PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

BEVERVEIEN 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Husirdensregler/vedtekter

Beboerinformasjon vedr. fasaderehabilitering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Beverveien 25, 0596 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 14
Andelsnummer 141

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



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 30.06.2025 **Oppdragsnr.:** 12309-25157 **Referansenummer:** TB5348

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Hauki

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Fredrik Hauki

Uavhengig Takstingeniør

frha@taksator.no

918 35 912

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan med sydvestvendt balkong: - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1996.
Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35)
Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1996.

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i tre- og betongkonstruksjoner på ca 7 m².
Balkongen er målt til 7m².
Tremmerfliser i tre på betonggulv.
Lysarmatur og stikkontakt montert på vegg.
Markise installert.

Boligen disponerer en kjellerboder på ca. 5 m², merket med nummer H0101.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med laminat i kjøkken, stue og i soverommene i 2. etasje, parkett hovedsoverom og fliser i entré og bad.
Gulvvarme i bad, hovedsoverom og entré.

Vegger med malte flater i de fleste rom, malt tekstiltapet og malt panel i stue samt fliser i bad.

Himlinger med malte flater de fgleste rom, malt panel i stue og folierte himlingsplater i soverommene i 2.etasje.

Romhøyde målt i stue er 2,42 m.
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

Original tretrapp mellom leilighetens etasjer.
Teppefliser i inntrinn og tette opptrinn.

VÅTROM Gå til side

Bad modernisert i regi av borettslaget i 2008, med fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2009.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Innredning med glatte og profilerte, fabrikklakkerte fronter, samt noen vitrinedører.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benkeplaten.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje i innrednigg for kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør av plast med vannfordelerskap og utløp på vegg i bad.
Interne og synlig avløpsrør i plast.
Felles rør i støpejern fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i bad. Det er i tillegg installert elektrisk avtrekksvifte på ventilen.
Tilluft til boligen via vindusspalter og veggventiler.

115 liters varmtvannstank er plassert i skap under trappen i første etasje.
Tanken er merket med produksjonsår 2008.
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap er plassert på soverommet i første etasje.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
32 AMP hovedsikring med 11 fordelingskurser.

September 2023: Byttet platetopp kjøkken (elektriker, Pollux), byttet taklampe kjøkken.
Oktober 2023: Utbedret feil på varmekabler, og påvist brudd i varmekabel på våtrom. Utbedret feil på varmekabler soverom.
Samsvarserklæring foreligger. Dokumentasjon fra M-Tek foreligger.
Oktober 2024: Lysskinne montert på dimmer av elektriker Pollux

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

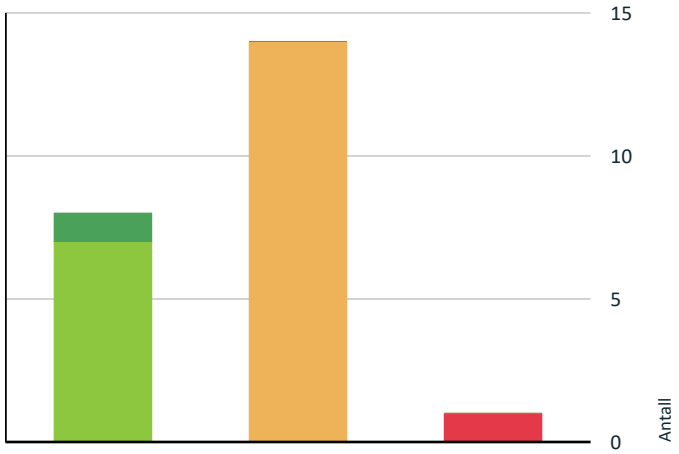
Lovlighet Gå til side

Leilighet over 2 plan med sydvestvendt balkong:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

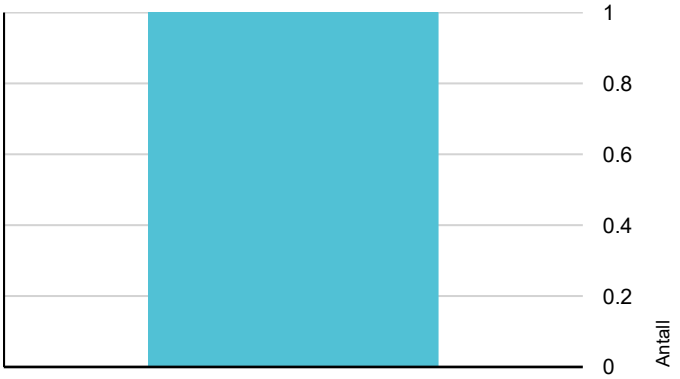
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

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

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

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

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

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av

Sammendrag av boligens tilstand

eier/beboer/rekvirent.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan med sydvestvendt balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED SYDVESTVENDT BALKONG:



Byggeår
1954

Kommentar
I følge Norges Eiendommer

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1996.

