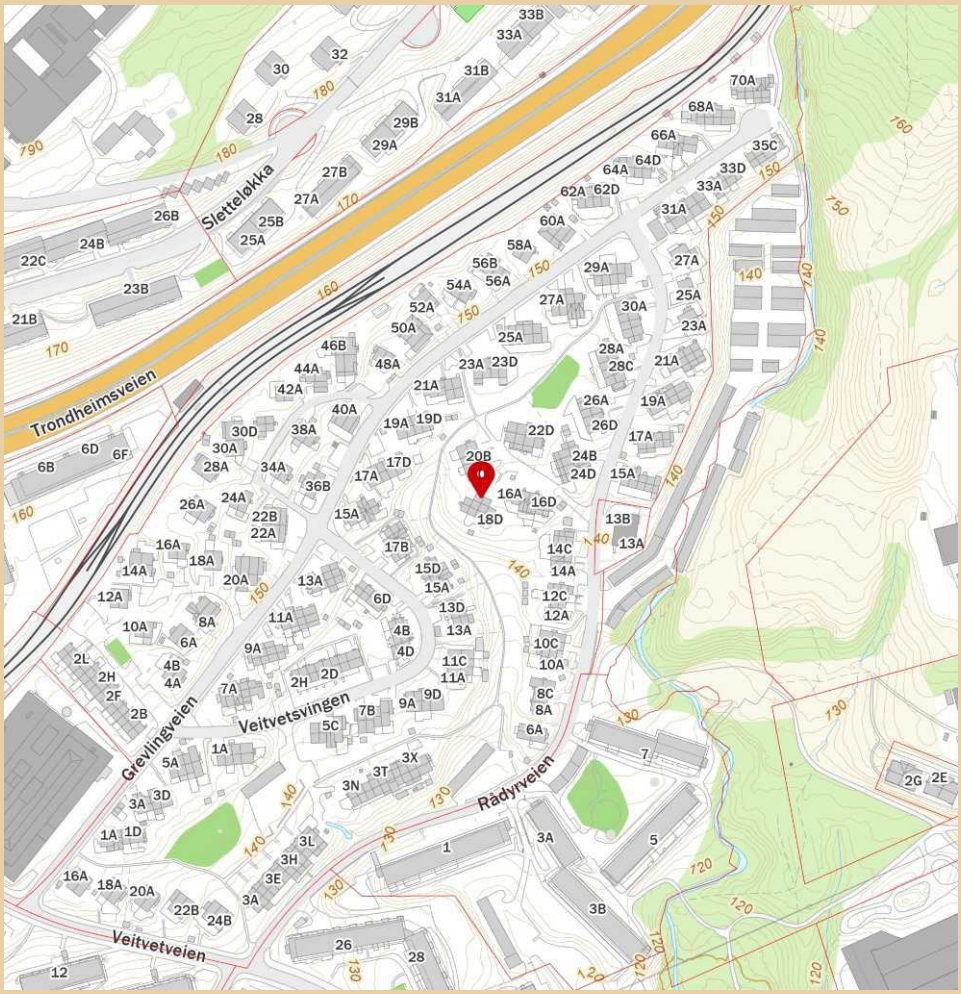
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

