

Velkommen til

Beverveien 27, 0596 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Beverveien 27,
0596 Oslo

Bolig o/2 plan med oppussingsbehov | Ny fasade, vinduer og balkongdør | Kort vei til T-bane, skole og marka | Sentralt!

Velkommen til Beverveien 27! En leilighet over to plan med en praktisk planløsning, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Veitvet. Dette er en bolig med behov for modernisering, som gir en god mulighet til å skape et hjem etter egen smak. Leiligheten går over første og andre etasje, med en intern trapp som gir en klar soneinndeling. Første etasje inneholder entré, kjøkken, bad og ett soverom. I andre etasje finner du en egen stue med peis og det andre soverommet. Beliggenheten er familievennlig, med gangavstand til skoler, barnehager og godt kollektivtilbud.
Høydepunkter:
-Familiebolig over 2 plan
-Oppussingsbehov
-Ny fasade, vinduer og balkongdør
-Balkong m/fin utsikt!
-Kjellerbod
-Kort vei til T-bane, butikker og marka
-Rolig og etablert boligområde
Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 482 22 264
E-post: mina.pettersen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Andel fellesgjeld	kr	554 789
Pris ink fellesgjeld	kr	4 054 789
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 055 879
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 251

BRA Total/BRA-i	89/84 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1955
Etasje	1
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Beverveien 27, 0596 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 89, bnr. 14, ideell andel 1/1
, andelsnr. 130 i Borettslaget Søndre Veitvedt med orgnr.: 954745708 i Oslo kommune.

Etasje
1

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Beverveien 27 ligger i Veitvet vest, i et etablert blokkområde i Bydel Bjerke. Kartet viser eiendommen i et rolig boligstrøk, med Veitvet skole like i nærheten og grøntarealer tett innpå. Støynivået i området er lavt, og beliggenheten er litt tilbaketrukket fra Trondheimsveien.

Veitvet skole (1.-10. klasse) er et par minutters gange herfra, og Bever'n barnehage ligger i umiddelbar nærhet. Skrubbelund barnehage nås på fire minutter til fots. Veitvet idrettsanlegg, med aktivitetshall, fotball og basket, er også i gangavstand. Veitvetparken i nærheten tilbyr grilling, sandvolleyball, basketbaner og tennisbaner, og vinterstid er det skøytebane med gratis utlån av skøyter.

Dagligvarehandelen er unnagjort raskt, med både Kiwi og Rema 1000 på Veitvet i fire til fem minutters gange. Veitvet Senteret og Vitusapotek er i samme område. Kulturhuset Veitvet, som huser en rekke gratis kurs og aktiviteter for barn og unge gjennom Nysirkus Bjerke, ligger også her.

Kollektivtilbudet er godt. T-bane linje 4 og 5 fra Veitvet stasjon er fem minutter til fots, og langs Trondheimsveien går ytterligere ni busslinjer. Marka er nær, og Bjerkesirkelen, en populær turvei som binder sammen grøntområder i bydelen, starter ikke langt unna. Sauedalen ved Linderud gård og Bekkedalen på Årvoll er begge tilgjengelige langs denne ruten.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Boligen sokner til Veitvet skole, i følge Oslo kommune sine nettsider.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 84 m²

BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje
BRA-i: 42 m² Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, gang 2

2. etasje
BRA-i: 42 m² Soverom, stue

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Balkong er ikke oppmålt da det ikke var tilgang under befaringen grunnet fasadeoppgraderinger.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 24.08.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1955. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, utvendig med panel. Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Tak:
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Pipe/Ildsted:
Boligen har peis. Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2025. Enkelte vinduer har ukjent produksjonsdato, men fremstår av eldre dato.

Dører:
Entrédør, uten datomerking. Balkongdør med isolerglass, produsert i 2025. Innvendige dører er malte, glatte dører og profilerte dører.

Trapper/adkomst:
Trapp i trekonstruksjon. Rekkverk er montert med en rekkverkshøyde målt til ca. 0,78 m.

Balkong/terrasse:
Ved befaring var det ikke tilgang til balkongen. Balkongdøren var blokkert av stillas i forbindelse med pågående oppgraderingsarbeider av fasader og balkonger. Balkongen kunne derfor ikke besiktiges på befaringstidspunktet. Tilstand og eventuelle forhold på balkongen er ikke vurdert.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plast. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2010. Sluket er i støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. På badet er det naturlig oppdriftsventilasjon som avtrekk og luftespalte under dør for tilluft. Kjøkkenet har ingen avtrekk.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert bom under enkelte fliser. Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser. Det er registrert løse og skadede fliser og fuger. Dette tyder på at overflaten har vært utsatt for fukt som har gitt skade. Det må påregnes utbedringer. Det er registrert sprekker i fugene. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk. Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes. Det er påvist riss/avskallinger på badekar. Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig. Toalettsetet er skadet og bør skiftes. Skaden kan medføre redusert funksjon og komfort ved bruk. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er manglende eller defekt avtrekk. Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Enkelte av vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Innvendige dører | Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

- Bad - Ventilasjon | Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

- Innvendige vannledninger | Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen. Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen. Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Ved funksjonstest av blandebatteriet på kjøkkenet ble det registrert lekkasje fra blandebatteriet når vannet ble åpnet. Lekkasjen kan medføre vannskade på innredning og omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Blandebatteriet bør

undersøkes nærmere og repareres eller skiftes.

- Innvendige avløpsrør | Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Ventilasjon | Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet har ikke avtrekk. Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Varmtvannsbereder/tank | Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende. Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Ved befaring var det ikke tilgang til balkongen. Balkongdøren var blokkert av stillas i forbindelse med pågående oppgraderingsarbeider av fasader og balkonger. Balkongen kunne derfor ikke besiktiges på befaringstidspunktet. Tilstand og eventuelle forhold på balkongen er ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Innvendige trapper | Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Parkeringsplass/garasje følger ikke leiligheten. Ta kontakt med vaktmester for forespørsel om det er ledig garasjeplass/parkeringsplass.

På ordinær generalforsamling 21. april 2026 ble det vedtatt å øke månedsavgiften for parkeringsplass med 50 kroner per måned.

Borettslaget har ladeanlegg for el-bil.

Standard
En leilighet over to etasjer med en klar og praktisk planløsning, der første etasje samler entré, kjøkken, bad og et soverom, mens en intern tretrapp fører opp til stue og et soverom i andre etasje. Leiligheten er fra 1955 og bærer preg av sin alder. Den trenger modernisering, og gir kjøper muligheten til å forme boligen etter eget ønske. Vinduene er i all hovedsak skiftet ut med isolerglass produsert i 2025, og fasaden gjennomgår oppgradering ved overtakelse.

Entré:
Entréen ligger i hjørnet av første etasje og er inngangen til begge plan. Herfra leder gangen videre inn til soverommet og badet, og trappen til andre etasje starter like ved.

Soverom (1. etasje):
Soverommet i første etasje ligger mot husets ene kortside. Rommet gir plass til dobbeltseng og har innvendige dører med malte, profilerte overflater.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i første etasje mot balkongveggen. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene omfatter komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og fryseboks. Kjøkkenet har ikke avtrekk, noe som må utbedres.

Bad:
Badet er plassert i første etasje og er fra byggeår. Det har fliser på gulv, flis og belegg på vegger, og er utstyrt med baderomsinnredning med profilerte fronter, servant, klosett og badekar. Ventilasjon skjer via naturlig oppdrift med luftespalte under dør for tilluft. Badet har et betydelig oppgraderingsbehov.

Stue:
Oppe i andre etasje åpner tretrappen seg mot stuen, som strekker seg over hele etasjens bredde. Takhøyden er 2,44 meter. Peisen gir rommet et naturlig varmesentrum og er et av leilighetens mest karakteristiske trekk. Fra stuen er det utgang til balkong via balkongdør med isolerglass produsert i 2025. Balkongdøren var blokkert av stillas ved befaringstidspunktet i forbindelse med pågående fasade- og balkongoppgradering, og balkongens tilstand er ikke vurdert.

Soverom (2. etasje):
Ved siden av stuen i andre etasje ligger et soverom. Etasjen har to rom som deler planet, og soverommet gir plass til dobbeltseng med nattbord.

Overflater:
Gulv: Laminat, parkett og belegg.
Vegger: Tapet og panel.
Himling: Takplater, sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:
Det tilhører en ekstern bod i kjeller på 5 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, to ganger, soverom, bad og kjøkken.
2. etasje: Soverom og stue.

Boligen har balkong. I tillegg disponerer leiligheten en bod på 5 m² i kjeller.

Byggeår
1955

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Vinduer med isolerglass
- Balkongdør med isolerglass

Ukjent årstall:
- Kjøkkeninnredning byttet, med glatte fronter og benkeplate i laminat
- Sikringsskap oppgradert med jordfeilautomater

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Fuger på svalgangene fornyet
- Utbedring av panel på gavlvegg mellom Beverveien 23 og Beverveien 25
- Oppgradering av barnevognskur i Veitvetveien 26
- Ny vaskemaskin og tørketrommel til fellesvaskeriene

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av ulike typer boliger.

Tomteforhold

Tomtetype
Festet

Tomteareal
Tomtestørrelse 23398 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslagets festede tomt. Borettslaget disponerer felles utearealer og grøntarealer.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Arealet er hentet fra arealbekreftelse fra kommunen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Regulering av festeavgift
Regulering av festeavgiften finner sted 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032.

Festekontrakt datert
27.10.1955.

Festetid
99 år fra 1. januar 1955.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 3 500 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 554 789,-
Omkostninger	Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 055 879,-

Kjøpsomkostninger
Kr 3 500 000 (Prisantydning)
Kr 554 789 (Andel av fellesgjeld)
Kr 4 054 789 (Pris inkl fellesgjeld)

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 251,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, egenandel tv og internett.

Herav:
Egena. Tv-int: 185,-
Fellesutgifter: 6.066,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 554 789
Andel fellesgjeld pr. dato: 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 33 633 572,-
Innfrielsesdato: 2043
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05 %
Merknad: konvertert lånet i Nordea/opprinnelig lånebeløp kr 50.000.000 tatt opp år 2008

Bank: Handelsbanken
Type: Annuitetslån
Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 74 617 992,-
Innfrielsesdato: 2065
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05 %
Merknad: tatt opp lån kr 75.000.000 år 2025

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

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.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskatten faktureres borettslaget.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 910 000 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 3 640 000 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
74881580

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg våningshus datert 08.07.1960. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for utskifting av vinduer, datert 04.12.1981.
- Ferdigattest for utvidelse av eksistende balkonger, datert 18.01.1985.
- Ferdigattest for etterisolering og boligblokk, datert 17.12.1990.
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 23.12.1998.
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 13.01.2009.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 31.10.1954 for opprinnelig bebyggelse, samt ombyggingstegninger for fasade datert 16.06.2006. Fra kommunen har megler fått oversendt byggetegninger, men disse er svært utydelige/ikke lesbare. Dette medfører at megler ikke får kontrollert om soverom og stuer er godkjent for varig opphold. Frem til 2012 var etablering av nytt bad/wc i rom som ikke tidligere var godkjent til våtrom, også et byggemeldingspliktig tiltak. Boligen selges slik den fremstår og eier påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent boligens nåværende innredning nå i ettertid. Ved en søknad til kommunen kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsformen fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.07.1960.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg innenfor felt Bolig m.tilh. anlegg, i Regulerings- og bebyggelseplan med vedtekter for del av Veitvedt (S-418), vedtatt 02.11.1951.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Endring av reguleringsplan S-418 (plan-ID V050352), vedtatt 05.03.1952.
- Regulerings- og bebyggelseplan med vedtekter for Veitvedt, Gnr. 89, bnr. 1 (plan-ID 44551), vedtatt 23.10.1951.
- Regulering av Veitvedtveien, vei 2400 (plan-ID 58758), vedtatt 23.09.1958.
- Gnr. 89 bnr. 5, endret regulerings- og bebyggelseplan for del av Veitvedt (plan-ID 37154), vedtatt 01.06.1954.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030 (plan-ID Kommuneplanen 2015-2030), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_2 (Elveflom) i kommuneplanen. Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som faresone for flom. Det kan være begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær faresonen. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1952/1537-20/105 19.06.1952 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Avgiftsbestemmelser
Bestemmelser om overdragelse

1952/1537-21/105 19.06.1952 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om gjerde

1957/14503-1/105 23.11.1957 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1963/14933-1/105 11.11.1963 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2005/85027-1/105 09.12.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.
rømningstrapp.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for
Plan- og
bygningsetaten i Oslo.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en avtale med Telia for TV og bredbånd, og det er oppført poster for dette i borettslagets regnskap og budsjett. Det fremgår imidlertid ikke eksplisitt om eller hva som er inkludert i felleskostnadene for den enkelte andel.

Borettslag
Borettslaget Søndre Veitvedt

Om borettslaget
Søndre Veitvet Borettslag (org.nr. 954 745 708) består av 220 leiligheter. Borettslagets adresser er Veitvetveien 26-30, Veitvetveien 11-13 og Beverveien 23-29. Byggeåret er 1954. Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en egen hjemmeside:

http://svblag.veitvet.net/.

På ordinær generalforsamling 21. april 2026 ble følgende saker behandlet:

* Årsmelding og regnskap for 2025 ble godkjent.
* Styrehonorar på kr 300 000,- ble vedtatt.
* Driftsbudsjett for 2026 ble tatt til orientering.
* Vedtektsendring ble vedtatt: «Sluttpussen på fasadeplatene skal ikke perforeres. Det skal ikke borres eller spikres i pussen, da dette skader fasaden. Dette vil medføre fullt erstatningsansvar.»
* Økning av månedsavgiften for parkeringsplass med kr 50,- per måned ble vedtatt.
* Valg av styre for perioden 2026–2027 ble gjennomført.

Borettslaget har et pågående prosjekt for rehabilitering av balkonger og fasader, som er estimert ferdigstilt i 2026. Prosjektet er finansiert med et låneopptak på kr 75 000 000,-. Et planlagt tiltak for utbedring av sklisikring i Veitvetveien 11 og 13 ble ikke gjennomført grunnet høy kostnad.

Borettslaget har fellesvaskerier med vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler, tørkeplasser ute, kjellerboder, tilfluktsrom, barnevognskur, fellesrom for sykler og sportsgjenstander, samt felles søppelhus.

Det er ikke tillatt å endre platting, veranda eller fasade. Sluttpussen på fasadeplatene skal ikke perforeres, og det medfører erstatningsansvar å bore eller spikre i den. Vinduer, dører og yttervegger kan ikke males i andre farger enn borettslagets egen. Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt på balkongene, og åpen flamme er forbudt på svalgangene. Parabolantenne krever styrets godkjennelse og må monteres etter anvisning. Verandafliser som dekker underlaget uten lufting er forbudt. Markiser skal ha samme utforming som borettslagets egne. Direkte kobling fra kjøkken- eller baderomsventilator til avtrekkssjaktene er forbudt; kun kullfilter/omluft er tillatt. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 (09:00 på søn- og helligdager). Boring og banking er kun tillatt hverdager 08:00–21:00 og lørdager 10:00–17:00.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere eier en andel sammen, må de som hovedregel bo i boligen. Staten, fylkeskommunen, kommunen eller visse tilknyttede selskaper og stiftelser kan til sammen eie inntil 10 % av andelene (maksimalt 21 andeler).

Organisasjonsnummer
954745708

Andelsnummer
130

Forretningsfører
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier,

har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Melding om eierskifte sendes til forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt, men det er båndtvang i borettslaget. Det er ikke tillatt å bruke borettslagets grøntarealer som lufteplass. Fast plassering av husdyr på veranda, markterrasse eller tilhørende uteområder er ikke tillatt. Korte perioder med plassering eller lufting av husdyr på disse områdene skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser
Andelseierne skal holde sine kjellerboder i stand og påse at egen del av svalgangen holdes fri for is og snø. Bruk av salt eller grus er forbudt på svalganger og terrasser. Utgangsdør og plattinger skal rengjøres og oljes årlig. Rensing av avløpsrenner på veranda og oppstaking av innvendig kloakkledning påhviler andelseier. Det arrangeres dugnad i borettslaget.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 65 065 797,-. Resultatet er preget av kostnader til fasaderehabilitering. Driftsbudsjettet for 2026 viser et budsjettert underskudd på kr 8 644 000,-. Egenkapitalen var negativ med kr 92 706 226,- per 31.12.2025, noe som ifølge styret skyldes regnskapsmessig kostnadsføring av rehabilitering. Styret vurderer at markedsverdien av eiendommen er høyere enn den eksterne gjelden. Årsregnskapet for 2025 ble godkjent og driftsbudsjettet for 2026 ble tatt til orientering på generalforsamlingen 21. april 2026. Kopi av regnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og peis.