Enkelte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at de fleste vinduer er ca. 29 år og er i intervallet av normal forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

TG 2 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35)

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1996.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entrédør subber i terskel.

Det påpekes at balkongdøren er over ca 29 år gammel og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Entrédør trenger justering.

TG 2 er også gitt som en påpekelse da balkongdør har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye balkongdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong i tre- og betongkonstruksjoner på ca 7 m².
Balkongen er målt til 7m².
Tremmerfliser i tre på betonggulv.

Lysarmatur og stikkontakt montert på vegg.
Markise installert.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk i stål og treverk.
Rekkverkshøyde målt til 91cm.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Bygningsdelen fungere med dette avviket.
Borettslaget planlegger fasadeoppgradering i 2025.

Utvendige trapper

Felles trappehus med betongtrapp og ellers malte flater.
Videre adkomst via utvendig svalgang.

Andre utvendige forhold

Boligblokk/svalgangshus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere
og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Bygningen har felles trappehus med malte betongtrapper samt svalgang i betong.

Leiligheten har adkomst via svalgang.
Utfyllende bindingsverk i celler med liggende og stående kledning.

Pulttak i trekonstruksjoner, tekket med papp/shingel.

_____
Bygningen stod ferdig i 1954 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

_____
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat i kjøkken, stue og i soverommene i 2. etasje, parkett hovedsoverom og fliser i entré og bad.
Gulvvarme i bad, hovedsoverom og entré.

Vegger med malte flater i de fleste rom, malt tekstiltapet og malt panel i stue samt fliser i bad.

Tilstandsrapport

Himlinger med malte flater i de fleste rom, malt panel i stue og folierte himlingsplater i soverommene i 2.etasje.

Romhøyde målt i stue er 2,42 m.
Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i gulvflis ved entrédør, løse fliser, sprekker i fuger og knirk i gulv i entré samt høydeforskjell mellom laminat gulvbord på kjøkken ved steg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvfliser i entré trenger reparasjon og utskiftning.
Gulv i kjøkken fungerer normalt men kan over tid få behov for utbedring.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner og bjelkelag i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i begge etasjer).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Normalt er dette noe borettslaget er ansvarlig for.
For ytterligere informasjon kontakt styret.

Pipe og ildsted

Felles teglsteinspipe med vedovn i entré.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Original tretrapp mellom leilighetens etasjer.
Teppefliser i inntrinn og tette opptrinn.

Håndløper montert på en vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Nedre del av trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må det monteres rekkverk nederst i trapp.
Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige trapper - 2

Original tretrapp mellom leilighetens etasjer.
Teppefliser i inntrinn og tette opptrinn.

Håndløper montert på en vegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk imot trappeløpet i 2.etasje er målt til 80cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må nevnte avvik utbedres.
Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Profilerte, fabrikklakkerte innerdørerer.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det påpekes at baderomsdøren har svelling i bunn av dørbladet og at dør til det ene soverommet i 2. etasje åpner seg selv.
Ellers ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av bygningsdelen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dørene har behov for justering med jevne mellomrom og at hengsler samt bevegelige deler i låsekasse Jevnlig trenger smøring.

Andre innvendige forhold

1.etasje:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter på soverommet.

Varmtvannsberederen er plassert i skap(under trappen) på soverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad modernisert i regi av borettslaget i 2008, med fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme og dusjhjørne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på skadelig/unormal fukt.
Gulv måles ikke da membran ofte ligger utenfor rekkevidde og varmekabler samt armeringsjern gir falskt utslag på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes sprukkede fliser ved feste av dusjdørene.
Nederste flisrad imot naboleiligheten buler ut i bunn (er ikke rett med resten av veggen).
Løsnet fuge og sprekker i fuger på vegg under servant og i dusjhjørne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med disse avvikene men utskifting av enkelte fliser kan ikke utelukkes.
Det anbefales vedlikehold av fuger.



Sprekker i fuge



Sprekk i flis

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvflater med termostatstyrte varmekabler i gulv.

Dusj ble skrudd på i dusjhjørnet og vannet rant til sluket uten vannansamling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10mm.
Dette tilfredsstiller ikke til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dette avviket men utbedring av fall anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring, lokalisert under servant og i dusjhjørne.

Membranløsningen er ukjent men det antas at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Sluk under servant



Sluk i dusj

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med finér fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne og hylle.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Speil og servantinnredning ble skiftet av rørlegger etter befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg.
Elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.

Tilluftspalte er borret i dørbladet.