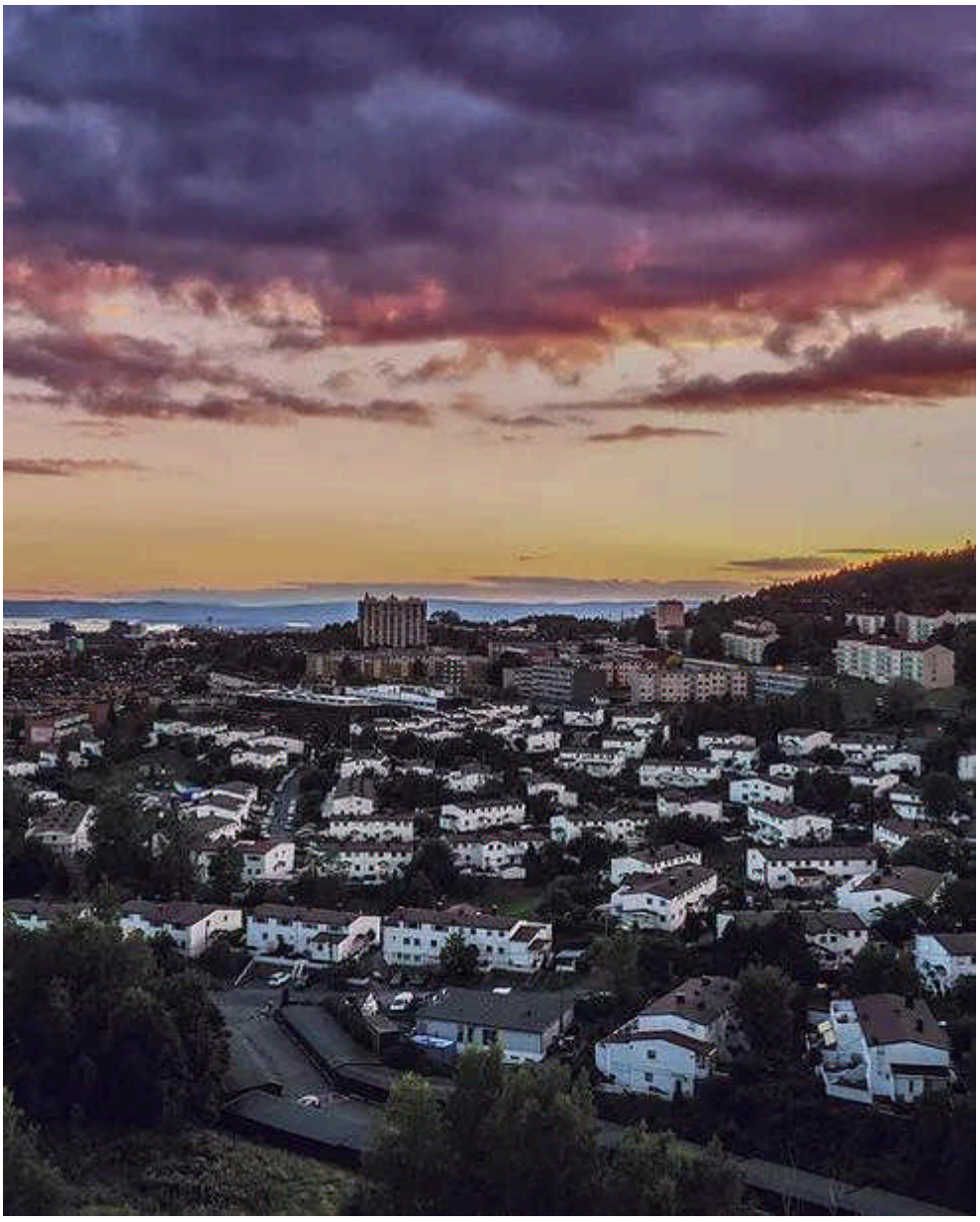
Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Beboerhefte
Veitvedt Hageby

Sist oppdatert etter generalforsamling mars 2025



Innhold

2 – Om beboerheftet 3

3 – Vedtekter 4

4 – Husordensregler 12

5 – Tilbygg 14

5.1 – Retningslinjer for tilbygg 14

5.2 – Tekniske krav for nye tilbygg 16

5.5 - Reguleringskart 18

5.4 – Egenerklæringsskjema ved tilbygg 19

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

7 – Uteboder 21

7.2 – Retningslinjer for bygging av utebod 21

7.3 – Tekniske krav til nye boder 22

7.4 – Tegning enkel bod 23

7.5 – Tegning dobbel bod 24

8 – Parkering 25

8.2 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser 25

8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal 27

9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader 28

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

11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering 30

12 – Orientering om uteareal til kjøpere og meglere 31

13 – Informasjon om innredning av kjellere 32

2 – Om beboerheftet

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

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

3 – Vedtekter

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

§ 1. Navn, formål og forretningskontor

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

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

§ 2. Andeler og andelseiere

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

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget

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

§ 3. Overføring av andel

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

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

Styret kan delegere godkjennelsesmyndigheten.

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

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

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

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

§ 4. Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

§ 6. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

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

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

§ 7. Forandringer av bygning eller bolig

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

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

Særlige retningslinjer for div. tiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Mislighold

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

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

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

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

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

§ 9. Styret

a) Styret

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

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

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

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret beslutter selv hvilke ansvarsområder de enkelte styremedlemmene skal ha.

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

b) Valgkomiteen

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

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

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

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

§ 10. Styrets vedtak

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

Det føres protokoll fra styremøter som skal gjengi alle vedtak.

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

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

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

§ 11. Firmategning

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

Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 12. Revisor

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

§ 13. Generalforsamling

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

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

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

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

På generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

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

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

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

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

§ 14. Ekstraordinær generalforsamling

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

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

§ 15. Stemmerett

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

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

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

§ 16. Fellesutgifter/-inntekter

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

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

§ 17. Pant

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

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

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

§ 18. Vedtakelse

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

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

§ 19. Verneting

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

§ 20. Vedtektsendringer

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

Endringene i vedtektene trer i kraft straks.