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

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 9 000 - 15 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Cristopher Hummervoll
ch@takstvurdering.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 18.08.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges på vegne av et dødsbo og med fullmakt. Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Eier
Andelseier
Solveig Salvesens dødsbo

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter

du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Dødsbo
Eiendommen selges for et dødsbo. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke bebodd eiendommen i det hele tatt. Selger har derfor ikke inngående kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere de opplysningene som fremkommer av denne salgsoppgaven med vedlegg. Det kan derfor eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Interessenter og budgivere oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 24.08.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 27.08.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Diverse
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.
Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet . Siden selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres interessenter og budgivere til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.
Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort forut for overtakelsen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Meglers vederlag er avtalt til 1,0 % provisjon av salgssum. Minimumsprovisjon er kr 40 000,-.

Salgssummen er kjøpesum inkludert andel fellesgjeld.

Følgende vederlag er avtalt:
Markedspakke standard kr 22 900,-
Tilrettelegging kr 19 900,-

Visning/overtagelse pr stk. (gratis privatvisninger) kr 3 500,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Registersøk/screening kr 1 950,-
Utleggshonoroar kr 2 000,-
Oppslag grunnbok kr 612,-

I tillegg er følgende utlegg avtalt:
Tinglysning pant kr 545,-
Servitutter pr stk kr 260,-
Profesjonell fotografering ca. kr 4 000,-
Opplysninger fra forretningsfører, ca kr 5 500,-
Ferdigattest, byggetegninger, reguleringskart kr 1 400,-

Andre kostnader for selger:
Eierskiftegebyr til forretningsfører ca. kr 6 500,-
Boligselgerforsikring premie 1 kr 10 000,-
Tilstandsrapport fra bygningssakkyndig/takstmann kr 10 000,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 25 000,-. I tillegg kommer vederlag for avtalt markedsføring, visninger, tilretteleggingshonorar, samt eksterne utlegg.

Alle beløp er inkl. mva.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig
mina.pettersen@em1ostlandet.no
Tlf: 482 22 264

Ansvarlig megler

Lisbeth Rygg
fagansvarlig
lisbeth.rygg@em1ostlandet.no
Tlf: 957 88 632

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







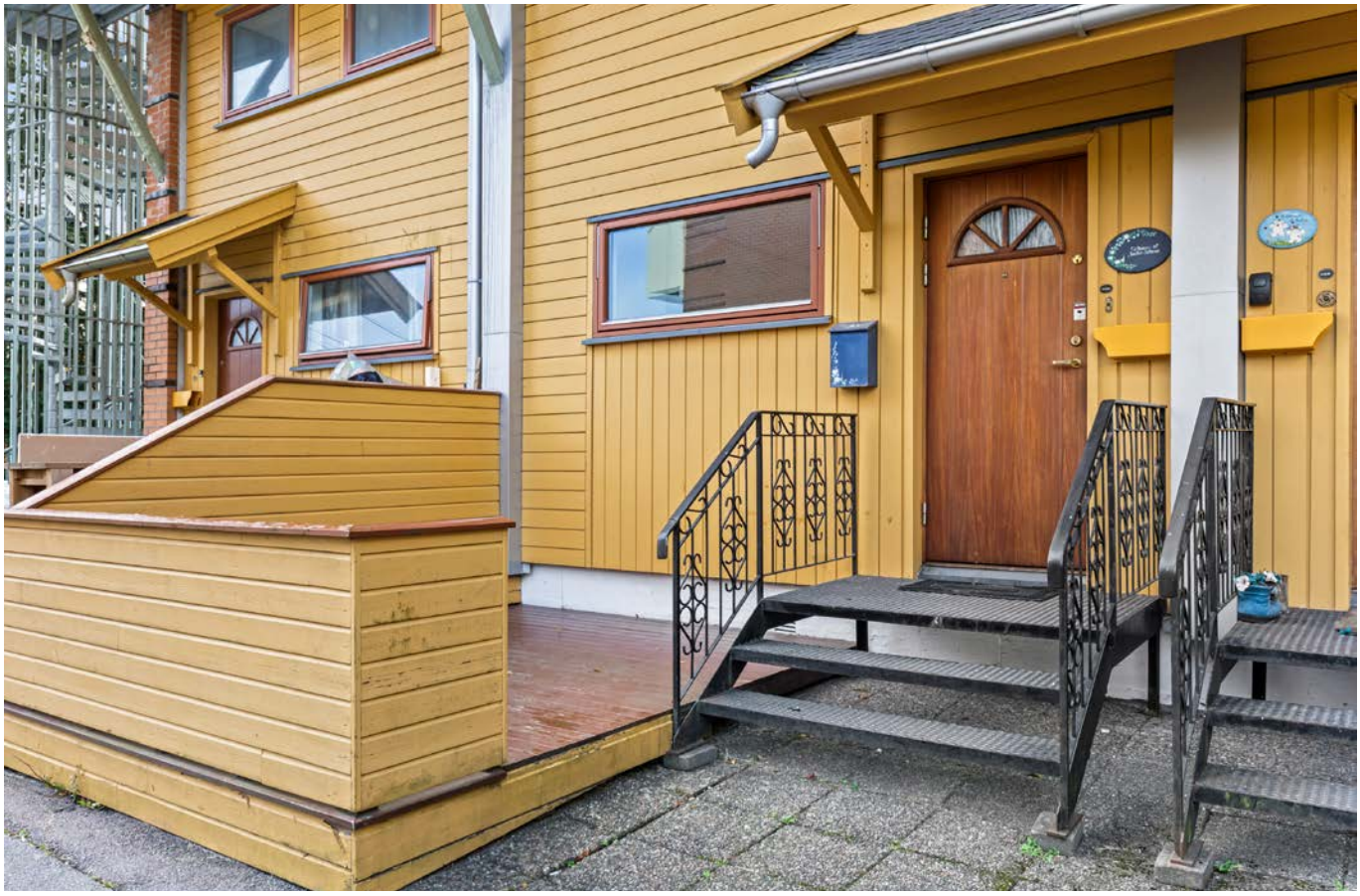




1. etasje

Beverveien 27

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.











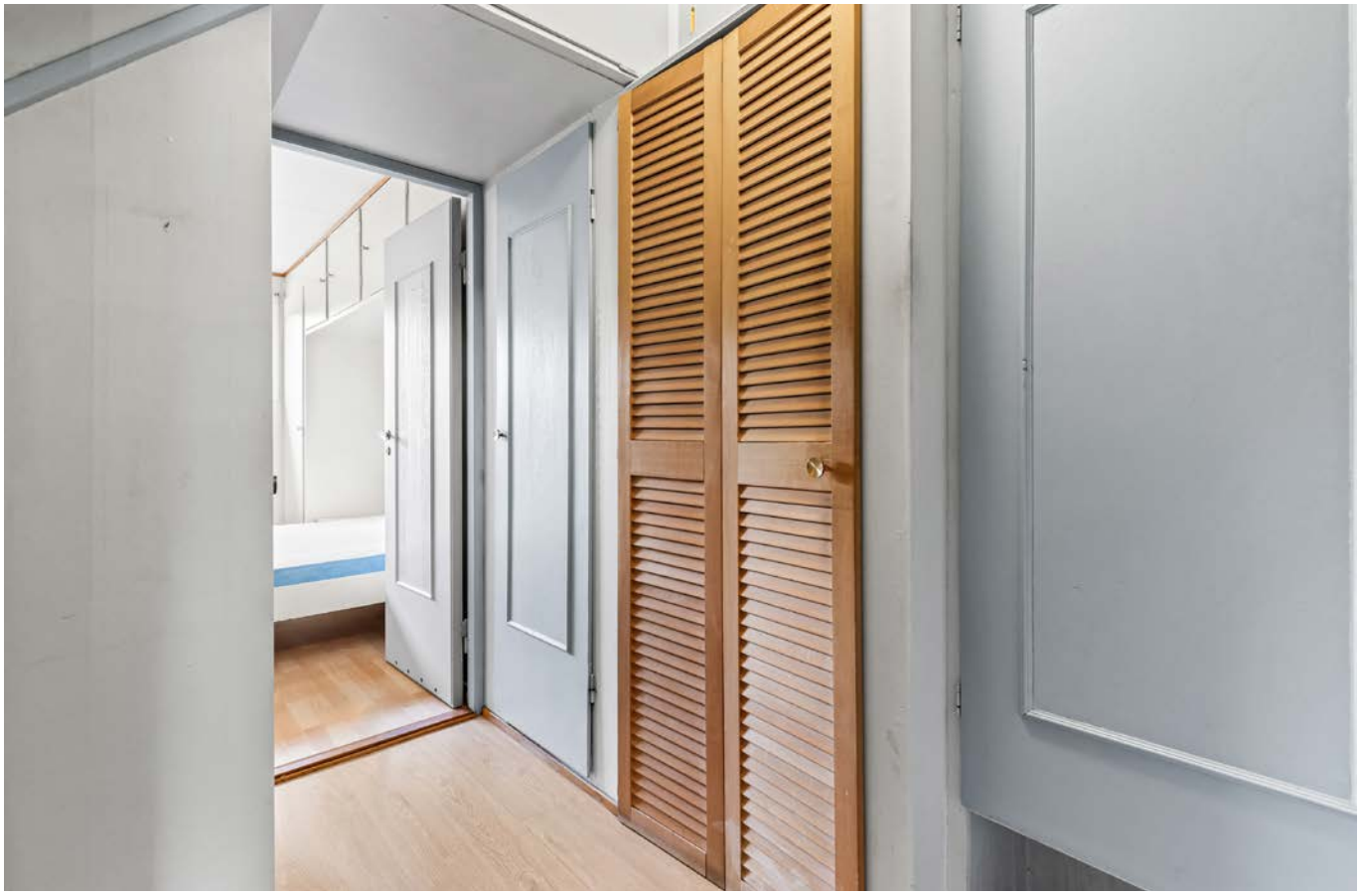



BOSCH S631









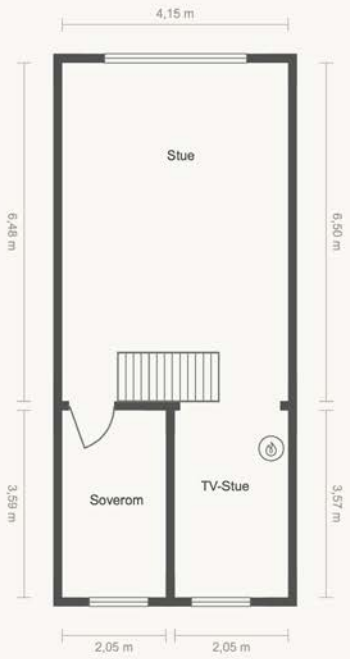












2. etasje

Beverveien 27

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



































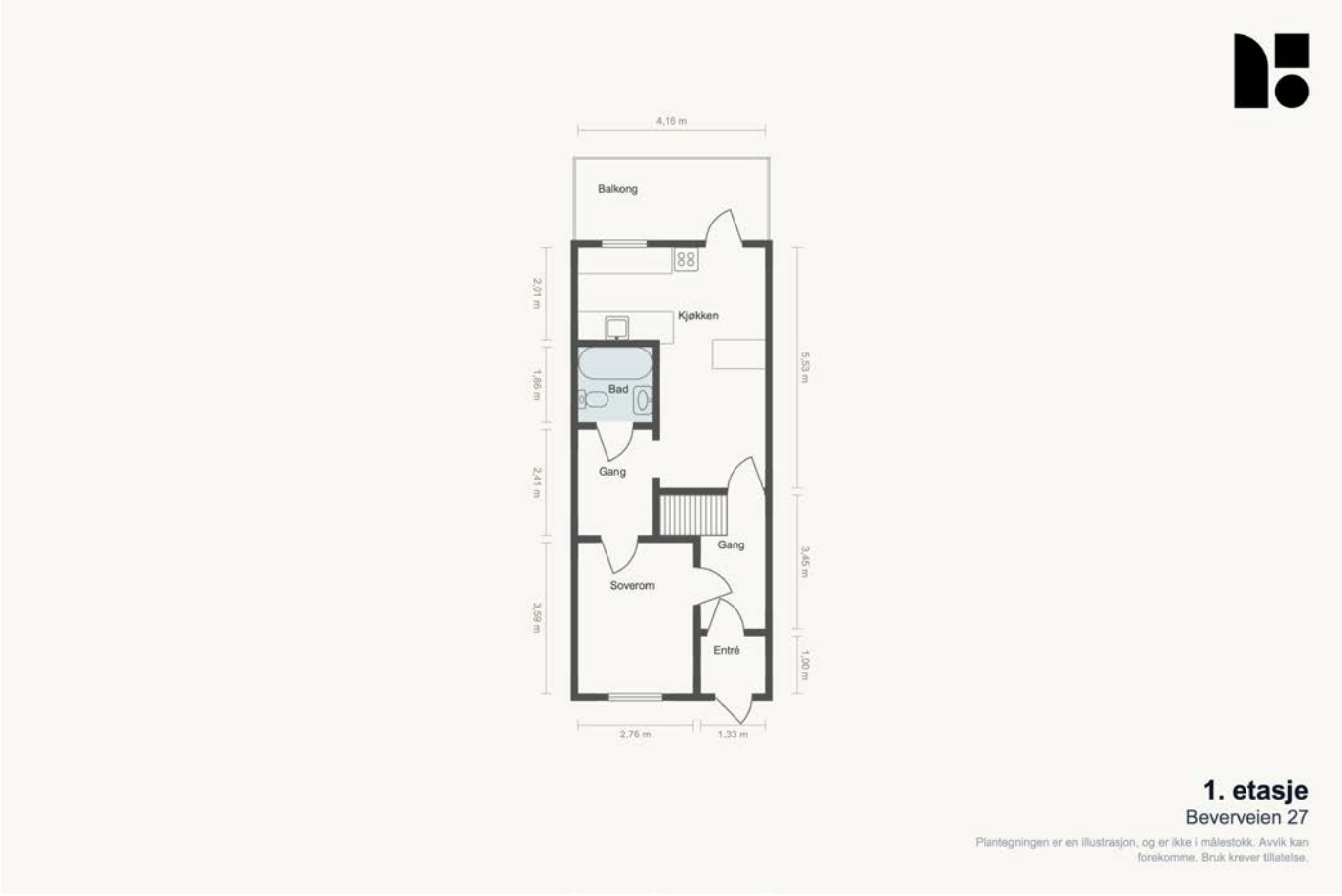

veitvet skole


Bjerke videregående skole


VEITVET SENTER
REMA 1000
7-23


VEITVEIT
SPORTSKLUBB

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

BEVERVEIEN 27

Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet Linje 4, 5	**5 min** 0.4 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	**8 min** 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	**19 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 10.9 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 609 elever, 41 klasser	**7 min** 0.5 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	**15 min** 1.2 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	**15 min** 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	**22 min** 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**12 min** 1 km
Kuben videregående skole	**5 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grevlingveien 1 - 12075	**4 min**
Grevlingveien 1 - 12076	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

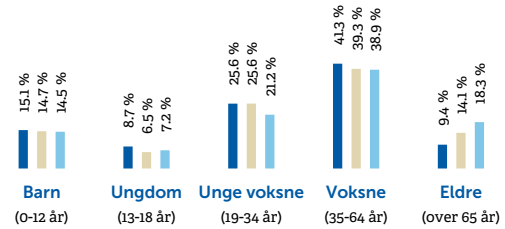
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	**0 min** 0 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	**4 min** 0.3 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 33 barn	**13 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veitvet	**4 min**
Rema 1000 Veitvet Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Veitvet idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	**5 min** 0.4 km
Sletteløkka kunstgressbane Ballspill	**11 min** 0.8 km
Fitness24Seven Veitvet	**4 min**
SATS Linderud	**14 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

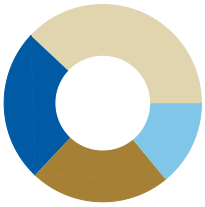
«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