Avtrekk er testet med røykapparat ved avtrekksventil og røyken trekker tilfredsstillende inn i ventilen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen i eksisterende hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2009.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Innredning med glatte og profilerte, fabrikklakkerte fronter, samt noen vitrinedører.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benkeplaten.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje i innredning for kjøle/fryseskap.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

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

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk og komfyrvakt. Dette for å hindre store skader om en brann eller lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling i enkelte kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket beskrevet ovenfor men vedlikehold/utbedring anbefales.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal ledet til yttervegg/ over tak.

Ved bruk av røykapparat under ventilator, så røyk ut til å trekke tilfredsstillende opp i ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør av plast med vannfordelerskap og utløp på vegg i bad.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å installere endetettere. Dette for at eventuell lekkasjevann fra vannrør ikke skal gå ut på gulv i kjøkken men heller til vannfordelerskap i rom med sluk.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Felles rør i støpejern fra byggeåret.

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

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i bad. Det er i tillegg installert elektrisk avtrekksvifte på ventilen.
Tilluft til boligen via vindusspalter og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For å få TG 1 må ventilasjons systemet oppgraderes/installeres i regi av borettslaget (for eksempel mekanisk ventilasjon i felles avtrekkskanaler). Lokal utbedring (i leiligheten) tillates normalt ikke av borettslaget da dette kan ha forringende effekt på nærliggende boenheters ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

115 liters varmtvannstank er plassert i skap under trappen i første etasje.
Tanken er merket med produksjonsår 2008.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

——

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

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.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på soverommet i første etasje.
Automatsikringer og jordfeilbrytere.
32 AMP hovedsikring med 11 fordelingskurser.

September 2023: Byttet platetopp kjøkken (elektriker, Pollux), byttet taklampe kjøkken.
Oktober 2023: Utbedret feil på varmekabler, og påvist brudd i varmekabel på våtrom. Utbedret feil på varmekabler soverom. Samsvarserklæring foreligger. Dokumentasjon fra M-Tek foreligger.
Oktober 2024: Lysskinne montert på dimmer av elektriker Pollux
Juni 2025: Skiftet dimmer på kjøkken og koblet varmtvannsbereder med direktekobling. Sluttkontroll foreligger.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

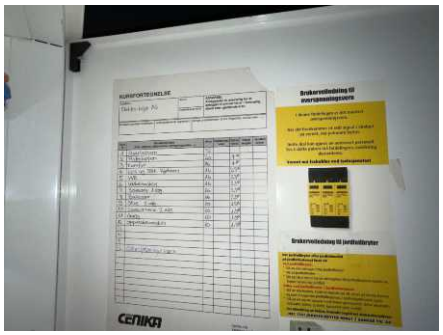
Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Det er varmeskader på stikk til varmtvannsbereder under trapp.

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent









Varmegang i stikkontakt til varmtvannsbereder

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere med sensor er installert.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmannen men det ble ikke opplyst om funksjonsfeil av eier ved etterspørsel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

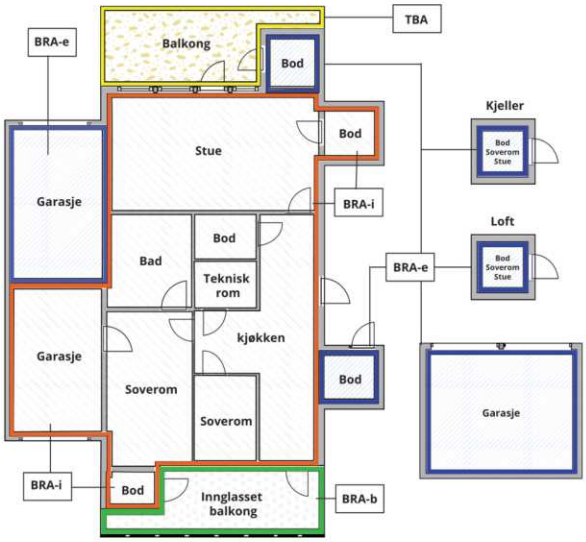
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan med sydvestvendt balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	42			42	7
Kjeller		5		5	
SUM	**84**	**5**			**7**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, 2 soverom		
1. Etasje	Entré/gang, Soverom, Kjøkken, Bad		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Utgang fra kjøkkenet til sydvestvendt balkong på ca. 7m².
Boligen disponerer en kjellerboder på ca. 5 m², merket med nummer H0101.
Romhøyde målt i stue er 2,42 m.