4 – Husordensregler

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

YTRE ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INDRE ORDEN

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

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

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

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

DIVERSE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

5 – Tilbygg

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

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

5.1 – Retningslinjer for tilbygg

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

1 Byggesøknad

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

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

2 Styrebehandling av byggesøknad

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

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

3 Byggemelding

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

4 Igangsettelse

Før byggearbeidene kan igangsettes skal utbygger dokumentere for styret:

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

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

5 Byggeperioden

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

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

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

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

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

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

6 Utførelsen

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

Utbygger er ansvarlig for at tilbygget er forsikret under byggeperioden.

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

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

7 Når nybygget er ferdig

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

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

5.2– Tekniske krav for nye tilbygg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

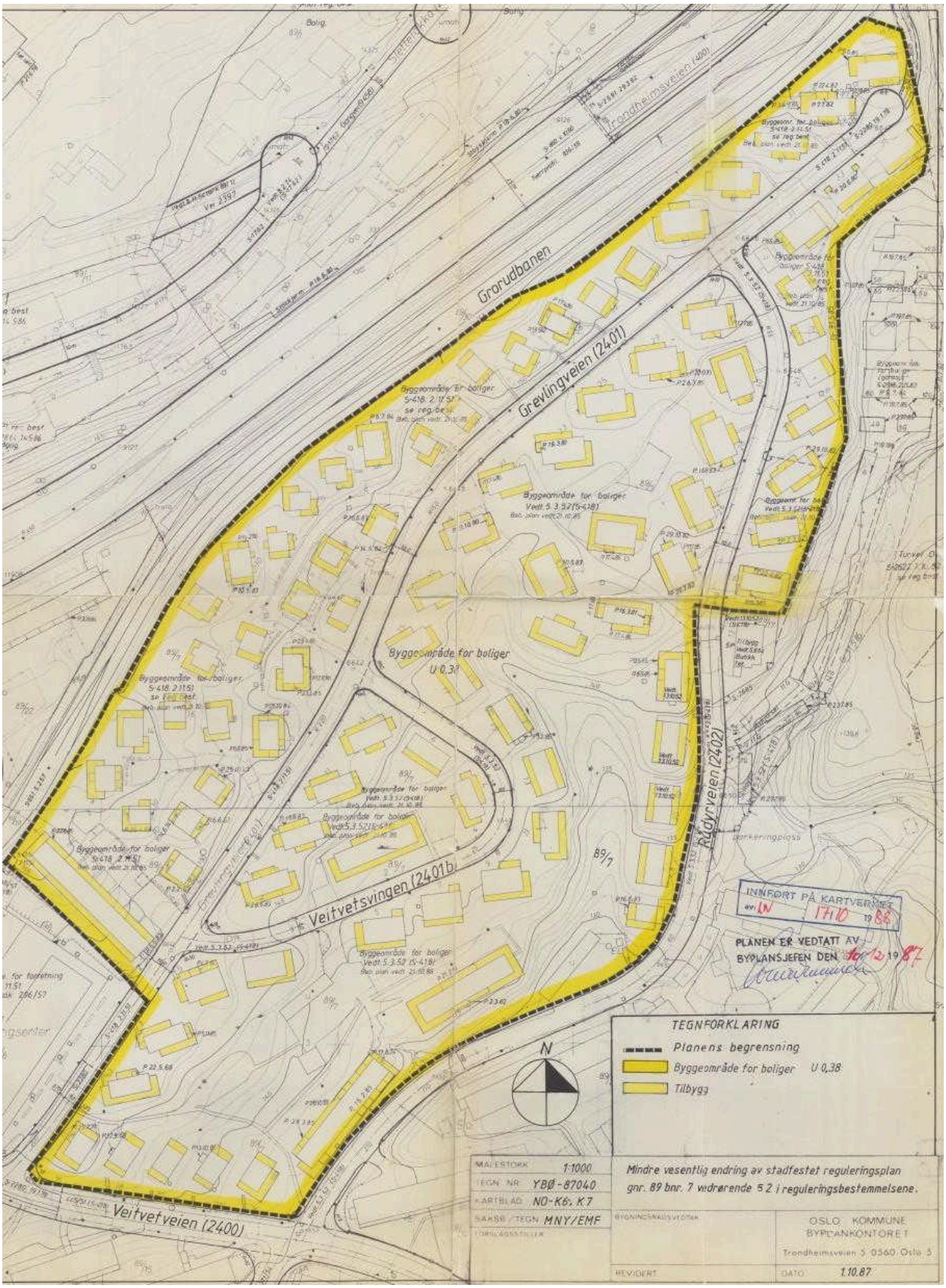
10) Vinduer skal være NorDan (ND) Villa Toppsving Classic, Energispareglass super som tilfredsstiller u- verdi 1,1 W/m2K. Innfesting av vinduer og dører i ytterkant og jevnt med ytterkledning, vannbrett med hvitt beslag i overkant og underkant, vinduer belistes rundt på alle 3 sider med 70 mm list som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