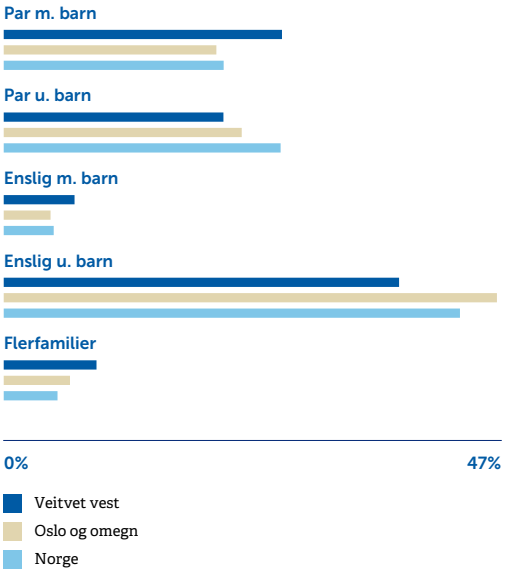
Veitvet Senteret	**4 min**
Vitusapotek Veitvet	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



25% i barnehagealder
38% 6-12 år
14% 13-15 år
23% 16-18 år

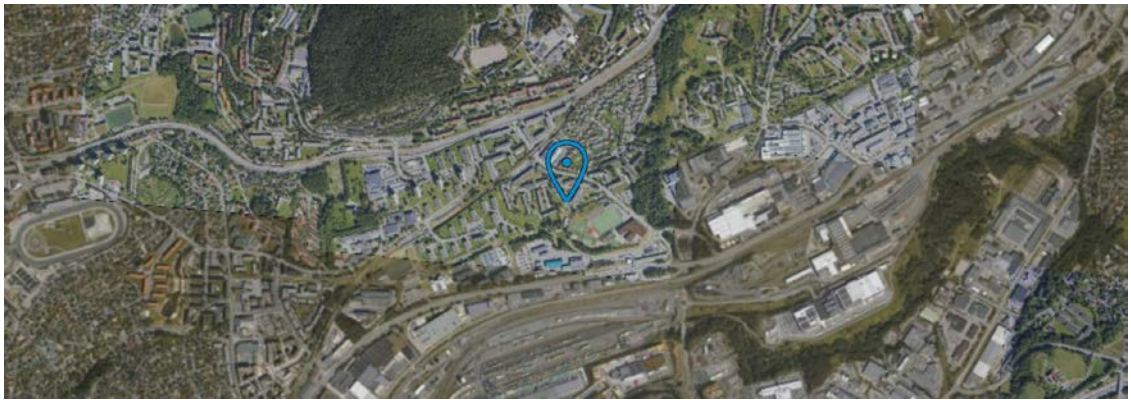
FAMILIESAMMENSETNING

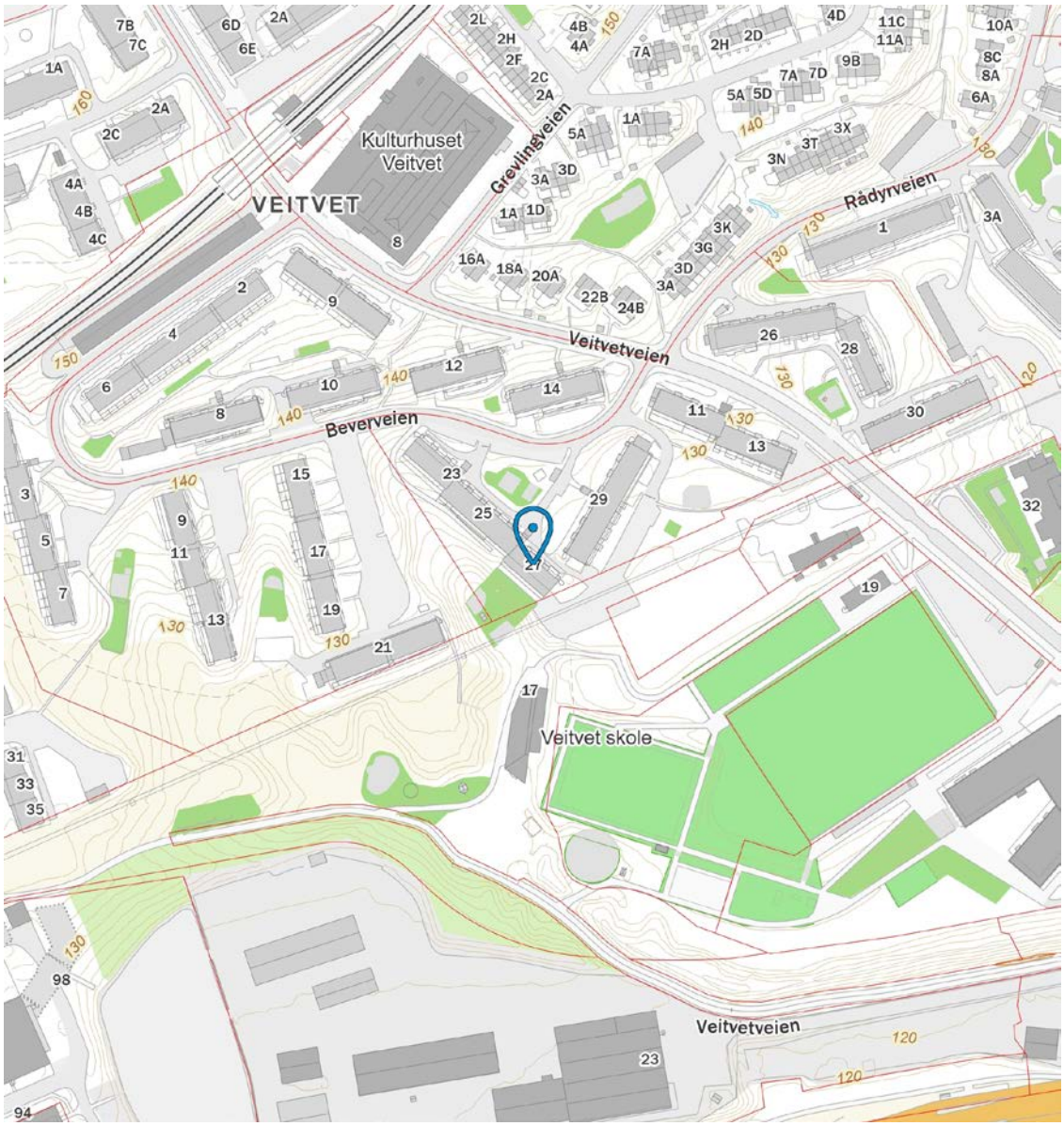


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Beververeien 27 , 0596 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 14
Andelsnummer 130

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



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22779-1028 **Referansenummer:** PQ1825

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@norskeboligrapporter.no
416 43 719

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beverveien 27 , 0596 OSLO
Gnr 89 - Bnr 14
0301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, utvendig med panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Laminat, parkett og belegg.
- Vegger: Tapet og panel.
- Himling: takplater, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,31 meter, målt i kjøkken 1.etg.
- Himlingshøyde: Ca. 2,44 meter, målt i stue 2.etg.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

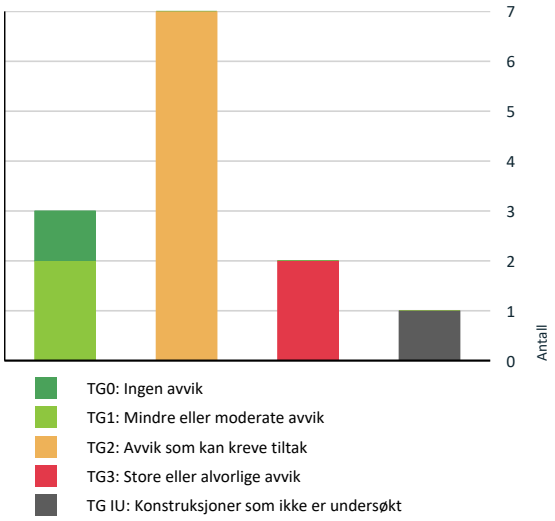
Fremlagte tegninger er ikke vurdert, da tegningene var av en slik kvalitet/utforming at det ikke var mulig å tyde og kontrollere disse på en tilfredsstillende måte.

NORSKE BOLIGRAPPORTER AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Beververeien 27 , 0596 OSLO
Gnr 89 - Bnr 14
0301 OSLO

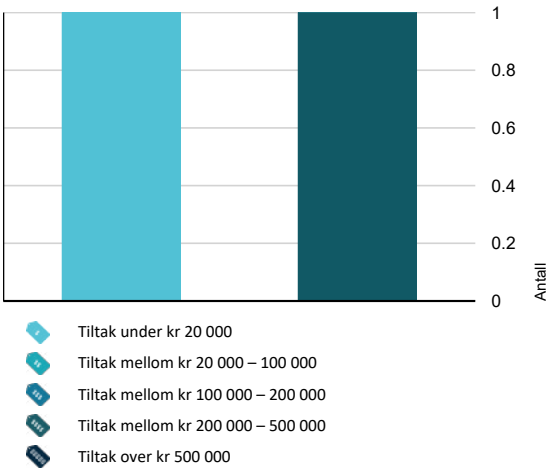
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Beververeien 27 , 0596 OSLO
Gnr 89 - Bnr 14
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Beververeien 27 , 0596 OSLO
Gnr 89 - Bnr 14
0301 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2025. Enkelte vinduer har ukjent produksjonsdato, men fremstår av eldre dato.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør, uten datomerking.
Balkongdør med isolerglass, produsert i 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG IU Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ved befaring var det ikke tilgang til balkongen. Balkongdøren var blokkert av stillas i forbindelse med pågående oppgraderingsarbeider av fasader og balkonger. Balkongen kunne derfor ikke besiktiges på befaringstidspunktet. Tilstand og eventuelle forhold på balkongen er ikke vurdert.

INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,78 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører og profilerte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Flis og belegg på vegger. Slette overflater i himlingen.
Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Fliser på gulv.
Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Tilstandsrapport

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 37 mm.
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Innredning med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og badekar.
Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er registrert bom under enkelte fliser. Forholdet tyder på svekket vedheft og bevegelser i underlaget, og kan over tid føre til videre skadeutvikling, slik som sprekker og løse fliser.
• Det er registrert løse og skadede fliser og fuger. Dette tyder på at overflaten har vært utsatt for fukt som har gitt skade. Det må påregnes utbedringer.
• Det er registrert sprekker i fugene. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.
• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
• Det er registrert rust i sluket. Rust kan over tid bryte ned materialet og redusere levetiden. Forholdet gir noe økt risiko for svekket tetthet ved videre bruk.
• Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Løsningen kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Det er ikke registrert lekkasje ved befaring, men forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging over tid. Oppgradering bør påregnes.
• Det er påvist riss/avskallinger på badekar. Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• .
Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.
• Toalettsetet er skadet og bør skiftes. Skaden kan medføre redusert funksjon og komfort ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ukjent, men av eldre dato.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Komfyr. Kjøleskap. Oppvaskmaskin. Fryseboks.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Automatisk lekkasjestopper er ikke installert, da dette ikke var påkrevd da innredningen ble byttet, siden de originale vannrørene fortsatt brukes. Dette innebærer at lekkasjer ikke stoppes automatisk. Det anbefales å installere en vannstopper, men det er ikke obligatorisk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen avtrekk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet gjelder kun ytterligere undersøkelser av avtrekksløsningen på kjøkkenet. Eventuelle kostnader til utbedring, tilpasninger eller utskifting er ikke inkludert i estimatet og vil avhenge av hva de videre undersøkelsene avdekker. Det må derfor påregnes at ytterligere kostnader kan påløpe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plast.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

• - PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.
Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

• - Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

• Ved funksjonstest av blandebatteriet på kjøkkenet ble det registrert lekkasje fra blandebatteriet når vannet ble åpnet. Lekkasjen kan medføre vannskade på innredning og omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Blandebatteriet bør undersøkes nærmere og repareres eller skiftes.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til selger:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

• - Kjøkkenet har ikke avtrekk.
Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2010.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. For nye installasjoner har NEK 400:2014 krav om fast tilkobling av varmtvannsberedere over 1500 W. Når eksisterende tilførsel er videreført og berederen er skiftet likt-mot-likt, utløses normalt ikke krav om fast tilkobling. Det gjøres likevel oppmerksom på at tilkobling med støpsel og stikkontakt kan gi økt risiko for varmgang sammenlignet med fast tilkobling.

Vurdering av avvik:
• - Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.
Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

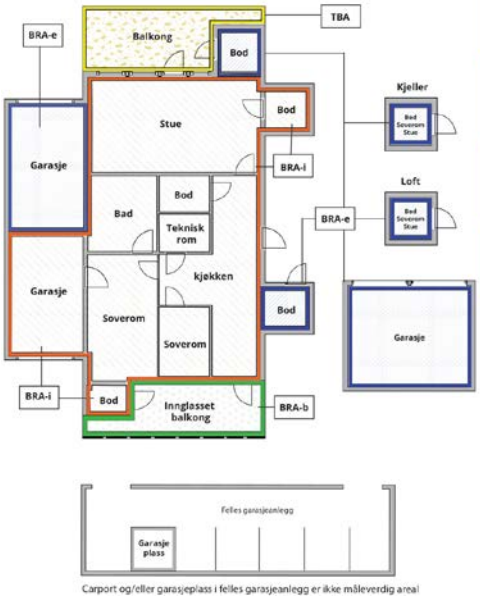
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, soverom, bad, kjøkken, gang 2		
2. Etasje	Soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Balkong er ikke oppmålt da det ikke var tilgang under befaringen grunnet fasadeoppgraderinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Fremlagte tegninger er ikke vurdert, da tegningene var av en slik kvalitet/utforming at det ikke var mulig å tyde og kontrollere disse på en tilfredsstillende måte.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Beververeien 27

Hjemmelshaver
Selvaag Bygg, Borettslaget Søndre Veitvedt, Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954745708			Salvesen Terje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
130

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.08.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Kopstad, Knut Eivind
17.08.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Knut Kopstad

Boligen

Beverveien 27
0596 OSLO

0301-89/14/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.07.2026
Kunde: Mina Pettersen
Laget for: michelle.andreassen@em1ostlandet.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537017
Deres ref: 9369184

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 89, BNR. 14.

Vi viser til bestilling av 30.07.2026 for eiendom gnr. 89, bnr. 14.

GNR. 89 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.01.1955.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

23398 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

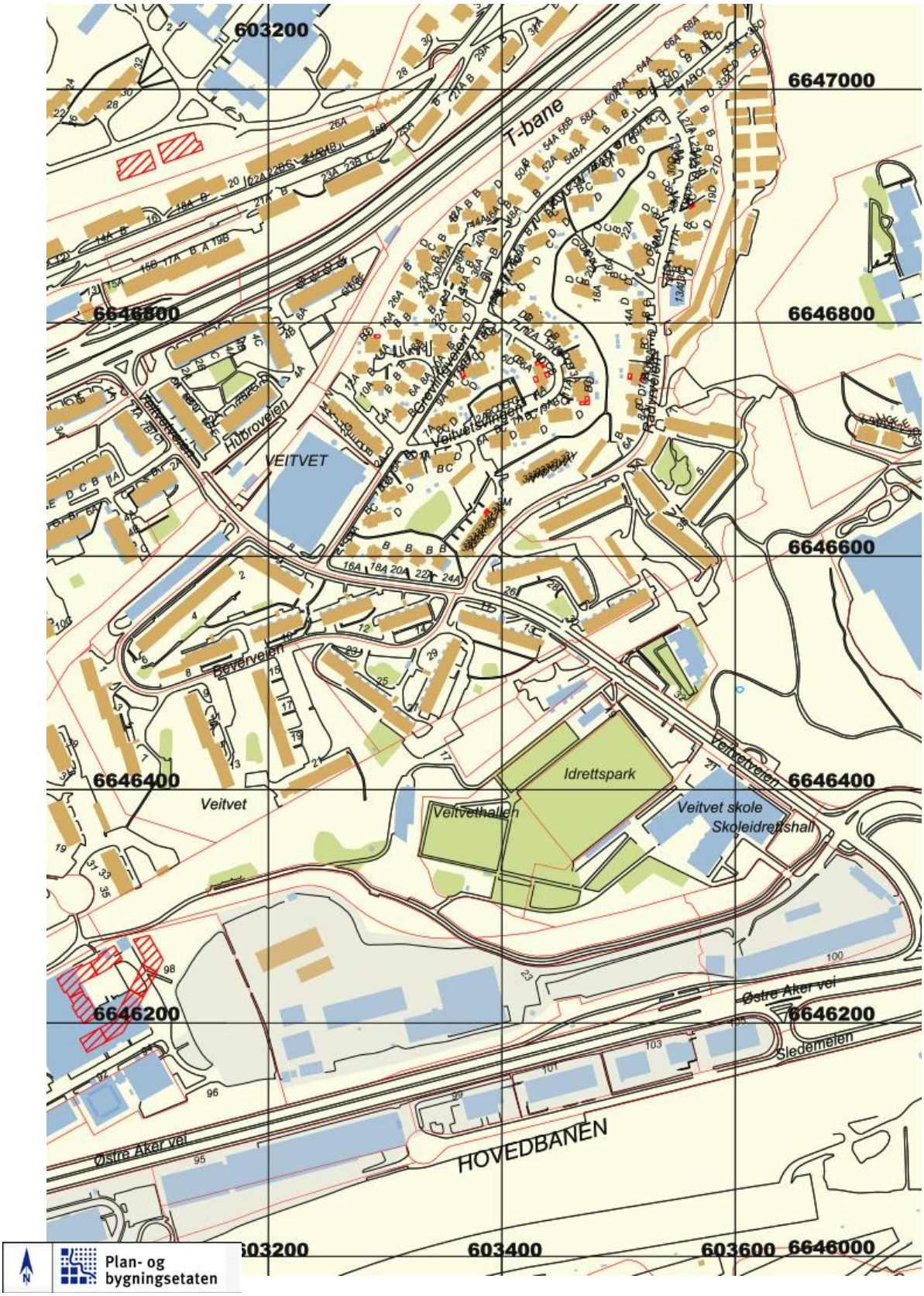
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