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

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

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

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

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

Juli 2023: Pusset opp soverom nede, lagt nytt gulv og malt.
Juli 2023: Byttet blandebatteri og dusj utført av Trendy Rør AS
September 2023: Byttet platetopp kjøkken (elektriker, Pollux), byttet taklampe kjøkken
Oktober 2023: Revet innredning i kjellerbod for å utvide areal
Oktober 2023: Utbedret feil på varmekabler, og påvist brudd i varmekabel på våtrom. Utbedret feil på varmekabler soverom. Samsvarserklæring foreligger. Dokumentasjon fra M-Tek foreligger.
mars 2024: Satt opp vegg og gjort om soverom i 2. etasje til 2 soverom, arbeid utført av Telles Vedlikehold.
Oktober 2024: Malt stue, hengt opp lysskinne montert på dimmer av elektriker Pollux
November 2024: Byttet dørhåndtak på utgangsdør
Juni 2025: Skiftet dimmer på kjøkken og koblet varmtvannsbereder med direktekobling. Skiftet servantinnredning og speil på bad.

Kommende utbedringer:

Juni 2025: Byttet baderomsmøbel, speil og dusjdører
Juli 2025-oktober 2025: Fasadeoppussing i borettslag med bytte av vinduer 1. og 2. etasje og balkongdør på balkongside, ny isolering av balkongside og oppgradering av balkonger med forhøyning av rekkverk iht. regelverk. Det blir også montert ny elektrisk markise over balkong, samt satt inn nye lufteventiler på balkongside.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over 2 plan med sydvestvendt balkong:	84	0

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Jørgen Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	14	0	0	23386.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Beverveien 25

Hjemmelshaver
Selvaag Bygg, Søndre Veitvedt Borettslaget,
Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954745708		Nordberg Eiendomsforvaltning AS - 22 64 61 20	Ingeborg Aspfors-Sveen og Mathias Bengt Börje Aspfors

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
141	650

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet over 2 plan i bygningens 1. og 2. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende i populært og veletablert boligområde på Veitvet, bydel Bjerke i Oslo.
Kort vei til marka/ Lillomarka med flere lysløyper, samt badevann og alpinbakke, for tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer som vinter.
For de ekstra aktive er det også kort vei til idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, tennisbaner og sandvolleyballbane. I området finnes også en rekke opparbeidede lekeplasser, samt kort vei til skoler og barnehager.
Veitvet Senter ligger få minutters gange unna og her tilbys det meste av fasiliteter som matbutikker, post, apotek, lege, tannlege, treningssenter og hudpleie.
Litt lenger unna ligger Linderud Senter med flere butikker og servicetilbud.
God tilgang på offentlig kommunikasjon både med buss og T-bane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles festet tomt på 23.398 m².
Festet tomt v/Kirkedepart. /fra 01.01.52 / 99 år / reguleres. hvert 20. År

Pent opparbeidede fellesarealer med plener og beplantning, lekeplass og sittegrupper samt asfalterte internveier, gangstier og parkeringsarealer.

Borettslaget har 94 parkeringsplasser til utleie.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Det er 2 vaskerier i borettslaget et i Beverveien 29 og et i Veitvetveien 30.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4290,- pr. måned (kr. 51 480,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelse

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

Borettslaget har i alt 220 leiligheter, fordelt på 9 blokker. Av disse er 2 hybelleiligheter som eies av laget.
I tillegg kommer utleie av lokaler til barnehager i Beverveien 25 (0-3 år) og 27 (3-6 år).

Det er utført tak- og fasaderehabilitering i borettslaget samt rørutskiftning og våtromsmodernisering i hele borettslaget.
Nye balkonger/terrasser i forbindelse med rehabilitering av fasader.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.
Borettslaget har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	74881580			

Kommentar
Dette er en felles forsikring for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges meglers salgsoppgave	Ikke vist		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Ikke vist		Nei
Infoland.no		Gnr, bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TB5348

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250150

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Hagen	Hayley S N Viken Hagen

Gateadresse
Beverveien 25

Poststed	Postnr
OSLO	0596

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sprekk i flis som er tettet med silikon av rørlegger.

Document reference: 125250150

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparert varmekabler, byttet dusjdører og baderomsmøbel
Arbeid utført av	M-tek, bare rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i en flis ved inngangsdør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Observert maur ved 2 anledninger, og ett enkelt sølvkre 3 ganger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250150

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport i juni 2025

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Økning av felleskostnader fra mai(allerede utført) 2025, økning av fellesgjeld ila 2025 ifb. Fasadeprosjekt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250150

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250150

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Hagen	c56739d61596a3bf85774 d708ee7195649aa0e17	30.06.2025 15:30:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hayley Sarah Nicole Hagen	27d7ace91a6ce29e40289 c31c4b420cf77ebd78e	01.07.2025 12:21:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250150

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Beverveien 25

Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	3 min
Rema 1000 Veitvet	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