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

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

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

5.5 – Reguleringskart



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

5.4– Egenerklæringsskjema ved tilbygg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 – Retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget

Oppdatert og vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

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

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

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

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

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

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

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

7 – Uteboder

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

7.1 – Retningslinjer for bygging av utebod

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

Før bygging kan starte:

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

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

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

Utførelse av arbeidene:

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

Når arbeidene er ferdige:

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

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

7.2– Tekniske krav til nye boder

Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. mars 2019.

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

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

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

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

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

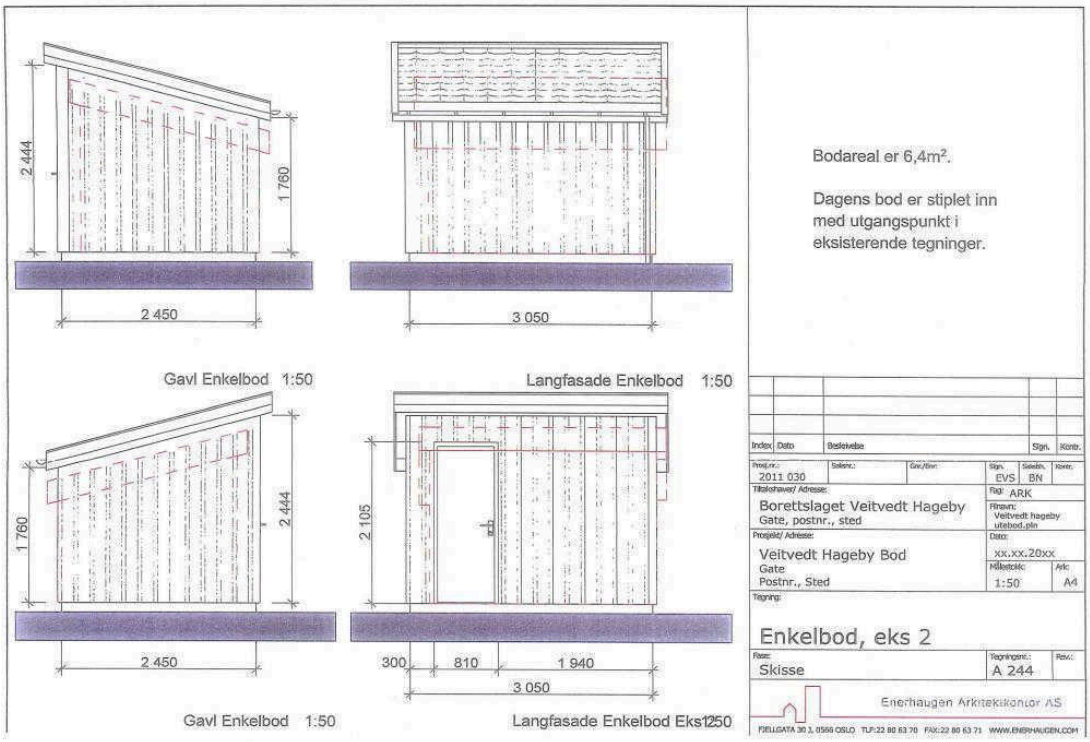
6) Takfotbeslag: monteres langs takfoten (nedre langside) før pappen legges.