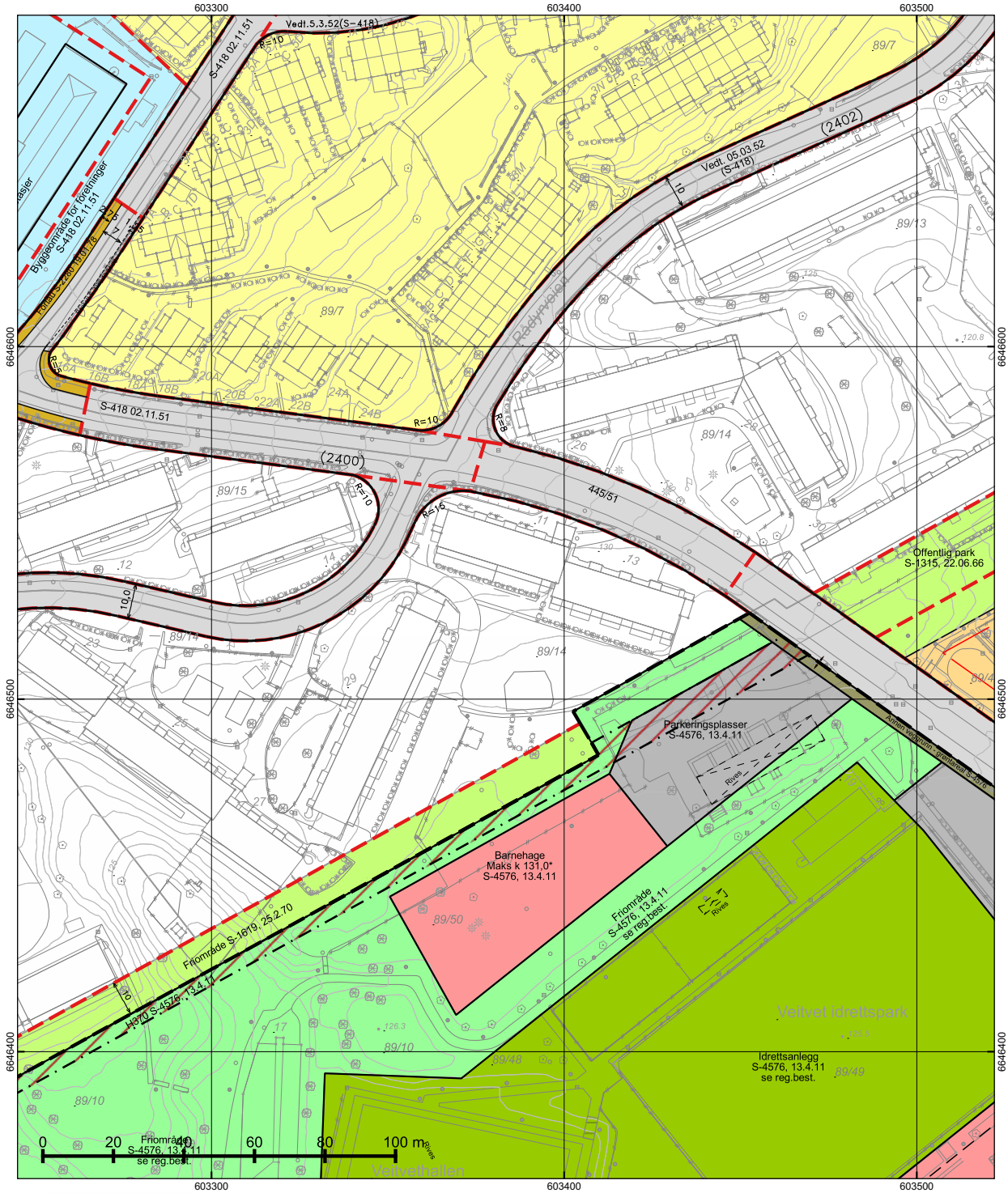
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


603200
6647000
6646800
6646600
6646400
6646200
6646000
603400
603600
T-bane
VEITVET
Hiltroveien
Veitvetstunnelen
Veitvetveien
Idrettspark
Veitvethallen
Veitvet skole
Skoleidrettshall
Veitvet
Østre Aker vei
Sledemelen
HOVEDBANEN
Plan- og bygningsetaten



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

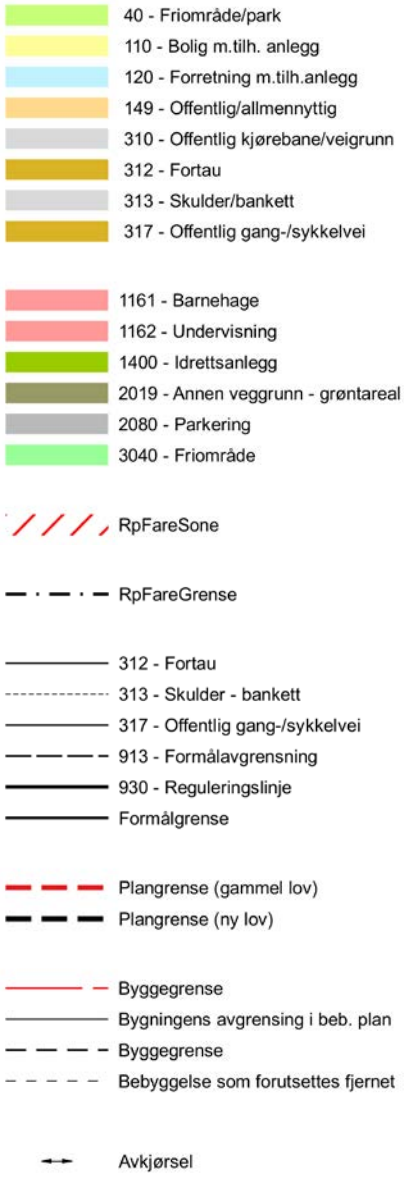
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

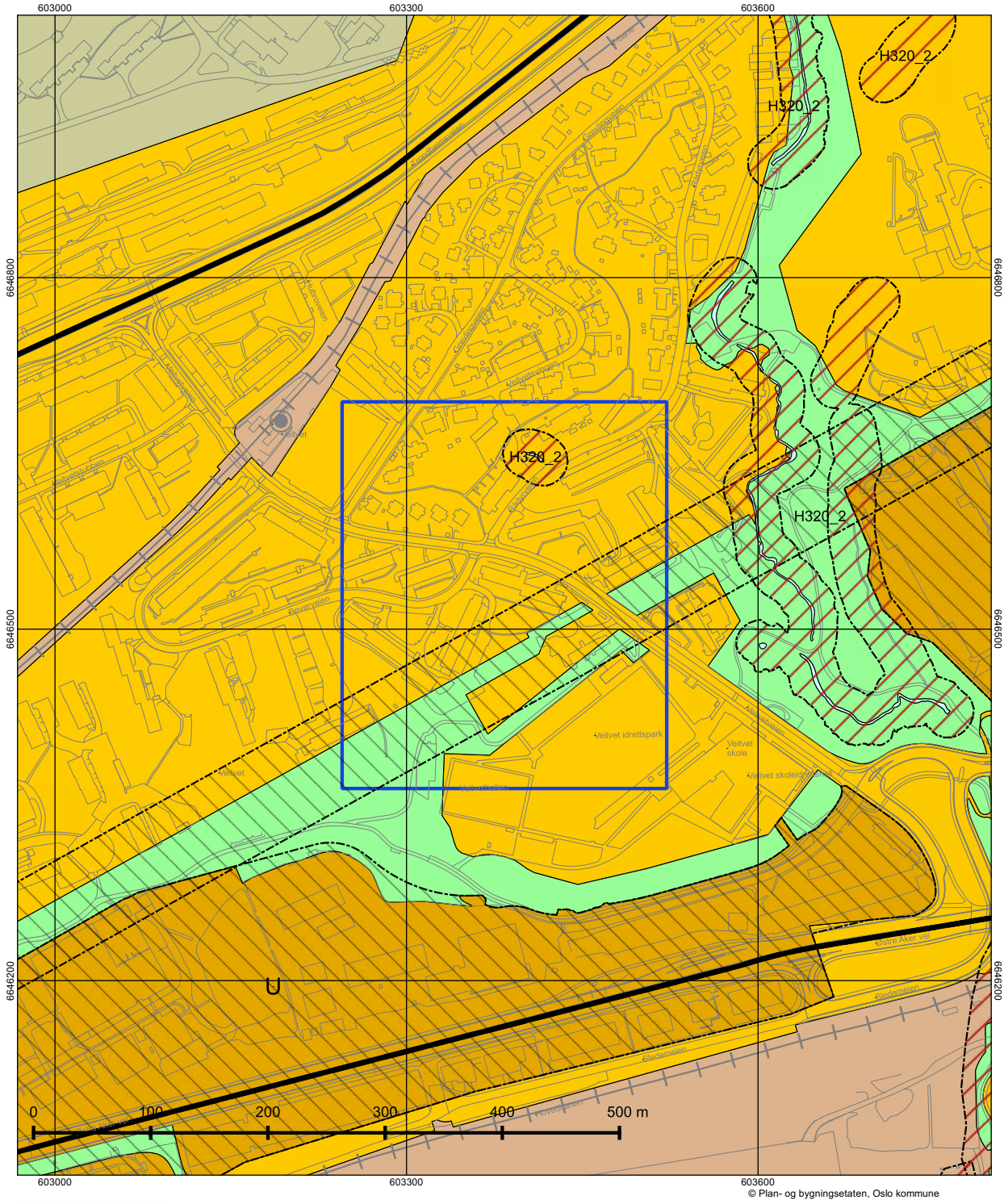
PlottID/Best.nr: 160867/ 86537017
Deres ref.:
Adresse: Beververeien 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/14

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 31.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160867/86537017
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Borettslag:	**Søndre Veitvet Brl - Org nr. 954 745 708 Gnr. 89 Bnr. 14** **http://svblag.veitvet.net/**
Adresse:	Beverveien 27 Leil.nr: H0102
Eier:	Terje Salvesen
Husleie:	Se vedlagte kopi av faktura.
Restanse:	Ajour pr. 31.07.2026

Konto for betaling av restanse husleie: 1503.83.40864

Økning av husleie: Nei

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Andelsbrev nr:	130	Pålydende	kr	650
Andelsobl. nr.:	130	Pålydende	kr	3 950

Borettslaget er innmeldt i Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.: Se vedlagte årsoppgave.
Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.

Eierskiftegebyr: **kr 6 725 inkl. mva. - Faktura ettersendes.**

Megleropplysninger: **kr 5 400 inkl. mva - Faktura ettersendes.**

Byggeår:	1954
Dyrehold:	Tillatt - se husordensregler.
Antall leiligheter:	220
Andre adresser:	Veitvetveien 26 - 30 + 11-13/ Beverveien 23 - 29
Festeforhold:	Festet tomt v/Kirkedepart. /fra 01.01.52 / 99 år / reg. hvert 20. År
Forsikringsselskap:	Gjensidige - polise 74881580
Styreleder:	Randi Bygjordet, tlf. 926 85 676
Vaktmester:	Thor Møkkelgjerd tlf. 905 22 502
Forkjøpsrett:	Ikke forkjøpsrett. Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.
Varmt vann / fyring:	Nei / Elektrisk
P-plass / garasje:	Følger ikke leilighet. Kan leies. Kontakt vaktmester Thor Møkkelgjerd 905 22 502
IN-ordning:	Det er ikke IN-ordning i borettslaget.
Sikringsfond:	Det er ikke sikringsfond i borettslaget.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/-
husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse / festekontrakt.

Oslo, 31.07.2026

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 954745708

Faktura #116728

Terje Salvesen
Beverveien 27
0596 Oslo

Borettslaget Søndre Veitvedt
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	116728
Fakturadato	01.08.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	6 251,00
Forfallsdato	01.08.2026
Bankkonto	15038340864
KID	100000021101167280

Gjelder (176) Andel 130 for periode 2026.08.01 til 2026.08.31.

Egena.Tv-Int	185,00
Fellesutgifter	6 066,00

Kontonr 15038340864 **Totalt 6 251,00**

Forfallsdato: 01.08.2026

Fakturanummer: 116728
Dato: 01.08.2026

Terje Salvesen
Beverveien 27
0596 Oslo

Borettslaget Søndre Veitvedt
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID 100000021101167280 **Totalt 6 251,00** **Kontonr** 15038340864

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Terje Salvesen
Beverveien 27
0596 OSLO

Oppdatert årsoppgave for 2025

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Søndre Veitvet Borettslag
Organisasjonsnr: 954745708

Inntekter	7587
Fradragsberettigede kostnader	22546
Formue	47140
Gjeld	554789
Formuesverdi	*

Terje Salvesen
(176) Andel 130
Eiertid: Fra 2025-01-01 Til 2025-12-31
Eierandel: 100/100

Ved avstemming av selskapets regnskap er det funnet differanser som overstiger skattedirektoratets grenser for når det må produseres oppdaterte årsoppgaver i boligselskapet. Tidligere sendte oppgave erstattes med denne.

Endringene er innrapportert Skatteetaten, men vil ikke komme automatisk på din skattemelding. Du må selv rette disse tallene under temaet «Bolig og eiendeler».

Med vennlig hilsen
Søndre Veitvet Borettslag
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

* Skatteetaten fastsetter boligens formuesverdi. Spørsmål om formuesverdi må derfor rettes direkte til Skatteetaten. Forretningsfører rapporterer kun formuesverdi når boligselskapet består av fritidsboliger eller boliger i utlandet. For andre boligselskaper beregner Skatteetaten formuesverdien basert på areal. Dette er et forhold mellom deg som boligeier og skattemyndighetene.