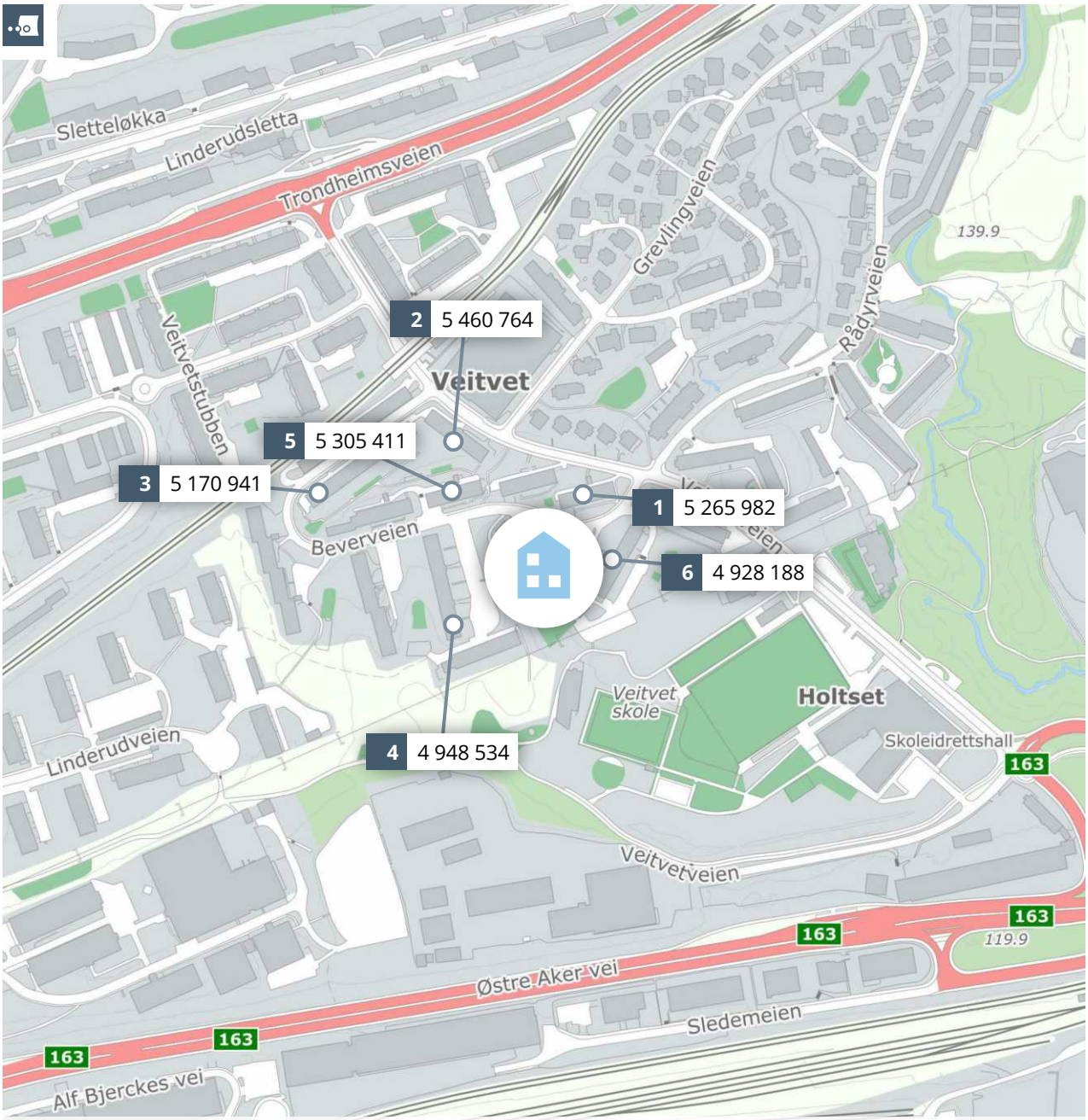
Støynivået
Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående



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



Meglers verdivurdering

BEVERVEIEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 02.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Beverveien 25, 0596 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1955

GNR 89 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Veitvet vest

Verdivurdert til

4 700 000

178 188	4 878 188	58 074
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	6 251
Formue	34 652
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Beverveien 14				22.10.2024	4 700 000	**4 700 000**	565 982	5 265 982	**62 690**
	84 m²	1955	2. etg	3 sov						
2	Veitvetveien 9				21.02.2025	4 200 000	**4 900 000**	560 764	5 460 764	**65 009**
	84 m²	1956	1. etg	3 sov						
3	Beverveien 6				19.06.2024	3 990 000	**4 600 000**	570 941	5 170 941	**61 559**
	84 m²	1955	3. etg	3 sov						
4	Beverveien 19				28.10.2024	4 500 000	**4 475 000**	473 534	4 948 534	**58 911**
	84 m²	1955	1. etg	3 sov						
5	Beverveien 10				21.06.2025	4 750 000	**4 750 000**	555 411	5 305 411	**63 921**
	83 m²	1955	3. etg	3 sov						
6	Beverveien 29				05.06.2025	4 900 000	**4 750 000**	178 188	4 928 188	**60 100**
	82 m²	1954	1. etg	3 sov						