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

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

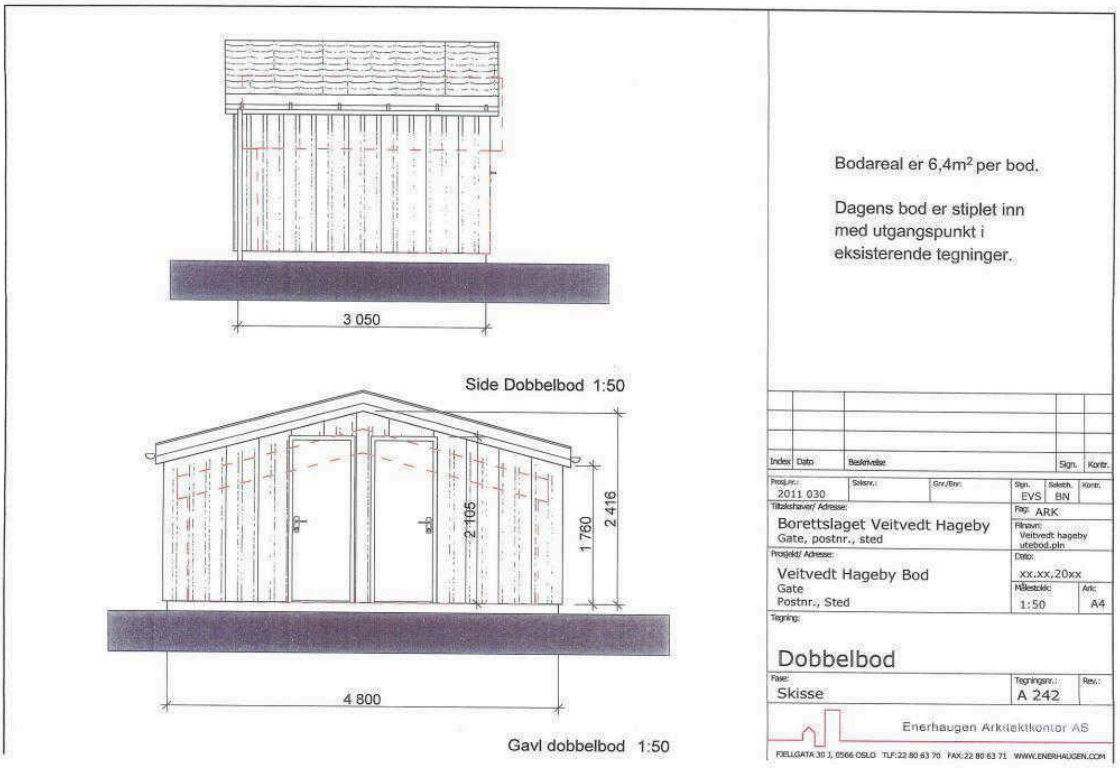
9) Farger: skal være likt med huset. All maling er Drygolin.
   a) Takrenner, endelokk vindskibeslag og takfotbeslag: sort.
   b) Nedløpsrør (avsluttes med 45 graders bend nederst, bend og rørfeste: hvit.
   c) Papp: Asfalt takpapp: Rød tegl (shingel eller takplater godkjennes ikke).
   d) Panel og dør: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

7.3– Tegning enkel bod



Tegningene ligger også på borettslagets nettsider.

7.4– Tegning dobbel bod



Tegningene ligger også på borettslagets nettside.

8 – Parkering

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

8.1 – Reglement for borettslagets parkeringsplasser

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

1. Hvilke parkeringsplasser reglementet gjelder for

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

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

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

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

2. Fordeling og overdragelse av parkeringsplasser

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

3. Hvem som kan tildeles parkeringsplass

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

Det kan bare tildeles en plass per andel.

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

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

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

4. Avgjørelser i parkeringssaker

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

5. Oppsigelse av parkeringsplass

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

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

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

6. Betingelser for bruk av parkeringsplass

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

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

7. Overgangsregler

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

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

8. Utdeling av reglementet til nye andelseiere

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

9. Ikrafttreden

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

8.2 – Retningslinjer for opparbeidelse av parkeringsplass på tillagt uteareal

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

Før bygging kan starte:

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

Utførelse av arbeidene:

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

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

Når arbeidene er ferdige:

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

9 – Retningslinjer for installasjoner på fasader

Oppdatert og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 2. mars 2011.

Søknadspliktige fasadeinstallasjoner er:

1. Parabolantenner

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

2. Varmepumper

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

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

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

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

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

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

3. Markiser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 – Skriv om ansvar for tilbygg etter fasaderehabilitering

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

Bygging av tilbygg

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

Forsikring

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

Rehabiliteringen og ansvar for maling av fasader

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

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

Tilbyggsansvaret

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

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

Salg/kjøp av bolig i Veitvedt Hageby

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

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

12 – Orientering om uteareal til kjøpere og meglere

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

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

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

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

13 – Informasjon om innredning av kjellere

Oktober 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

takstmenn.