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00954745708

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Borettslaget Søndre Veitvedt
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.71.56786

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 04.06.26 vil nominell rente bli 5,300 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,410 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00954745708

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Borettslaget Søndre Veitvedt
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.56786

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 33.319.270,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,050 %
Ny rente fra 04.06.2026	5,300 %
Ny eff. rente 04.06.2026	5,410 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	16 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	30.03.2043
Første forfall	30.06.2026
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 733.109 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 60
Utbetalingsdato	02.09.2015

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
04.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS		:	5,300 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			746.130	(RENTER OG AVDRAG)	
30.06.2026	746.190	430.047	60		316.083	33.003.187
30.09.2026	746.190	440.887	60		305.243	32.697.944
30.12.2026	746.190	432.060	60		314.070	32.383.874
SUM 2026	2.238.570	1.302.994	180		935.396	32.383.874
30.03.2027	746.190	423.209	60		322.921	32.060.953
30.06.2027	746.190	428.299	60		317.831	31.743.122
30.09.2027	746.190	424.053	60		322.077	31.421.045
30.12.2027	746.190	415.189	60		330.941	31.090.104
SUM 2027	2.984.760	1.690.750	240		1.293.770	31.090.104
SUM 2028	2.984.760	1.620.996	240		1.363.524	29.726.580
SUM 2029	2.984.760	1.547.064	240		1.437.456	28.289.124
SUM 2030	2.984.760	1.469.376	240		1.515.144	26.773.980
SUM 2031	2.984.760	1.387.463	240		1.597.057	25.176.923
SUM 2032	2.984.760	1.301.309	240		1.683.211	23.493.712
SUM 2033	2.984.760	1.210.104	240		1.774.416	21.719.296
SUM 2034	2.984.760	1.114.193	240		1.870.327	19.848.969
SUM 2035	2.984.760	1.013.079	240		1.971.441	17.877.528
SUM 2036	2.984.760	906.677	240		2.077.843	15.799.685
SUM 2037	2.984.760	794.151	240		2.190.369	13.609.316
SUM 2038	2.984.760	675.746	240		2.308.774	11.300.542
SUM 2039	2.984.760	550.928	240		2.433.592	8.866.950
SUM 2040	2.984.760	419.534	240		2.564.986	6.301.964
SUM 2041	2.984.760	280.686	240		2.703.834	3.598.130
SUM 2042	2.984.760	134.514	240		2.850.006	748.124
SUM 2043	757.961	9.777	60		748.124	0
TOTAL	50.752.691	17.429.341	4.080		33.319.270	0

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00954745708

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Borettslaget Søndre Veitvedt
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.72.65372

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 04.06.26 vil nominell rente bli 5,300 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,410 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00954745708

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Borettslaget Søndre Veitvedt
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.72.65372

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 74.452.331,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,050 %
Ny rente fra 04.06.2026	5,300 %
Ny eff. rente 04.06.2026	5,410 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	38 år og 11 mnd
Innfrielsesdato	30.03.2065
Første forfall	30.06.2026
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 1.094.809 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 60
Utbetalingsdato	15.05.2025

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
04.06.2026	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,300 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			1.131.171	(RENTER OG AVDRAG)	
30.06.2026	1.131.231	960.945	60		170.226	74.282.105
30.09.2026	1.131.231	992.327	60		138.844	74.143.261
30.12.2026	1.131.231	979.707	60		151.464	73.991.797
SUM 2026	3.393.693	2.932.979	180		460.534	73.991.797
30.03.2027	1.131.231	966.961	60		164.210	73.827.587
30.06.2027	1.131.231	986.256	60		144.915	73.682.672
30.09.2027	1.131.231	984.320	60		146.851	73.535.821
30.12.2027	1.131.231	971.680	60		159.491	73.376.330
SUM 2027	4.524.924	3.909.217	240		615.467	73.376.330
SUM 2028	4.524.924	3.876.256	240		648.428	72.727.902
SUM 2029	4.524.924	3.840.827	240		683.857	72.044.045
SUM 2030	4.524.924	3.803.916	240		720.768	71.323.277
SUM 2031	4.524.924	3.764.950	240		759.734	70.563.543
SUM 2032	4.524.924	3.724.186	240		800.498	69.763.045
SUM 2033	4.524.924	3.680.542	240		844.142	68.918.903
SUM 2034	4.524.924	3.634.962	240		889.722	68.029.181
SUM 2035	4.524.924	3.586.862	240		937.822	67.091.359
SUM 2036	4.524.924	3.536.468	240		988.216	66.103.143
SUM 2037	4.524.924	3.482.681	240		1.042.003	65.061.140
SUM 2038	4.524.924	3.426.402	240		1.098.282	63.962.858
SUM 2039	4.524.924	3.367.025	240		1.157.659	62.805.199
SUM 2040	4.524.924	3.304.743	240		1.219.941	61.585.258
SUM 2041	4.524.924	3.238.436	240		1.286.248	60.299.010
SUM 2042	4.524.924	3.168.948	240		1.355.736	58.943.274
SUM 2043	4.524.924	3.095.653	240		1.429.031	57.514.243
SUM 2044	4.524.924	3.018.695	240		1.505.989	56.008.254
SUM 2045	4.524.924	2.936.932	240		1.587.752	54.420.502
SUM 2046	4.524.924	2.851.141	240		1.673.543	52.746.959
SUM 2047	4.524.924	2.760.664	240		1.764.020	50.982.939
SUM 2048	4.524.924	2.665.590	240		1.859.094	49.123.845
SUM 2049	4.524.924	2.564.748	240		1.959.936	47.163.909
SUM 2050	4.524.924	2.458.829	240		2.065.855	45.098.054
SUM 2051	4.524.924	2.347.144	240		2.177.540	42.920.514
SUM 2052	4.524.924	2.229.707	240		2.294.977	40.625.537
SUM 2053	4.524.924	2.105.314	240		2.419.370	38.206.167
SUM 2054	4.524.924	1.974.550	240		2.550.134	35.656.033
SUM 2055	4.524.924	1.836.682	240		2.688.002	32.968.031
SUM 2056	4.524.924	1.691.641	240		2.833.043	30.134.988
SUM 2057	4.524.924	1.538.175	240		2.986.509	27.148.479
SUM 2058	4.524.924	1.376.742	240		3.147.942	24.000.537
SUM 2059	4.524.924	1.206.555	240		3.318.129	20.682.408
SUM 2060	4.524.924	1.027.437	240		3.497.247	17.185.161
SUM 2061	4.524.924	838.083	240		3.686.601	13.498.560

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2062	4.524.924	638.791	240		3.885.893	9.612.667
SUM	2063	4.524.924	428.708	240		4.095.976	5.516.691
SUM	2064	4.524.924	207.525	240		4.317.159	1.199.532
SUM	2065	1.215.267	15.675	60		1.199.532	0
TOTAL		176.556.072	102.094.381	9.360		74.452.331	0

Beboerinformasjon



Fasadeprosjekt

Søndre Veitvet Borettslag

SELVAAG PROSJEKT

24.03.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE **1**

VARSEL OM OPPSTART PROSJEKT **2**
INNVENDIGE ARBEIDER 2
ARBEIDSTID 2
DELTAGERE SELVAAG PROSJEKT 2

FREMDRIFT **4**
FORBEFARING VINDUER 4
OPPSETT STILLASER OG BRAKKERIGG 4
MONTERING AV VINDUER 4
VENTILER 4
ELEKTROARBEIDER 5
FASADEARBEIDER 5

VARSEL OM OPPSTART PROSJEKT

I generalforsmalingen ble det besluttet å gjennomføre fasaderehabilitering og utskiftning av vinduer og dører på balkongside.

Informasjon om prosjektet finner du på hjemmesiden vår: Søndre Veitvet Borettslag | Selvaag Prosjekt, her finner du oppdatert informasjon om fremdrift og andre prosjektrelaterte spørsmål.

Innvendige arbeider

Det vil være behov for innvendige arbeider for montasje av vinduer og dører, etablering av ventiler og elektroarbeider i forbindelse med markiser, lamper og utvendig stikk.

All innvendige arbeider foregår i arbeidstiden og leiligheten kan brukes som vanlig.

Det er medtatt grovrydding med feiekost, dere bør likevel forvente noe støv etter de innvendige arbeidene.

Arbeidstid

Arbeidet foregår i **tidsrommet 07:00-16:00**, det må påregnes støvende og støyende arbeider. Vi anbefaler å holde vinduer, dører og ventiler lukket i denne perioden.

Deltagere Selvaag Prosjekt

Fra Selvaag Prosjekt vil Casper Søndberg og Viggo Devik være ansvarlig for oppfølging av Selvaag Prosjekt. Vi ber om at spørsmål sendes til styremailen, unntaket er sikkerhetsavvik i prosjektet.



Casper Søndberg
Prosjektleder
909 31 861
casper.sondberg@selvaagprosjekt.no



Viggo Devik
Byggeleder
463 69 021
viggo.devik@selvaagprosjekt.no

FREMDRIFT

Detaljert fremdriftsplan vil oversendes med neste beboerinformasjon. De tre første blokkene vil være **Beverveien 23 – 27**. Total varighet for disse tre blokkene med stillaser er estimert å være ca. 3,5 måneder fra oppsett av stillas til nedtaking.

Merk at fremdrift er gjenstand for endringer, beboere vil holdes fortløpende oppdatert.

Forbefaring vinduer

Vindu Entreprenøren vil foreta en forbefaring i samtlige leiligheter for å sikre riktige mål på vinduer. Har du ikke mulighet til å være deg selv er det fint om du allierer deg med en nabo eller bekjente som kan åpne når vi kommer.

Oppstart: Mandag 31.03.2025

Varighet: 20 – 60 min per leilighet

Forberedelse: Ingen nødvendige forberedelser

Varsling: Henges egen varsling for din leilighet på inngangsdør i løpet av kort tid.

Oppsett stillaser og brakkerigg

Oppsett av stillaser og brakkerigg vil starte om ca. 2 uker. Det er planlagt rehabilitering av 3 blokker samtidig slik at anleggstiden reduseres.

Oppstart: Uke 14/15 (foreløpig)

Varighet: 3 – 4 uker

Varsling: Ingen egen varsling for dette

Montering av vinduer

Montering av vinduer starter 6-8 uker etter oppmåling og tar normalt 2 dager per leilighet.

Oppstart: Uke 17 (Foreløpig)

Varighet: 2-3 dager per leilighet

Varsling: Henges opp lapper i oppganger som viser hver leilighet

- Montasjen skjer i løpet av arbeidstid, og leiligheten kan brukes som normalt
- Grovrydding med feiekost er tatt med, men du bør forvente noe støv etter arbeidet
- Du må fjerne møbler, kommoder og skap 1-1,5 meter rundt området
- Det legges ut matter og tildekking rundt arbeidsområdet
- Har du møbler, krystall eller lignende må du dekke til dette selv

Ventiler

Innebærer hulltaking og montering av ventiler i veggen, en per etasje.

- Montasje skjer i arbeidstiden, leiligheten kan benyttes som normalt
- Grovrydding med feiekost er tatt med, men du bør forvente noe støv etter arbeidet
- Du må rydde 1-1,5 meter foran ventilen
- Det legges ut matter og tildekking rundt arbeidsområdet
- Har du møbler, krystall eller lignende må du dekke til dette selv

Elektroarbeider

Foregår primært utvendig, innvendige i enkelte leiligheter hvis det ikke er mulig med tilkobling utvendig.

Fasadearbeider

Omfatter alle utvendige arbeider (etterisolering, skillevegger, rekkverk og markiser). Det er planlagt å ta 3 blokker samtidig, i denne perioden vil balkonger være utilgjengelig.

Oppstart: Uke 17 (Foreløpig)

Varighet: ca. 3,5 måneder

Varsling: Detaljert fremdrift kommer

- Vinduer og balkongdører må holdes lukket i arbeidstiden
- Vinduer kan åpnes i luftestilling utenom arbeidstid, men må **ikke** åpnes slik at barn kan komme i arbeidsområdet
- Støyende arbeider, særlig ved rehabilitering av betongbalkonger
- Beregner 1,5 måned per blokk

Søndre Veitvet Borettslag

I N N K A L L I N G

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Søndre Veitvet Borettslag

TIRSDAG 21. APRIL 2026 KL. 18.00
MØTESTED: Veitvet Skole, Aulaen

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsmelding 2025
3. Regnskap 2025
4. Fastsettelse av styrehonorar / Prosjekthonorar
5. Forslag 1. Endring av vedtekter Vedtakskrav: 2/3-flertall
2. Økning av parkeringsleie
6. Budsjett 2026
7. Valg

Vedlegg:

- Årsmelding 2025
- Regnskap 2025 / Budsjett 2026
- Revisjonsberetning
- 2 forslag
- Valgkomiteens forslag til valg

Veitvet, 7. april 2026

STYRET

Søndre Veitvet Borettslag

Årsmelding 2026

Styresammensetting:
Styret har etter generalforsamling i 2025 hatt følgende sammensetting:

Styreleder:	Randi Bygjordet	VV26
Styremedlemmer:	Marit Lene Nyhagen	VV 26
	Tom Hansen	VV 13
	Runar Log	BV23
	Carlos Palacios	BV27
	Leif Harald Ulverud	BV27
Varamedlemmer:	Liv Berghammer	VV26
	Siv-Marie McDougall	VV26
	Mads Lyngås	BV29
	Christian Oseth	VV 13

Styremøter:
Det har i perioden vært avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling og 15 ordinære styremøter, hvorav flere har vært med Selvaag/FAVN i forbindelse med fasadeprosjektet. I tillegg er det avholdt 16 byggherremøter og 4 møter for gjennomgang av endringsmeldinger med Selvaag/FAVN, samt 1 budsjett/regnskapsmøte med forretningsfører.

Vaktmester har på vegne av borettslaget deltatt på driftsmøter og vernerunder. Styremedlemmer og vaktmester har deltatt på flere befaringer. Samtidig har styret fortløpende behandlet saker digitalt.

Punkter fra handlingsplan for 2025
Styret hadde følgende konkrete og prioriterte tiltak for 2025:
-Starte opp prosjekt for rehabilitering av balkonger og fasade
**
-Renovere fuger på svalgangene *
-Utbedre sklisikring VV 11 og VV 13 ****
-Renovering av barnevognskur i VV 26 *
-Utbedring av panel på gavlvegg mellom BV 23 og BV 25*

(se *Utført **Snart avsluttet ***Påbegynt ****ikke påbegynt/avsluttet
(grunnet høy kostnad

Generell informasjon fra styret
Det har i løpet av året blitt arrangert dugnad og bortkjøring av søppel. Det har blitt kjøpt ny vaskemaskin og tørketrommel til fellesvaskeriene.

Fortsatt drift.
Styret har lagt fortsatt drift til grunn for regnskapet.

Disponering av underskudd.
Styret foreslår at underskuddet føres mot annen egenkapital.

Ytre miljø.
Sameiet har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø.

Oslo, 10. mars 2026

Randi Bygjordet /s/	Marit Lene Nyhagen /s/	Tom Hansen /s/
Styreleder	Nestleder	styremedlem
Siv-Marie McDougall for		
Carlos Palacios /s/	Runar Log /s/	Leif Harald Ulverud /s/
styremedlem	styremedlem	styremedlem

SØNDRE VEITVET BORETTSLAG									
RESULTATREGNSKAP									
			Regnskap		**Regnskap**		**Budsjett**		**Budsjett**
Driftsinntekter			**2025**		**2024**		**2025**		**2026**
Leieinntekter		kr	12 792 356	kr	9 580 512	kr	12 793 000	kr	14 339 000
TV og bredbånd		kr	486 180	kr	486 180	kr	486 000	kr	486 000
Parkeringsplassleie		kr	195 900	kr	199 250	kr	190 000	kr	195 000
Utleieinntekter		kr	362 668	kr	319 721	kr	363 000	kr	363 000
Andre inntekter: purregebyr etc		kr	945	kr	240 705	kr	-	kr	-
Vaske- og tørkerom		kr	123 612	kr	83 273	kr	80 000	kr	100 000
Sum driftsinntekter		**kr**	**13 961 661**	**kr**	**10 909 641**	**kr**	**13 912 000**	**kr**	**15 483 000**
Driftskostnader									
Revisjonshonorar		kr	25 000	kr	24 000	kr	25 000	kr	26 000
Styrehonorar		kr	300 000	kr	300 000	kr	300 000	kr	300 000
Prosjekthonorar styret		kr	150 000	kr	-	kr	150 000	kr	-
Forretningsførsel		kr	316 992	kr	296 000	kr	317 000	kr	330 000
Lønnskostnader vaktmestertjeneste	Note 1	kr	840 671	kr	783 654	kr	810 000	kr	860 000
Strøm gårdsanlegg		kr	393 948	kr	407 819	kr	415 000	kr	360 000
Telia: tv og bredbånd		kr	1 147 304	kr	1 060 021	kr	1 086 000	kr	1 311 000
Trappevask		kr	329 830	kr	297 945	kr	310 000	kr	310 000
Parkeringsavtale		kr	10 254	kr	10 254	kr	12 000	kr	12 000
Honorarer adv/tekn.		kr	-	kr	486 821	kr	-	kr	-
Arbeidsgiveravgift		kr	178 647	kr	152 145	kr	178 000	kr	164 000
Vedlikehold	Note 2	kr	1 056 408	kr	2 109 745	kr	1 500 000	kr	1 750 000
Fasaderehabilitering og honorar	Note 3	kr	66 246 550	kr	-	kr	75 000 000	kr	8 753 000
Bankkostnader		kr	14 183	kr	14 236	kr	12 000	kr	15 000
Forsikringspremie		kr	1 296 911	kr	1 103 992	kr	1 297 000	kr	1 375 000
Kommunale avgifter		kr	2 395 495	kr	2 199 756	kr	2 345 000	kr	2 453 000
Festeavgift		kr	252 113	kr	252 113	kr	252 000	kr	252 000
Leasing traktor		kr	179 793	kr	180 276	kr	180 000	kr	180 000
Andre driftskostnader	Note 4	kr	646 560	kr	505 702	kr	600 000	kr	650 000
Sum ordinære driftskostnader		**kr**	**75 780 659**	**kr**	**10 184 479**	**kr**	**84 789 000**	**kr**	**19 101 000**
Resultat før finansielle									
inn- og utbetalinger		**kr**	**-61 818 998**	**kr**	**725 162**	**kr**	**-70 877 000**	**kr**	**-3 618 000**
Finansielle inntekter/kostnader									
Renteinntekter		kr	1 027 430	kr	299 659	kr	300 000	kr	280 000
Kundeutbytte Gjensidige		kr	124 990	kr	112 105	kr	110 000	kr	125 000
Renteutgifter		kr	4 399 219	kr	2 067 637	kr	5 373 000	kr	5 431 000
Netto finanskostnder		**kr**	**-3 246 799**	**kr**	**-1 655 873**	**kr**	**-4 963 000**	**kr**	**-5 026 000**
Årsresultat		**kr**	**-65 065 797**	**kr**	**-930 711**	**kr**	**-75 840 000**	**kr**	**-8 644 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital									
Info:									
Avdrag		kr	1 516 756	kr	1 038 786	kr	1 572 000	kr	1 881 000
Låneopptak		kr	75 000 000			kr	75 000 000	kr	-