Attraktivt beliggende og hyggelig andelsleilighet beliggende i byggets 1. og 2. etg. med enkel adkomst med en lun og god standard på alt av innredning og overflater. Svært gode solforhold i rolige omgivelser kan nytes fra boligens sørvestvendte balkong med hyggelig utsyn over et idyllisk og naturskjønt område, samt at det er opparbeidet platting ved inngangssiden. Beliggenheten er sentral med gangavstand til alt du trenger i hverdagen som t-bane, buss, skoler/barnehager og flere butikker. Borettslaget har opparbeidede fellesarealer med gressplener, variert beplantning, bord, benker og lekeplasser.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2

3 Garasje, anneks

4 Blokk

5 Blokk

6 Blokk

7 Blokk

+6 endringer

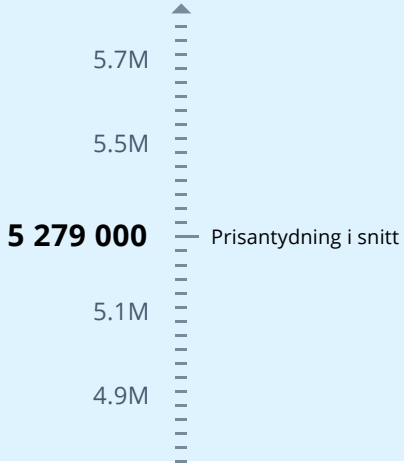
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.03.2023	28.03.2023	10.07.2023	4 000 000	4 475 000	189 424	4 664 424	14
15.09.2017	16.10.2017	18.01.2018	3 200 000	3 260 000	231 983	3 491 983	
07.12.2015	07.12.2015	07.12.2015	-	1 325 000	-	1 325 000	15
21.05.2013	21.05.2013	21.05.2013	-	1 000 000	-	1 000 000	15
13.12.2007	13.12.2007	13.12.2007	-	1 600 000	-	1 600 000	15

14 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i Veitvet vest grunnkrets nå

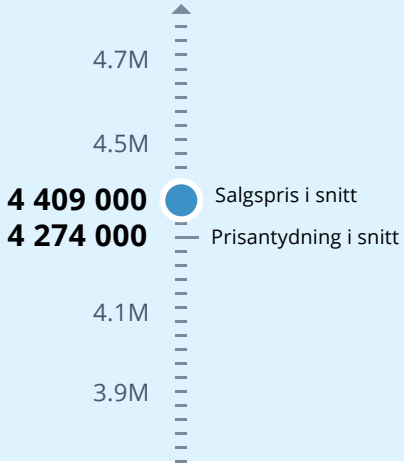
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Leiligheter solgt i Veitvet vest grunnkrets siste 3 mnd

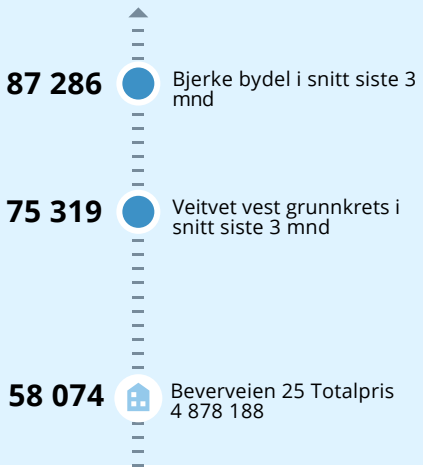
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Informasjon til beboere



Fasadeprosjekt

Søndre Veitvet Borettslag

SELVAAG
PROSJEKT

11.06.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE 1
FREMDRIFTSPLAN 2
RØMNINGSVEIER & HMS 4