VEDTEKTER

for

VEITVET HAGEBY GARASJESAMEIE

Av 15.08.1984, endret 13.01.1986, 21.04.1986, 18.04.1988, 19.04.2004 og 26.09.2011.

§ 1.

Sameiets navn er Veitvet Hageby garasjesameie. Sameiet består av festeavtale til eiendommen, gnr. 89 bnr. 36 i Oslo, med påstående og fremtidig bebyggelse, eller bygningsmessige innretninger av ethvert slag.

§ 2.

Sameiet består av 188 like store sameieandeler.

§ 3.

Formålet med dannelsen og driften av sameiet er å bygge og drive et boligparkeringsanlegg. I første rekke for prioriterte områder på Veitvet, samt ivareta andre saker av felles interesse. Sameiet kan legge opp fondsmidler til parkeringsformål/vedlikehold.

§ 4.

Kun fysiske personer kan være sameier. Sameiestyret kan i helt spesielle tilfelle dispensere fra dette. Sameiet selv kan eie sameieandeler som følge av § 8, men skal snarest avhende denne til ny sameier. Ingen kan eie mer enn 2 – to – sameieandeler.
Kun personer bosatt på Veitvet kan være sameier. Ved fraflytting fra Veitvet må sameieandelen(e) selges innen 3 – tre – måneder etter fraflytting. Jfr. også § 9.

§ 5.

Sameieandelen gir bruksrett til en nærmere bestemt garasje/parkeringsplass. Garasjene / parkeringsplassene gis fast nummerering (identifikasjon).
Bruksretten er begrenset til boligparkering. Med boligparkering forstås parkering av motorkjøretøy eller husstandsmedlems privatbil, eller bil tilhørende andre (arbeidsgiver og lignende) som sameieren benytter som privatbil. Yrkesbiler, spesialbiler eller kjøretøyer som i størrelse, eller på annen måte vesentlig atskiller seg fra personbiler, faller ikke inn under begrepet boligparkering, selv om sameieren disponerer kjøretøyet til privat bruk. I tvisttilfelle overlates til Trafikksjefen, Oslo Kommune, å avgjøre hva som går inn under boligparkering.

§ 6.

En sameier har ansvar for 1/188-del av låneforpliktelsene sameiet har pådratt seg til enhver tid, herunder medregnet renter og omkostninger. Senere opptatt lån fordeles på samme måte.
En sameier står også ansvarlig for alle drifts- og vedlikeholdskostnader, samt øvrige kostnader forbundet med opprettelse av sameiet, eller drift av anlegget, fordelt likt på sameierne.
Drifts- og vedlikeholdskostnader samt kapitalkostnader m.v. betales av sameierne ved forskuddsvise periodiske innbetalinger i løpet av året etter sameiestyrets nærmere bestemmelser, jfr. § 20.

§ 7.

Den enkelte sameier har ansvaret for at garasjen/parkeringsplassen holdes i god og forsvarlig stand, med fortløpende nødvendig vedlikehold. Forsømmelse og/eller mislighold av vedlikeholds-plikt medfører at nødvendig vedlikehold kan utføres etter sameiestyrets retningslinjer på den enkelte sameiers regning. Sameier skal snarest gi sameiet nødvendig refusjon av utlegg.
Sameiestyret treffer beslutning om ordinært ytre vedlikehold av bygninger, veier og grøntanlegg, og sørger for nødvendig utførelse.

§ 8.

Misligholder en sameier sin plikt til å betale ytelser etter §§ 6-7, eller vesentlig og gjentatt forsømmer vedlikehold etter § 7, eller bruker garasjen i strid med § 5, kan sameiestyret pålegge vedkommende sameier, med minst 2 måneders skriftlig varsel via rekommandert post, å selge sin andel. Selges ikke andelen innen 3 måneder fra avsendelsen av varselet, har sameiet rett til å overta andelen og selge denne for tidligere sameiers regning. Det vises for øvrig til § 18.

§ 9.

Den enkelte sameiers rådighet over sameieandelen består foruten av bruksrett etter §§ 5 flg.. Også av rett til fremleie, pantsettelse av sin ideelle andel og salg av andelen.
Salg eller fremleie skal godkjennes av sameiestyret. Styret kan ikke nekte å gi godkjennelse uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes alltid når det er skjellig grunn til å anta at kravene i sameiets vedtekter, eller i festeforutsetningene til tomten, at boligparkering ikke vil bli oppfylte.
Andelseiere i Veitvet Hageby borettslag har fortrinnsrett på ellers like vilkår til å kjøpe sameieandel når en sameier fraflytter Veitvet, og sameieandelen ikke følger med i boligsalget.