SØNDRE VEITVET BORETTSLAG					
BALANSE					
Eiendeler					
Anleggsmidler			**2025**		**2024**
Bygningene	Note 5	kr	2 324 471	kr	2 324 471
Sum anleggsmidler		**kr**	**2 324 471**	**kr**	**2 324 471**
Omløpsmidler					
Debitorer		kr	9 217	kr	-
Husleierestanse		kr	42 018	kr	23 624
Forskuddsbet TV-anlegg etc		kr	670 410	kr	557 858
Forskudd rehabilitering		kr	6 000 000	kr	-
Bankinnskudd	Note 6	kr	9 129 540	kr	6 876 305
Sum omløpsmidler		**kr**	**15 851 185**	**kr**	**7 457 787**
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Andelskapital		kr	139 750	kr	139 750
Annen egenkapital		kr	-92 845 976	kr	-27 780 179
Sum egenkapital		**kr**	**-92 706 226**	**kr**	**-27 640 429**
Langsiktig gjeld					
Borettsinnskudd		kr	1 700 000	kr	1 700 000
Tilleggsinnskudd		kr	247 200	kr	247 200
Handelsbanken	Note 7	kr	33 633 572	kr	34 768 320
Handelsbanken	Note 7	kr	74 617 992	kr	-
Sum langsiktig gjeld		**kr**	**110 198 764**	**kr**	**36 715 520**
Kortsiktig gjeld					
Forskuddsbetalt husleie		kr	239 131	kr	132 658
Kreditorer		kr	146 847	kr	338 365
Avsatt renter		kr	29 955	kr	10 830
Avsatt styrehonorar		kr	77 500	kr	76 500
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar		kr	10 928	kr	10 787
Skyldig skattetrekk		kr	57 305	kr	29 274
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr	40 853	kr	31 216
Skyldig feriepenger		kr	80 599	kr	77 537
Sum kortsiktig gjeld		**kr**	**683 118**	**kr**	**707 167**
Sum gjeld og egenkapital		**kr**	**18 175 656**	**kr**	**9 782 258**

Oslo, 10.02.26
31.12.25

Randi Bygjordet /s/ Randi Bygjordet
styreleder

Tom Hansen /s/

Leif Harald Ulverud /s/

Marit Lene Nyhagen
Marit Nyhagen /s/

for
Carlos Palacios /s/

Runar Lög /s/

SØNDRE VEITVET BORETTSLAG

Noter til regnskap 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisring av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vuderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Virksomhetens art

Søndre Veitvet Borettslag er et borettslag i Oslo

Note 1	**Lønnskostnader og ytelser**		
	Lønninger	kr	753 831
	Arbeidsgiveravgift	kr	178 647
	Pensjonskostnader	kr	59 491
	Andre ytelser	kr	27 349
		kr	1 019 318
	Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk		
	Pensjonsforpliktelser		
	Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.		
	Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov		
Note 2	**Vedlikehold**		
	Bygning: beslag rundt pipe/div rep vinduer og dører	kr	279 209
	Egenandeler v/skadesaker	kr	36 000
	VVS: div rep	kr	87 839
	Vaskeri: ny vaskemaskin/vedlikeholdsavtale og rep/deler	kr	147 746
	Uteanlegg: rep bom/beis/issmelt/beskjæring/div rep og innkjøp	kr	187 252
	Elektrisk: elsjekk/div rep/lyspærer	kr	121 032
	Ladeanlegg el-bil: ladeabonnement	kr	27 770
	Drift arbeidsmaskiner: rep/deler/service/årskontroll/forsikring etc	kr	169 560
		kr	**1 056 408**
Note 3	**Fasaderehabilitering**		
	Fasaderehabilitering v/Favn (tidl. Selvaag) estimert ferdigstillelse i 2026	kr	66 016 636
	Konulenthonorar rehabilitering: Selvaag Prosjekt og kommunen v/Plan- og bygg	kr	229 914
		kr	**66 246 550**

SØNDRE VEITVET BORETTSLAG

Fortsettelse noter til regnskap 2025

Note 4	**Andre driftskostnader**		
	Gårdsutstyr/driftsmateriell	kr	72 696
	Husleieservice	kr	85 020
	Søppel- og containertømming/renhold brønner	kr	327 807
	Kontorkostnader v/styret/hjemmeside/datakostnader	kr	46 330
	Telefonkostnader	kr	21 424
	Dugnad	kr	7 114
	Oppmerksomheter	kr	7 716
	Styre- og møtekostnader	kr	28 788
	Velferdsmidler/Sosiale utg.	kr	-
	Flagging	kr	20 000
	Annonser	kr	1 688
	Kopiering	kr	16 479
	Skadedyravtale	kr	11 498
		kr	**646 560**

Note 5	**Anleggsmidler**	
	Bygningene er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.	
	Markedsverdi av balanseført eiendom er etter styrets vurdering høyere enn ekstern gjeld	
Note 6	**Bankinnskudd**	
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 57.305	
Note 7	**Langsiktig gjeld**	
	Handelsbanken: konvertert lånet i Nordea/opprinnelig lånebeløp kr 50.000.000 tatt opp år 2008	
	Annuitetslån i Handelsbanken med flytende rente p.t. 5,05 % og vil være innfridd år 2043	
	Handelsbanken: tatt opp lån kr 75.000.000 år 2025	
	Annuitetslån med flytende rente p.t. 5,05 % og vil være innfridd år 2065	
	Gjelden er fordelt på andelshaverne i samme forhold som fordelingen av felleskostnadene	

	Disponible midler		
	Disponible midler 1.1.25	kr	6 750 620
	Resultat 31.12.25	kr	-65 065 797
	Låneopptak	kr	75 000 000
	Avdrag lån	kr	-1 516 756
	Avskrivning	kr	-
	Endring i disponible midler	kr	8 417 447
	Disponible midler	**kr**	**15 168 067**

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Søndre Veitvedt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Søndre Veitvedt som viser et underskudd på NOK 65 065 797. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo,13. mars 2026
Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

13.03.2026 14:06:20

Signaturmetode

BankID (NO)

Forslag fra styret

1. **Forslag til endring i vedtekter / vedtakskrav 2/3-dels flertall**

   Sluttpussen på fasadeplatene skal ikke perforeres. Det skal ikke borres eller spikres i pussen, da dette kan medføre skader på fasaden. Eventuelle skader vil medføre erstatningsansvar.

2. Styret foreslår å øke månedsavgiften for parkeringsplass med 50 kroner i måneden.

Valgkomiteens innstilling - 2026

Valgkomiteen i Søndre Veitvet borettslag har bestått av Øyvind Bergheim Vestby og Tommy Hjortsberg. Valgkomiteen hadde et møte for å planlegge rekruttering av nye styremedlemmer. Det ble hengt opp plakater i trappeoppganger hvor folk som var interessert i å stille til valg i styret ble bedt om å kontakte valgkomiteen. Valgkomiteen deltok på et styremøte og har vært i individuell kontakt med de styremedlemmene som er på valg i år og enkelte av vare styremedlemmene for å høre om de ønsker å fortsette.

Styrets sammensetning i forkant av generalforsamlingen ser slik ut:

Verv	**Status**	**Styre**
Leder	På valg	Randi Bygjordet
Styremedlem	På valg	Carlos Palacios
Styremedlem	På valg – 1 år	Runar Log
Styremedlem	Ikke på valg	Tom Hansen
Styremedlem	Ikke på valg	Marit Nyhagen
Styremedlem	På valg	Leif-Harald Ulverud
Vara	Ikke på valg	Siv-Marie McDougall
Vara	Ikke på valg	Mads Lyngås
Vara	Ikke på valg	Kristian Oseth
Vara	På valg	Liv Berghammer

Valgkomiteens innstiller som følger:

Verv	**Status**	**Styre**
Leder	2 år	Randi Bygjordet
Styremedlem	2 år	Siv-Marie McDougall
Styremedlem	1 år	Runar Log
Styremedlem	Ikke på valg	Tom Hansen
Styremedlem	Ikke på valg	Marit Nyhagen
Styremedlem	2 år	Leif-Harald Ulverud
Vara	2 å	Tirill Heiret
Vara	1 år	Veljko Planicic

Oslo, 17. mars 2025

_____ _____

Øyvind Bergheim Vestby Tommy Hjortsberg

FULLMAKT

Søndre veitvet Borettslag

Denne navneseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2026.

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

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

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

Søndre Veitvet Borettslag

Protokoll

År 2026, tirsdag 21. april kl. 18:00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Søndre Veitvet Borettslag på Veitvet Skole, Auditoriet.

Styrets leder Randi Bygjordet ønsket velkommen.

Tilstede var 41 andelseiere. Det ble fremlagt 2 fullmakter. Totalt 43 stemmer.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

1. Konstituering.

Valg av møteleder:	Melanie Kristiansen
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av tellekorps:	Kristoffer Johansen og Michael Huertas
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Siv-Marie Mcdougall og Kristoffer Johansen

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak: Godkjent.

2. Styrets årsmelding 2025

Melanie Kristiansen gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap 2025

Regnskapet ble gjennomgått av Melanie Kristiansen som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

4. Fastsettelse av styrehonorar / prosjekthonorar.

Styrehonorar fastsettes til kr 300 000.

Vedtak: Godkjent.

5. Driftsbudsjett 2026

Melanie Kristiansen gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Forslag

1. Forslag til endring i vedtekter / vedtakskrav 2/3-dels flertall
Forslagsstiller: Styret

Sluttpussen på fasadeplatene skal ikke perforeres. Det skal ikke borres eller spikres i pussen, da dette kan medføre skader på fasaden. Eventuelle skader vil medføre erstatningsansvar.

Vedtak: Enstemmig vedtatt at følgende avsnitt skal stå i vedtektene:

Sluttpussen på fasadeplatene skal ikke perforeres. Det skal ikke borres eller spikres i pussen, da dette skader fasaden. Dette vil medføre fullt erstatningsansvar.

2. Forslag vedr. økning av p-plassleie
Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår å øke månedsavgiften for parkeringsplass med 50 kroner i måneden.

Vedtak: Vedtatt.

7. Valg.

Valgkomitéens forslag til styresammensetning i perioden 2026 - 2027 ble presentert som følger:

Styreleder:	Randi Bygjordet	valgt for 2 år
Styremedlem:	Carlos Palacios	valgt for 2 år
Styremedlem:	Siv-Marie McDougall	valgt for 2 år
Styremedlem:	Runar Log	valgt for 1 år
Styremedlem:	Tom Hansen	ikke på valg
Styremedlem:	Marit Nyhagen	ikke på valg
Varamedlem:	Tirill Heiret	valgt for 2 år
Varamedlem:	Veljko Planicic	valgt for 1 år

Vedtak: Vedtatt.

Valgkomitémedlem:	Øyvind Bergheim Vestby
Valgkomitémedlem:	Tommy Hjortsberg

Vedtak: Vedtatt.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18:40.

Melanie Kristiansen /sign møteleder	Melanie Kristiansen /sign referent
Siv-Marie Mcdougall /sign protokollvitne	Kristoffer Johansen /sign protokollvitne

Kopi.

SØNDRE VEITVEDT

F e s t e k o n t r a k t.

Ved festekontrakt av desember 1951, godkjent av Kirke- og undervisningsdepartementet 29.januar 1952, dagbokført 8.februar s.å. festet firmaet Ringnes & Selvaag av Kirke- og undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eier og bruker og nedenfor benevnes grunneierne, et areal på ca. 300 dekar av eiendommen Veitvedt, gnr. 89, bnr. 1 i Østre Aker på disse vilkår:

"Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eiere og brukere av eiendommen gnr. 89, bnr.1 Veitvedt i Østre Aker, Oslo, og som nedenfor benevnes grunneierne, og firmaet Ringnes & Selvaag, nedenfor benevnt festeren, har idag inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren et areal av gnr. 89, bnr.1 hvis grenser er:
   Mot nord Trondheimsveien.
   Mot øst Veitvedts grense mot gnr. 91, bnr. 1 Bredtvedt.
   Mot syd en vest-øst gående linje i en avstand av 10 meter nord for den nordligste elektriske kraftledning over Veitvedt (isolasjonsbeltets nordgrense).
   Mot vest Veitvedts grense mot gnr. 88, bnr.4 Holseth og gnr. 88 bnr. 1, Linderud.

   Arealet utgjør ca. 300 dekar. Det blir å oppmåle og skylddele på festerens bekostning. Ved delingsforretning har det fått matrikkelnr.: gnr. 89 bnr. 5. Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneierne har intet ansvar for skjulte feil.

2. Festetid: Festetiden er nittiniår fra tiltredelsesdagen som er den 1.januar 1952.

3. Festeavgift: Festeavgiften blir å fastsette ved takst av prismyndighetene i samsvar med reglene i par. 16 i Kgl. res. av 19.desember 1947 om prisbestemmelser for faste eiendommer. Pristakst blir å avholde snarest mulig.

   Avgiften betales for ett år om gangen forskuddsvis og uten påkrav hver 2.januar til grunneierne eller deres representant, dog for året 1952 ved nærværende kontrakts underskrift.

Da pristakst ikke foreligger ved underskriften, erlegger festeren foreløpig kr.15.000.- femtentusenkroner - og riktig avregning frem til 1.januar 1953 finner sted straks taksten er endelig og oppmålingsresultatet foreligger.

Når henholdsvis 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, regnet fra 1.januar 1952, kan grunneierne eller festeren eller deres respektive rettsetterfølgere, hvis forholdet ikke ordnes ved lovlig overenskomst mellom partene, innen ett år kreve festeavgiften regulert. Dersom ingen offentlig myndighet skal treffe avgjørelse om slik regulering på den tid, skal avgiften fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneierne, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Ved skjønnet skal det tas hensyn til endringer i rentenivået og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Den nye festeavgift skal gjøres gjeldende fra og med respektive 21de, 41de, 61de, og 81de år av festetiden.

Voldgiftsretten fastsetter selv en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Omkostningene ved regulering av festeavgiften bæres av rekvirenten.

Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling stiller festeren bankgaranti ved en av grunneierne godkjent bank i Oslo. Bankgarantien skal til enhver tid omfatte minst ett års festeavgift. At sådan bankgaranti er stillet medfører ingen innskrenkninger i festerens plikt til å erlegge festeavgiften forskuddsvis.

Ettersom arealet blir utbygget og bebyggede parseller blir overtatt av huseierne, bortfaller grunneiernes rett til sådan garanti i den utstrekning den nye parsellfesters festeavgift trer istedetfor festeavgiften for det hele areal.

Så lenge og i den utstrekning det således hviler bankgaranti for festeavgiften av noen del av arealet, og denne avgift ikke er erlagt innen en måned etter forfallsdag, skal grunneierne med 14 dagers varsel til festeren og garantisten kunne innkreve avgiften hos garantisten.

Fordelingen av festeavgiften på de enkelte parsellfestere fore-

tas slik at festet for friarealer og andre anlegg i sin helhet overtas av huseierne etter hvert, hvorved det ved fullføring av bebyggelsen ikke gjenstår noe areal som ikke er dekket av de samlede parsellavgifter.

I de etter hvert fraskilte bebyggede parseller har grunneierne 1.prioritets pant i de på parsellen oppførte eller oppførendes bygninger og anlegg med festerett til tomten samt, i tilfelle av brann, i husenes forsikringssum, for festeavgiften samt for eventuelt forfalne skatter og avgifter som påhviler eller kan pålegges parsellfesteren, i den utstrekning slike skatter og avgifter kan kreves innbetalt av grunneierne, samt for mulige omkostninger i denne forbindelse.

Alle bygninger holdes brannforsikret.