Fremdriftsplan

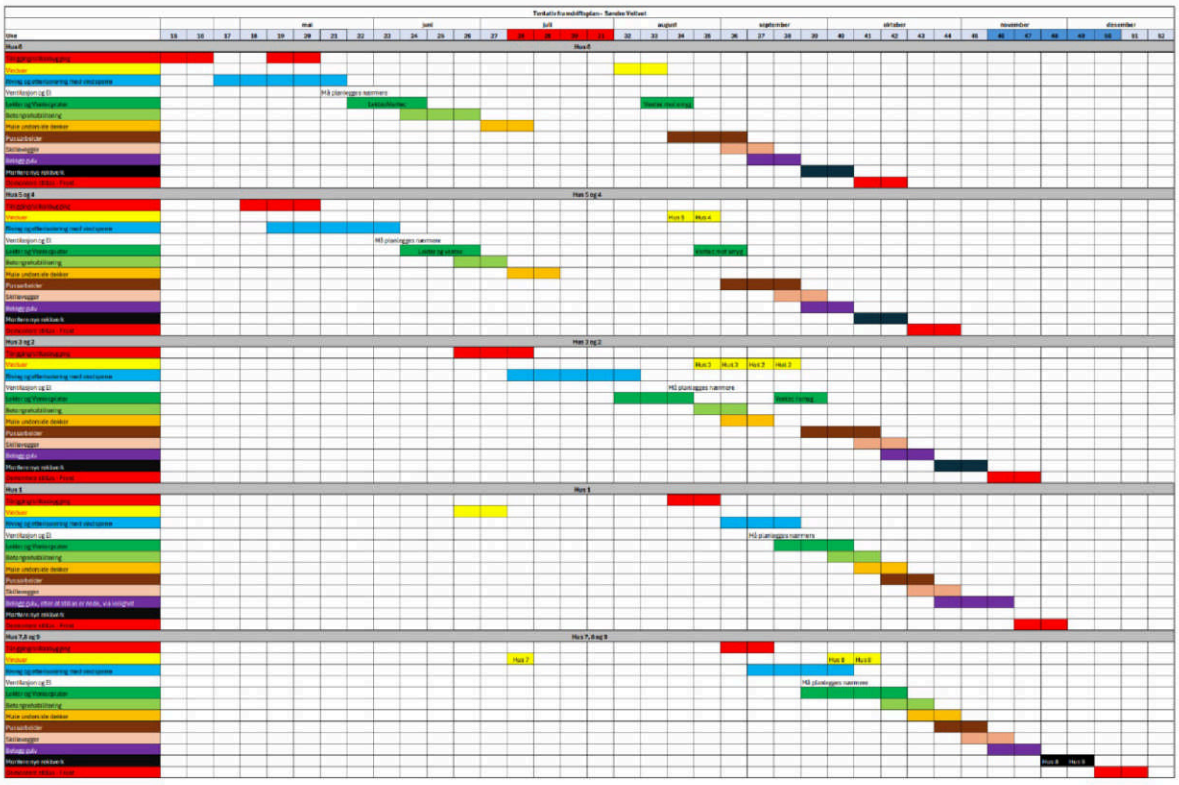
Vi har nå utarbeidet en ny fremdriftsplan som tar hensyn til arbeid ved høyspentlinjen og søknad på igangsettelsestillatelse fra Oslo kommune. Montering av rekkverk og belegg på balkongene ved Veitvetveien 30 og Beverveien 27 må utsettes til neste sommer da høyspent må være frakoplet mens arbeidet pågår. Alle andre arbeider ferdigstilles i år. Dersom det forekommer endringer av omforent fremdriftsplan, vil denne bli oppdatert og lagt ut på Mitt Prosjekt. Viktige milepæler for hver adresse er listet opp på neste side.

VIKTIG:

Vindu Entreprenøren vil varsle beboere to dager i forveien før vindusutskiftingen gjennomføres. Da må områdene rundt vinduene og balkongdørene være ryddet minst 1,5 meter foran arbeidssted og gardinfester o.l. må demonteres. Det vil bli levert ut plastrull som skal benyttes til beskyttelse av møbler og annet inventar. Tildekning må festes godt da det kan oppstå trekk når vindu/dører byttes. Plasten skal ikke legges på gulv da det medfører sklifare. Entreprenøren vil ha med egne gummimatter for gulv. Grovrydding og feiekost er en del av montasjen, men noe støv etter arbeidet bør forventes. Antatt tidsbruk på vindusutskiftningen er to til tre dager.

Ekstrakostnad ville forekomme på beboers regning dersom Vindu Entreprenøren ikke får gjennomført arbeidet grunnet mangel på tilgang til leilighet på varslet tidspunkt eller at arbeidsområdet ikke er ryddet klart.

Balkonger må være ryddet uken før fasadearbeidet starter. Dersom det er lagt fliser eller annet gulvbelegg på balkongene, må disse fjernes før fasadearbeidet starter. Belegg/fliser som er liggende, vil medføre ekstra kostnader på beboers regning.



Milepæler av interesse for hver blokk er listet opp under

Veitvetveien 30 (Blokk 1):

- Utskifting av vinduer i uke 26-27.
- Oppstart fasadearbeider i uke 34. Balkong må være ryddet innen utgang av uke 33.
- Antatt ferdigstillelse i uke 48 *med unntak av rekkverk og belegg*.

Veitvetveien 28 (Blokk 2):

- Utskifting av vinduer i uke 37-38.
- Oppstart fasadearbeider i uke 26. Balkong må være ryddet innen utgang av uke 25.
- Antatt ferdigstillelse i uke 47.

Veitvetveien 26 (Blokk 3):

- Utskifting av vinduer i uke 35-36.
- Oppstart fasadearbeider i uke 26. Balkong må være ryddet innen utgang av uke 25.
- Antatt ferdigstillelse i uke 47.