§ 10.

Den daglige virksomhet utøves av sameiestyret, eller forretningsfører som engasjeres av sameiestyret.

§ 11.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiestyret/forretningsfører innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 – åtte og høyst 20 – tyve dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge årsberetning og revidert regnskap. Årsmøtet avholdes innen utgangen av april måned.
Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styrets formann / forretningsfører innen 1. mars. Forslag som innsendes på denne måten skal i innkallingen til sameiermøtet alltid angi hovedinnholdet i forslaget.

§ 12.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når sameiestyret beslutter så, eller når minst en av sameierne skriftlig krever det. Kravet om ekstraordinært møte skal inneholde en nærmere begrunnelse for kravet, med forslag til vedtak. Kravet og begrunnelsen skal gjengis i møteinnkallingen til det ekstraordinære sameiermøte. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger ellers reglene i § 11.

§ 13.

På sameiermøtet kan sameier møte med fullmektig. Skriftlig fullmakt skal forelegges senest ved åpningen av sameiermøtet. Sameiestyret kan nekte å godkjenne en fullmakt hvis det er berettiget tvil om dens gyldighet. Ingen kan møte som fullmektig for flere enn fire sameieandeler. Møtefullmakt kan når som helst trekkes tilbake av fullmaktsgiver.

§ 14.

På ordinært årsmøte skal behandles:

a. Årsberetning.
b. Regnskap.
c. Revisjonsberetning.
d. Budsjett for inneværende kalenderår.
e. Fastsette godtgjørelse til revisor og styret.
f. Gi ansvarsfrihet for styret.
g. Valg av sameiestyre med styreformann og min. 2 og maks 4 medlemmer, for 2 år.
   Valg av 2 varamedlemmer for 1 år. Med utskifting annethvert år.
   - Formann og et styremedlem for 2 år samt 2 varamenn for 1 år.
   - Nestformann og sekretær for 2 år samt 2 varamenn for 1 år.
h. Valg av revisor.
i. Valg av valgkomite på 3 medlemmer.

j. Andre saker nevnt i innkallingen.

§ 15.

Sameiermøtet skal alltid treffe endelig avgjørelse i følgende saker:

a) Opptak av lån eller vesentlig endring i betingelser m.v. for opptatt lån til ugunst for sameierne.
b) Salg eller pantsettelse av faste eiendommer eller deler av fast eiendom.
c) Oppløse sameiet.
d) Endre vedtektene.
e) Vedta ordensreglement/garasjeinstruks.
f) Beslutning om å inngå avtale om og iverksette vedlikeholds- / eller reparasjonsarbeider som vesentlig går ut over ordinært vedlikehold/reparasjoner.

§ 16.

Vedtak i sameiermøtet treffes ved simpelt flertall, unntatt for beslutninger etter § 15., hvor det kreves 2/3 flertall.

§ 17.

Det skal føres protokoll under sameiermøtet. Protokollen skal gjengi hvilke saker som behandles og hvilke vedtak som treffes. Protokollen føres av sameiermøtets sekretær, eventuelt forretningsfører. Sameiermøtet velger ved møtets åpning 3 sameiere til å underskrive protokollen. Før protokollen underskrives skal den oppleses høyt for de tilstedeværende.

§ 18.

Sameiestyret er beslutningsdyktige når tre medlemmer eller varamenn er tilstede. Styret fører protokoll over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker. Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.
Styrets avgjørelse etter § 8, kan av minst to sameiere påklages og bringes inn for sameiermøtet. Styret skal uten unødig opphold innkalle på ordinær måte til sameiermøte.