I tilfelle det mot vederlag overdras deler av arealet til gate- og veigrunn, forstadsbane eller lignende til det offentlige, eller det ved ekspropriasjon fåes erstatning, tilfaller vederlaget eller ekspropriasjonsbeløpet grunneierne, dog således at en andel som svarer til verdiøkning som skyldes festerens påkostninger tilfaller denne. Festeavgiften blir i såfall å nedsette i et forhold som svarer til verdiforholdet mellom det avståtte og det opprindelige areal uten påkostninger og forbedringer. Reduksjonen gjelder fra den dag erhververen overtar den avståtte grunn. Vederlagsfri overdragelse er uten innvirkning på festeavgiften, forutsatt at festeren eller senere vedkommende velforening (jfr. par.10) er enig i slik overdragelse.

4. Skatter og avgifter: Festeren bærer i festetiden, fra og med overtagelsesdagen, alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen. I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

5. Arealets bebyggelse: Arealets bebyggelse må finne sted i overensstemmelse med de av myndighetene godtatte planer.

Grunneierne har godtatt de generelle linjer for denne bebyggelse i henhold til Reguleringsrådets vedtak av 13.februar 1951 og den av Reguleringsvesenets og festerens arkitekt utarbeidede plan datert 1.8.1951. Denne generelle plan må ikke - bortsett fra detailforandringer - endres uten grunneiernes samtykke.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering, bebyggelse og lignende, enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt etter avtale med grunneierne.

De i henhold til Reguleringsrådets vedtak til felles avbenyttelse utlagte arealer inngår i festet. Utgiftene til deres vedlikehold påhviler festeren og er grunneierne uvedkommende. Arealets innhegning, oppføring og vedlikehold av gjerde, påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneierne. Før bebyggelse og utparselering påbegynnes oppfører festeren langs grensen til eiendommene gnr. 88 bnr. 1 Linderud og gnr.88 bnr. 4 Holseth, et gjerde som må være minimum 1,5 meter høyt og av sådan beskaffenhet at folk og fe ikke kan trenge igjennom.

Omkostninger i forbindelse med utlegning av grunn til og opparbeidelse av veier, gater, parker, friarealer, anlegg av kloakk- og vannledninger til, på eller gjennom det festede areal påhviler festeren og er i enhver henseende grunneierne uvedkommende. Blir det av det offentlige ytet vederlag for slike omkostninger som festeren har foretatt, tilfaller dette ham. Dette har ingen innvirkning på bestemmelsen i par. 3, siste ledd vedrørende vederlag eller erstatning ved overdragelse av grunn.

6. De partene ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også deres rettsetterfølgere.

Festeren har rett til uten særskilt godkjennelse fra grunneierne å legge veier, gater, vann- og kloakkledninger m.v. over det festede areal, la det bebygge i samsvar med nærværende kontrakts par. 5, og å utparsellere og bortfeste de enkelte parseller. Hver enkelt parsellfester skal godta nærværende kontrakts bestemmelser i den utstrekning de angår parsellfesteren som gjeldende også for seg.

Den enkelte parsellfester har rett til uten særskilt samtykke fra grunneierne å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende kontrakt til andre, likesom rettighetene og forpliktelsene overgår til den enkelte parsellfesters bo og arvinger og kan overføres på skifte etter lovens regler. Ved enhver overdragelse skal grunneierne underrettes innen tre måneder.

7. Festetidens opphør: Grunneierne skal innen to år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste arealet. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til fornyelse.

Grunneierne har også rett til ved festetidens utløp å kreve grunnen innløst til full verdi etter prisene på den tid, dog uten festerens og hans rettsforgjengeres påkostninger. Varsel herom må gis med minst ett års frist før utløpsdagen.

Blir ikke ny festekontrakt opprettet eller grunnen innløst etter de to foregående avsnitt, skal grunneierne overta de på parsellen stående bygninger etter den verdi de har minus ti prosent.

Såvel festeavgiften ved eventuell fornyelse som grunnens og bygningenes verdi ved overtagelsen etter de foranstående 3 avsnitt skal, i mangel av mindelig overenskomst fastsettes ved takst eller voldgift på samme måte som bestemt for regulering av festeavgiften, jfr. par. 3. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de befinner seg i, men ikke til råtomten og dens beliggenhet.

Ved eventuell festefornyelse betales samtlige omkostninger av festeren. Ved overdragelse av grunn eller bygninger deles omkostningene likt mellom partene.

8. Hvis festeavgiften ikke rettidig erlegges, kan grunneierne ved rekommandert brev eller annet bevislig varsel gi festeren 30 dagers frist til å betale. Overholdes ikke denne frist har grunneierne rett til straks å erklære festekontrakten misligholdt og festet forbrutt. Grunneierne har fra sistnevnte tidspunkt rett til uten lovmål og dom å tiltre den bortfestede grunn med påstående bygninger, og gjennom fremleie av disse

søke seg dekket. Før bortleie finner sted skal panthavere etter grunnbøkene varsles.

Likeledes kan grunneierne når et halvt år er gått uten at festeavgiften er erlagt eller dekket på den i foregående avsnitt nevnte måte, etter å ha gitt festeren en måneds skriftlig varsel, erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon. I dette tilfelle har eier etter grunnbøkene av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri likeledes etter grunnbøkenes utvisende krav på underretning om feste-forbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregistret eller det gjelder en offentlig institusjon, offentlig eller privat bank eller låneinstitusjon. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest en måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge den skyldige festeavgift med påløpne omkostninger og 4% rente fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

9. Det som er bestemt i par. 8 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 6 - seks - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler som påhviler festeren og som grunneierne er ansvarlig for, samt hvis festeren unnlater å holde pantet forsvarlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

Festet kan iøvrig ikke opphevs eller oppsies før festetidens utløp, med mindre det med grunneiernes godkjennelse treffes overenskomst herom.

10. Parsellfesterne: De festeren ifølge nærværende festekontrakt tilkommende og påhvilende rettigheter og forpliktelser som skal overføres til de etter hvert avløsende parsellfestere, skal inntas i festeavtalen med disse.

Etter som ved arealets bebyggelse de enkelte huseiere overtar festerens rettigheter og forpliktelser, går de inn i en fore-

ning (et Vel), som skal sørge for at fellesarealer og bygningenes eksteriør holdes i forsvarlig stand. Foreningens vedtekter må ha grunneiernes godkjennelse for å være gyldige.

11. Grunneierne har rett til helt eller delvis å overføre sine rettigheter og forpliktelser ifølge denne kontrakt til andre.

12. Så lenge det hviler lån av Den norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

    1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
    2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Dette har ingen innflytelse på overdragelse av festerotten i henhold til denne kontrakts par. 6, 3.avsnitt.
    3. grunneierne med sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

13. Omkostninger: Festeren bærer alle med nærværende kontrakt forbundne omkostninger, så som til pristakst, skylddeling og oppmåling, stempel og tinglysing, samt vanlig provisjon til grunneiernes sakfører. Til foreløbig dekning av disse omkostninger deponerer festeren ved denne kontrakts underskrift hos denne kr.25.000.- (tjuefemtusenkroner), og endelig oppgjør finner sted så snart nøyaktig oppgave over omkostningene foreligger.

    Særlige utgifter vedkommende overføring av parseller blir på samme måte å betale av parsellfesteren.

    Skulle festekontrakten ikke bli effektiv på grunn av offentlige vedtak eller forhold som grunneierne ikke utenom kontraktens bestemmelser har forårsaket, påhviler de påløpne omkostninger festeren.

14. Arealet bortfestes fritt for pengeheftelser, men forøvrig med de heftelser som fremgår av panteregistret.

15. Tvist på grunnlag av nærværende kontrakt og hvorom intet annet er bestemt foran, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett etter reglene i par. 3. Voldgiftsretten avgjør

også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot skal bære alle omkostninger.

16. Nærværende kontrakt er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav Kirkedepartementet, Linderudsameiet og festeren har hvert sitt.

I henhold til foranstående kontrakt fremfestes herved til

Borettslaget S ø n d r e V e i t v e d t

et areal, som ved kart- og oppmålingsforretning av 22. september 1954 har fått bnr. 14 og som utgjør 23.398 dekar.

Festetiden for Søndre Veitvedts areal, 23,398 dekar er 96 år fra 1. januar 1955. Festeavgiften utgjør kr. 1.754.85 årlig. Den betales på den måte som er bestemt i festekontrakten med Ringnes & Selvaag.

Regulering av festeavgiften finner sted pr. 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032 på sådan måte som fastsatt i kontrakten med Ringnes & Selvaag.
Denne fremfestekontrakt mellom Ringnes & Selvaag og borettslaget Søndre Veitvedt medunderskrives av grunneierne, som er uten ansvar for de angitte arealstørrelser eller for at Ringnes & Selvaag sørger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

Omkostningene med nærværende kontrakt derunder eventuelt stempelgebyr bæres av borettslaget Søndre Veitvedt.
Fremfester og fester samt hver av grunneierne tilstilles et eksemplar av denne kontrakt.

Oslo, den 27/10 1955

Fremfester: Ringnes & Selvaag
Olav Selvaag
(sign.)

Fester:
Borettslaget Søndre Veitvedt
[signature]
[signature]
[signature]

Godtas forsåvidt angår grunneierne.
Kirke- og Undervisningsdepartementet.
Oslo, den 11/6 1956
Birger Bergersen
(sign.).

Thor Halvorsen
(sign.)

Fra sidan: A. Iversen
p.m.s.

Søndre Veitvet Borettslag

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.

Søndre Veitvet Borettslag
Beverveien 23
0596 Oslo

Besøksadresse: Beverveien 29
Kontortid: tirsdager, 18:00 – 18:30

E-post:
postmaster@svbl.no
Tlf vaktmester: 90 52 25 02

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

Søndre Veitvet Borettslag
Beverveien 23
0596 Oslo

Besøksadresse: Beverveien 29
Kontortid: tirsdager, 18:00 – 18:30

E-post:
postmaster@svbl.no
Tlf vaktmester: 90 52 25 02

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.
- Sluttpussen på fasadeplatene skal ikke perforeres. Det skal ikke borres eller spikres i pussen, da dette skader fasaden. Dette vil medføre fullt erstatningsansvar.

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 2 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.

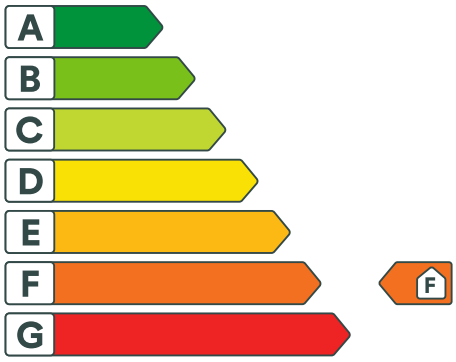
- Endret etter generalforsamling 09.04.2014
- Endret etter generalforsamling 08.04.2015
- Endret etter generalforsamling 05.07.2020
- Endret etter generalforsamling 07.05.2025
- Endret etter generalforsamling 21.04.2026

enova

Energiattest



Adresse **Beverveien 27, 0596 OSLO**	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339624**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80223714**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **14**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 894 kWh**



Beververeien 27, 0596 OSLO

Detaljering

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



Beverveien 27, 0596 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

O S L O K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Etterisolering og - Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Beverveien 23-27	089/0014	90/0891-Ø

Byggherre
Søndre Veitvet Borettslag
Beverveien 23

0596 OSLO 5

Ansvarshavende
Gunnar Slipsager
Schweigaardsgt. 16

0191 OSLO 1

Dato 17.12.1990

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

.....
Arild R. Johannessen
Bygningsinspektør

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

Dato: 13 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200600971-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BEVERVEIEN 23	Eiendom:	89/14/0/0
Tiltakshaver:	Søndre Veitvet Borettslag v/ Tony Lillebekk	Adresse:	Veitvetveien 11, 0596 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BEVERVEIEN 23

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Eli Frøystadvåg Aubert
enhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Søndre Veitvet Borettslag v/ Tony Lillebekk, Veitvetveien 11, 0596 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utvidelse av eks. balkonger
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Veitvetvn. 11-13-26-28-30 Bevervn. 23-25-27-29	**Gnr.89,bnr.14**	**83/1543**

Byggherre

Søndre Veitvet B/L A/S
v/T. Skoglund
Veitvetveien 26

0596 OSLO 5
KV/KL

Ansvarshavende

Siv.ing. Bjørn Hov
A/S Ingeniørbygg
Fuglehauggata 11

0260 OSLO 2

Dato **18.januar 1985**

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

Bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

SK. C-16. AI/OVO/80

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Søndre Veitvet brl. v/Alvad
Veitvetveien 30

0596 OSLO

Dato: 23 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9600390-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	BEVERVEIEN 23-25-27	Eiendom:	89/14
Tiltakshaver:	Søndre Veitvet borettslag v/Al	Adresse:	Veitvetveien 30, 0596 OSLO
Søker:	Sigurdardottir, Sigrun	Adresse:	Rasmusbk.15, 0962 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattest gis på bakgrunn av ferdigmelding i fra ansvarshavende og befaring ved stikkontroll på stedet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Avdeling Øst Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utvidelse av eks. balkonger
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Veitvetvn. 11-13-26-28-30 Bevervn. 23-25-27-29	**Gnr.89,bnr.14**	**83/1543**

Byggherre

Søndre Veitvet B/L A/S
v/T. Skoglund
Veitvetveien 26

0596 OSLO 5
KV/KL

Ansvarshavende

Siv.ing. Bjørn Hov
A/S Ingeniørbygg
Fuglehauggata 11

0260 OSLO 2

Dato **18.januar 1985**

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

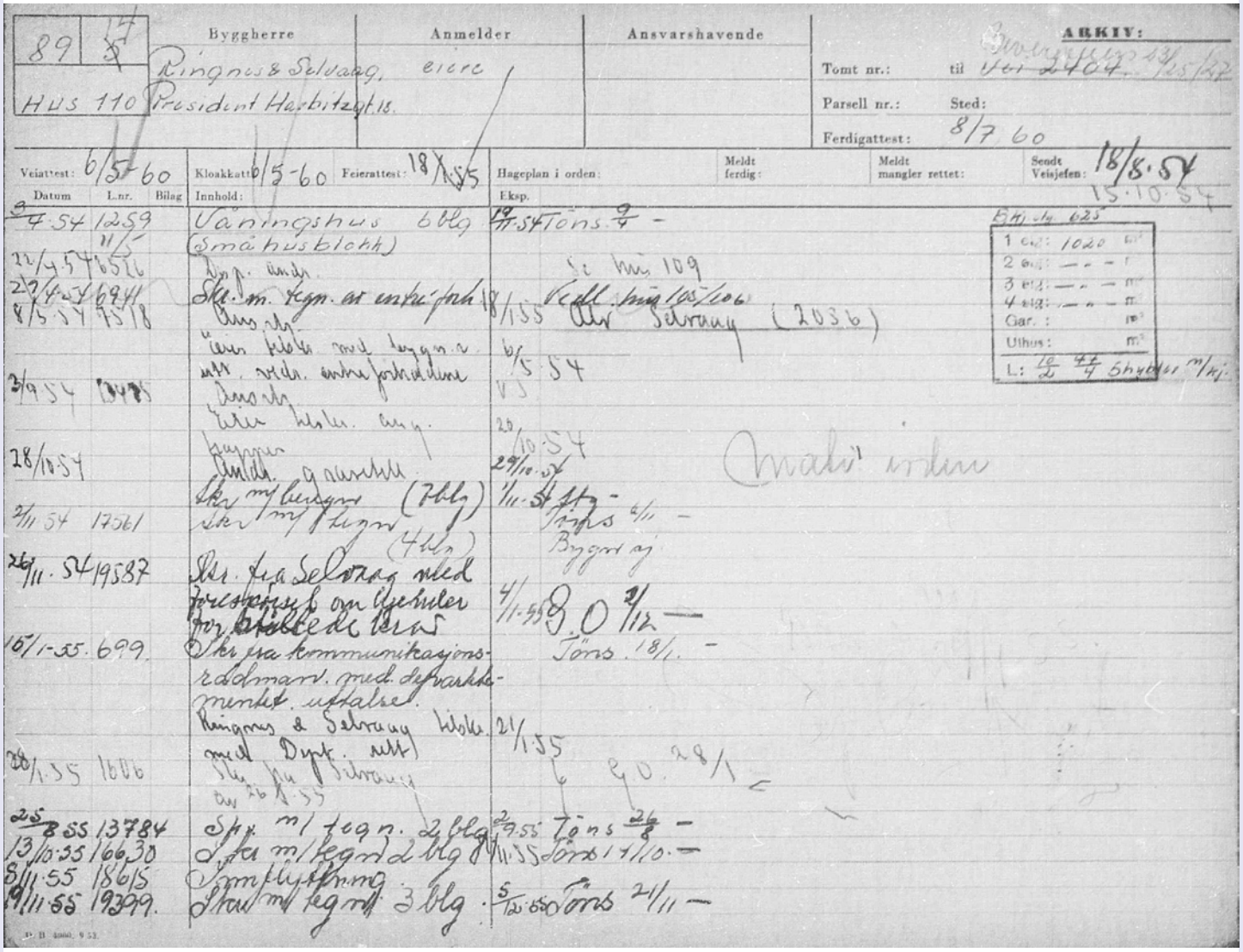
Bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