Veitvetveien 13 (Blokk 4):

- Utskifting av vinduer i uke 35.
- Fasadearbeider er i gang.
- Antatt ferdigstillelse i uke 44.

Veitvetveien 11 (Blokk 5):

- Utskifting av vinduer i uke 34.
- Fasadearbeider er i gang.
- Antatt ferdigstillelse i uke 44.

Beverveien 29 (Blokk 6):

- Utskifting av vinduer i uke 32-33.
- Fasadearbeider er i gang.
- Antatt ferdigstillelse i uke 42.

Beverveien 27 (Blokk 7):

- Utskifting av vinduer i uke 28.
- Oppstart fasadearbeider i uke 36. Balkong må være ryddet innen utgang av uke 35.
- Antatt ferdigstillelse i uke 51 *med unntak av rekkverk og belegg.*

Beverveien 25 (Blokk 8):

- Utskifting av vinduer i uke 40.
- Oppstart fasadearbeider i uke 36. Balkong må være ryddet innen utgang av uke 35.
- Antatt ferdigstillelse i uke 51.

Beverveien 23 (Blokk 9):

- Utskifting av vinduer i uke 41.
- Oppstart fasadearbeider i uke 36. Balkong må være ryddet innen utgang av uke 35.
- Antatt ferdigstillelse i uke 51.

Rømningsveier & HMS

Det er stor risiko knyttet til arbeid i høyden, og det stilles dermed strenge, lovpålagte krav til sikring av stillas for både arbeidere og personer som oppholder seg rundt stillasene. Alle balkongdører er dermed sperret av med en planke som er lett spikret fast i fasaden for å forhindre uforsvarlig ferdsel på stillasene.

Ved en eventuell evakueringssituasjon som brann, vil stillasene fungere som rømningsvei for beboere dersom annen rømningsvei er blokkert. Plankene som sperrer av balkongdørene, vil enkelt løsne ved et trykk mot dørene ettersom spikrene sitter løst.

Vi ønsker å presisere at plankene kun skal fjernes ved en nødssituasjon, og at all ferdsel på stillas ellers er strengt forbudt.

Husordensregler

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

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

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

I Alminnelige ordensregler

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

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

II Regler om ro

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

III Renhold

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

IV Vaskeri og tørkeplass

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

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

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

V Bad, WC, kraner og ledninger

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

VI Ansvar - Klager

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

* * *

Husordensregler sist endret i ordinær generalforsamlingen 2024

Vedtekter for Søndre Veitvet Borettslag

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 650 –sekshundreogfemti– kroner.

2.2 Andelseiere

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

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

2.3 Sameie av andel

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

2.4 Offentlige andeler

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

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

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

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

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

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

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

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av hele boligen

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

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

4.5 Godkjennelse av utleie

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

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

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

5.2 Plikt til vedlikehold:

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

5.3 Våtrom

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

5.4 Insekter og skadedyr

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

5.5 Ventilasjon

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

5.6 Tilfeldig skade

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

5.7 Varsling av skade

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

5.8 Erstatningsansvar

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

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

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- vinduer, herunder termoruter,
- ytterdører til boligene,

samt reparasjon eller utskifting av:

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

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

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

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

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

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

11.2 Styremøter

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

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

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

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

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

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

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

11.5 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

12.6 Adgang

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

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

12.8 Møteledelse og protokoll

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

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

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

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

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

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

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

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

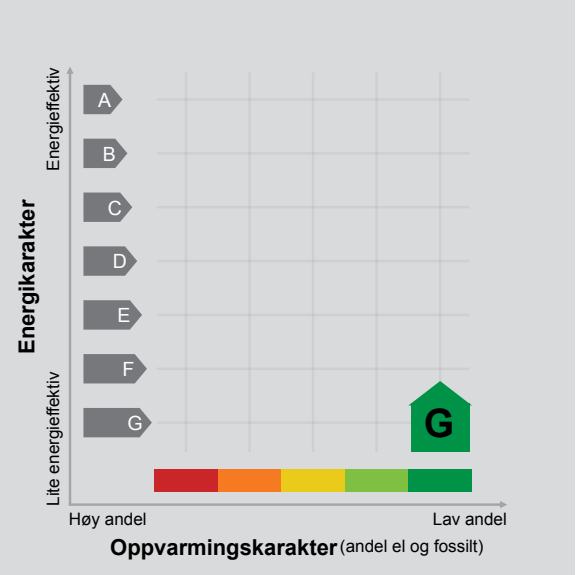
Endringer i disse vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

15. IKRAFTTREDELSE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Beverveien 25
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223714
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129847
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Beververeien 25, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 14, andelsnr. 141 i BORETTSLAGET SØNDRE VEITVEDT , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250150

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christer Fjeld

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

E-post: christer.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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