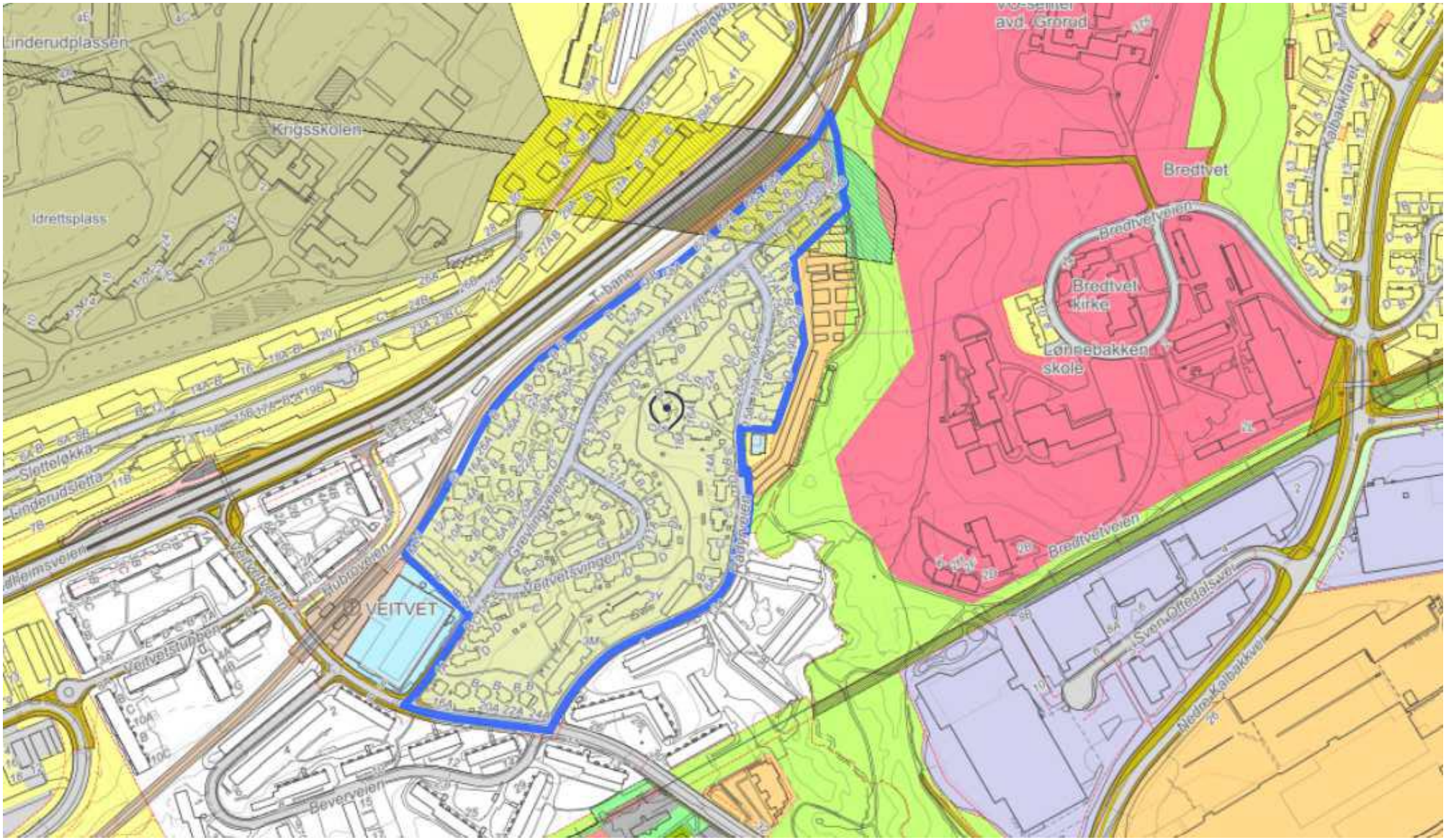
Styret har ansvaret for sameiets forsvarlige økonomiske drift. Styret skal innen 20. januar hvert år tilstille hver sameier oppgave over hver enkelt sameiers betaling foregående kalenderår av renter og avdrag på gjeld i likningsøyemed.

§ 19.

I tilfelle en sameier ved mislighold nekter å forlate garasjen gjelder at betaling av de forskuddsvise periodiske beløp til drift-/vedlikehold og kapitalkostnader er å betrakte som betaling av husleie i forhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 3, pkt. 9, jfr. § 234.

§ 20.

På møtet i garasjesameiet 12.02.1985 ble det vedtatt å ta i bruk straffegebyr ved for sen innbetaling av garasjeleien. Straffegebyret ble fastsatt til kr 50,-. På sameiermøtet 18.04.1988 ble det vedtatt at gebyret økes til kr 100,- pr. garasje og gjøres gjeldende fra 01.05.1988.


Lindeudplassen
Krigsskolen
Idrettsplass
Slettelekka
Lindeudsletta
T-bane
Grønlingveien
Veitvetsvingen
Hubbyveien
VEITVET
Veitvetstubben
Beverveien
Bredtvet
Bredtvetveien
Bredtvet kirke
Lønnebakken skole
Sven Olfedalsvei
Nedre Kalbakkvei
Kalbakkhaugen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådyrveien 18B, 0595 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 7, andelsnr. 39 i BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250136

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christian Echevarria-Ruden

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 952 09 782

E-post: christian.e.ruden@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.