SK. C-16. A/NOVO80



89	17
HUS 110	5

Byggherre: Ringnes & Selvaag, eiere
Anmelder:
Ansvarshavende:

ARKIV:
Tomt nr.: til Ver 2404 13/5 57
Parsell nr.: Sted:
Ferdigattest: 8/7 60

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

Dato	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
9/4 54	1259	11/5	Våningshus 6 blg (småhusblokk)	19/4.54 Tönsberg 9/4 -
22/4 54	6526		Dupl. anslr.	
27/4 54	6941		Skr. m. tegn. av enkelt garasje	8/1.55 Kvitt. bygn. 105/106 Ringnes Selvaag (2036)
8/5 54	13518		Dupl. skr.	
			Leier tilsk. ved bygn. av utv. vedr. endret fasadeutform	6/5.54 VS
			Dupl. skr.	
			Leier tilsk. ang. garasjer	20/10.54
28/10 54			Tillegg. Garasjer	29/10.54
			Skr. m/tegn. (7 blg)	1/11.54 Tönsb 4/11 -
21/11 54	17561		Skr. m/tegn. (4 blg)	Byggrj
26/11.54	19587		Skr. fra Selvaag med forespørsel om gjeldende for [illegible]	4/1.55 8.0 21/12 —
16/1-55	699		Skr. fra kommunikasjonsrådmann. med. de forskjellige [illegible] uttalelse. Ringnes & Selvaag tilsk. med Dept. utt.	Tönsb. 18/1. - 21/1.55
28/1.55	1606		Skr. fra Selvaag	28/1
25/8 55	13784		Skr. m/tegn. 2 blg	29.9.55 Tönsb 26/8 -
13/10.55	16630		Skr. m/tegn. 2 blg	4/11.55 Tönsb 14/10. -
8/11.55	18615		Innflytning	
9/11 55	19299		Skr. m/tegn. 3 blg.	5/12.55 Tönsb 21/11 —

Bhj. nr. 625

1 etg:	1020 m²
2 etg:	— " — m²
3 etg:	— " — m²
4 etg:	— " — m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L: 10/10	77/7 Bhj. nr. m/hj.

Malt ordre

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Beverveien 23-25-27	Gnr.89,bnr.14	77/2968

Byggherre

Søndre Veitvedt Borettslag
v/T. Ødegaard
Beverveien 29

OSLO 5

KV/LJ

Ansvarhavende

Tømmer. Finn Bjørntvedt
Furumoen 1 G

OSLO 11

Dato
4. desember 1981

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

Forbehold:

Vinduene i helsestasjon er ikke utskiftet.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SH. C-16. ANDVORD.

8. juli 1960.

Gnr. 89, bnr. 5, hus 11c, Veitvedt. 54/1259

Nybygg 31/3-1960.

Våningshus

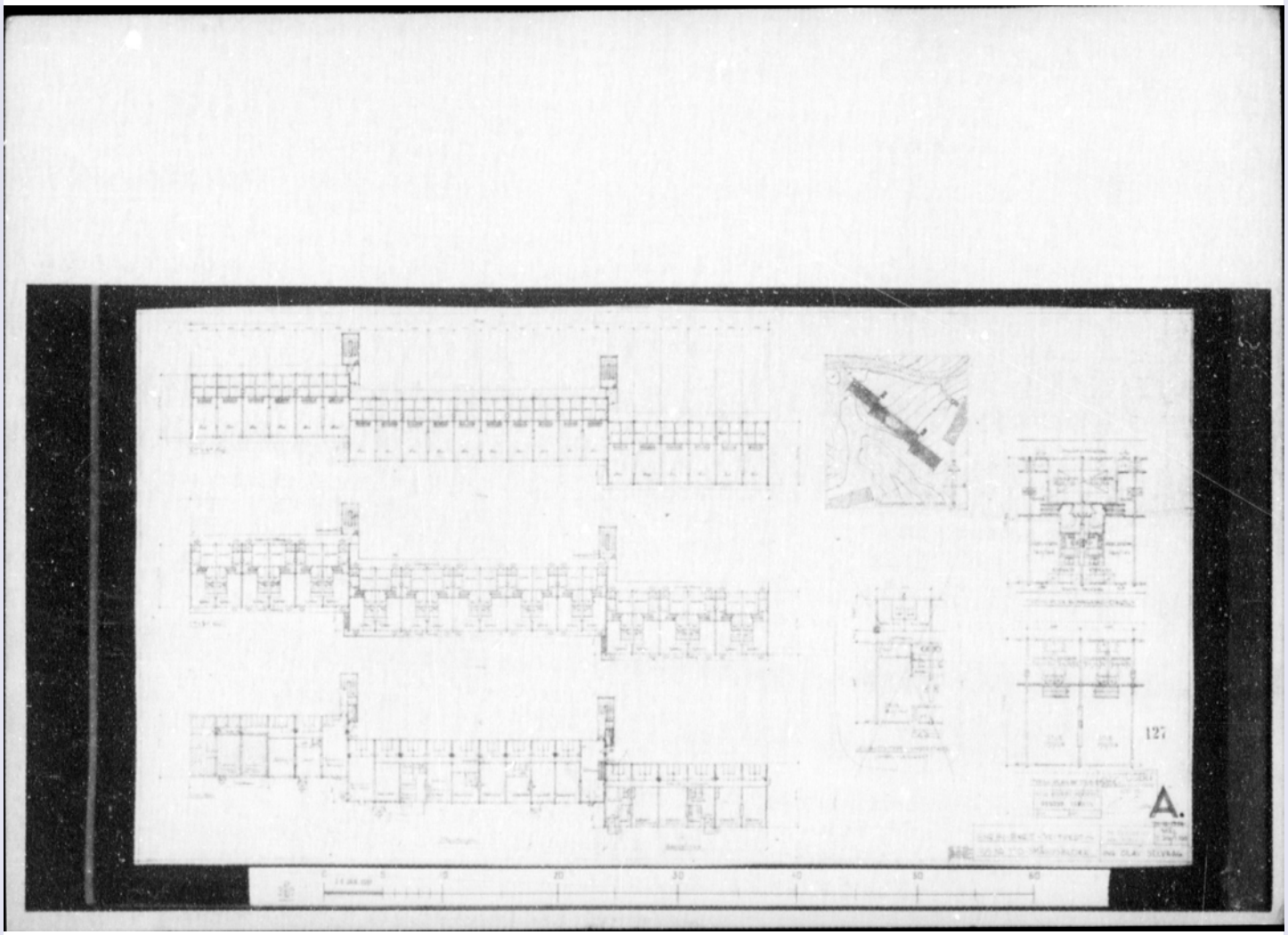
Selvaag - Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

- eier -

Ingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vindern.

distriktsingeniør

H. Stangeland.




FASADE NORDØST
PLAN 3.ETG.
FASADE SYDØST
FASADE NORDVEST
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!
Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
SØNDRE VEITVEDT BORETTSLAG
BEVERVEIEN 23-27
PLAN, SNITT OG FASADER SOM OMBYGGET
1:100
05073-120
05073
B

Festekontrakt

Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eiere og brukere av eiendommen gnr. 89, bnr.1 Veitvedt i Østre Aker, Oslo og som nedenfor benevnes grunneierne, og firmaet Ringnes & Selvaag, nedenfor benevnt festeren, har idag inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren et areal av gnr. 89, bnr.1 hvis grenser er:
Mot nord Trondheimsveien.
Mot øst Veitvedts grense mot gnr.91 bnr.1 Bredtvedt.
Mot syd en vest-øst gående linje i en avstand av 10 meter nord for den nordligste elektriske kraftledning over Veitvedt (isolasjonsbeltets nordgrense).
Mot vest Veitvedts grense mot gnr. 88 bnr.4 Holseth og gnr. 88 bnr.1 Linderud.
Arealet utgjør ca. 300 dekar. Det blir å oppmåle og skylddele på festerens bekostning. Ved delingsforretning har det fått matrikkelnr: gnr. 89 bnr. 5. Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneierne har intet ansvar for skjulte feil.
2. Festetid: Festetiden er nittini år fra tiltredelsesdagen som er den 1. januar 1952.
3. Festeavgift: Festeavgiften blir å fastsette ved takst av prismyndighetene i samsvar med reglene i par.16 i Kgl.res. av 19. desember 1947 om prisbestemmelser for faste eiendommer. Pristakst blir å avholde snarest mulig.
Avgiften betales for ett år om gangen forskuddsvis og uten påkrav hver 2. januar til grunneierne eller deres representant, dog for året 1952 ved nærværende kontrakts underskrift. Da pristakst ikke foreligger ved underskriften, erlegger festeren foreløpig kr. 15.000,- FEMTENTUSENKRONER - og riktig avregning frem til 1. januar 1953 finner sted straks taksten er endelig og oppmålingsresultatet foreligger.
Når henholdsvis 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, regnet fra 1. januar 1952, kan grunneierne eller festeren eller deres respektive rettsetterfølgere, hvis forholdet ikke ordnes ved lovlig overenskomst mellom partene, innen ett år kreve festeavgiften regulert. Dersom ingen offentlig myndighet skal treffe avgjørelse om slik regulering på den tid, skal avgiften fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneierne, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.
Ved skjønnet skal det tas hensyn til endringer i rentenivået og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Den nye festeavgift skal gjøres gjeldende fra og med respektive 21de, 41de, 61de og 81de år av festetiden.
Voldgiftsretten fastsetter selv en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Omkostningene ved regulering av festeavgiften bæres av rekvirenten.
Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling stiller festeren bankgaranti ved en av grunneierne godkjent bank i Oslo. Bankgarantien skal til enhver tid omfatte minst ett års festeavgift. At sådan bankgaranti er stillet medfører ingen innskrenkninger i festerens plikt til å erlegge festeavgiften forskuddsvis.
Ettersom arealet blir utbygget og bebyggede parseller blir overtatt av huseierne, bortfaller grunneiernes rett til sådan garanti i den utstrekning den nye parsellfesters festeavgift trer istedetfor festeavgiften for det hele areal.
Sålenge og i den utstrekning det således hviler bankgaranti for festeavgiften av noen del av arealet, og denne avgift ikke er erlagt innen en måned etter forfallsdag, skal grunn-

eierne med 14 dagers varsel til festeren og garantisten kunne innkreve avgiften hos garantisten.

Fordelingen av festeavgiften på de enkelte parsellfestere foretas slik at festet for friarealer og andre anlegg i sin helhet overtas av huseierne etter hvert, hvorved det ved fullføring av bebyggelsen ikke gjenstår noe areal som ikke er dekket av de samlede parsellavgifter.

I de etter hvert fraskilte bebyggede parseller har grunneierne 1. prioritets pant i de på parsellen oppførte eller oppførendes bygninger og anlegg med festerett til tomten samt, i tilfelle av brann, i husenes forsikringssum, for festeavgiften samt for eventuelt forfalne skatter og avgifter som påhviler eller kan pålegges parsellfesteren, i den utstrekning slike skatter og avgifter kan kreves innbetalt av grunneierne, samt for mulige omkostninger i denne forbinnelse.

Alle bygninger holdes brannforsikret.

I tilfelle det mot vederlag overdras deler av arealet til gate- og veigrunn, forstadsbane eller lignende til det offentlige, eller det ved ekspropriasjon fåes erstatning, tilfaller vederlaget eller ekspropriasjonsbeløpet grunneierne, dog således at en andel som svarer til verdiøkning som skyldes festerens påkostninger tilfaller denne. Festeavgiften blir i så fall å nedsette i et forhold som svarer til verdiforholdet mellom det avstatte og det opprindelige areal uten påkostninger og forbedringer. Reduksjonen gjelder fra den dag erhververen overtar den avstatte grunn. Vederlagsfri overdragelse er uten innvirkning på festeavgiften, forutsatt at festeren eller senere vedkommende velforening (jfr.par.10) er enig i slik overdragelse.

4. Skatter og avgifter: Festeren bærer i festetiden, fra og med overtagelsesdagen, alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen. I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

5. Arealets bebyggelse: Arealets bebyggelse må finne sted i overensstemmelse med de av myndighetene godtatte planer. Grunneierne har godkjent de generelle linjer for denne bebyggelse i henhold til Reguleringsrådets vedtak av 13. februar 1951 og den av Reguleringsvesenets og festerens arkitekt utarbeidede plan datert 1.8.1951. Denne generelle plan må ikke - bortsett fra detailforandringer, endres uten grunneiernes samtykke.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering, bebyggelse og lignende, enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt etter avtale med grunneierne. De i henhold til Reguleringsrådets vedtak, til felles avbenyttelse utlagte arealer inngår i festet. Utgiftene til deres vedlikehold påhviler festeren og er grunneierne uvedkommende. Arealets innhegning, oppføring og vedlikehold av gjerde, påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneierne. Før bebyggelse og utparsellering påbegynnes oppfører festeren langs grensen til eiendommene gnr.88 bnr.1 Linderud og gnr.88 bnr.4 Holseth, et gjerde som må være minimum 1,5 meter høyt og av sådan beskaffenhet at folk og fe ikke kan trenge igjennom.

Omkostninger i forbinnelse med utlegning av grunn til og opparbeidelse av veier, gater, parker, friarealer, anlegg av kloakk- og vannledninger til, på eller gjennom det festede areal påhviler festeren og er i enhver henseende grunneierne uvedkommende. Blir det av det offentlige ydet vederlag for slike omkostninger som festeren har foretatt, tilfaller dette

ham. Dette har ingen innvirkning på bestemmelsen i par.3, siste ledd vedrørende vederlag eller erstatning ved overdragelse av grunn.

6. De partene ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også deres rettsetterfølgere.

Festeren har rett til uten serskilt godkjennelse fra grunneierne å legge veier, gater, vann- og kloakkledninger m.v. over det festede areal, la det bebygge i samsvar med nærværende kontrakts par.5, og å utparsellere arealet og bortfeste de enkelte parseller. Hver enkelt parsellfester skal godta nærværende kontrakts bestemmelser i den utstrekning de angår parsellfesteren som gjeldende også for seg.

Den enkelte parsellfester har rett til uten serskilt samtykke fra grunneierne å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende kontrakt til andre, likesom rettighetene og forpliktelsene overgår til den enkelte parsellfesters bo og arvinger og kan overføres på skifte etter lovens regler. Ved enhver overdragelse skal grunneierne underrettes innen tre måneder.

7. Festetidens opphør: Grunneierne skal innen to år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste arealet. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til fornyelse.

Grunneierne har også rett til ved festetidens utløp å kreve grunnen innløst til full verdi etter prisene på den tid, dog uten festerens og hans rettsforgjengeres påkostninger. Varsel herom må gis med minst ett års frist før utløpsdagen.

Blir ikke ny festekontrakt opprettet eller grunnen innløst etter de to foregående avsnitt, skal grunneierne overta de på parsellen stående bygninger etter den verdi de har minus ti prosent.

Såvel festeavgiften ved eventuell fornyelse som grunnens og bygningenes verdi ved overtagelse etter de foranstående 3 avsnitt skal, i mangel av mindelig overenskomst fastsettes ved takst eller voldgift på samme måte som bestemt for regulering av festeavgiften, jfr. par. 3. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de befinner seg i, men ikke til råtomten og dens beliggenhet.

Ved eventuell festefornyelse betales samtlige omkostninger av festeren. Ved overdragelse av grunn eller bygninger deles omkostningene likt mellom partene.

8. Hvis festeavgiften ikke rettidig erlegges, kan grunneierne ved rekommandert brev eller annet bevislig varsel gi festeren 3o dagers frist til å betale. Overholdes ikke denne frist har grunneierne rett til straks å erklære festekontrakten misligholdt og festet forbrutt. Grunneierne har fra sistnevnte tidspunkt rett til uten lovmål og dom å tiltre den bortfestede grunn med påstående bygninger, og gjennom fremleie av disse søke seg dekket. Før bortleie finner sted skal panthavere etter grunnbøkene varsles.

Likeledes kan grunneierne når et halvt år er gått uten at festeavgiften er erlagt eller dekket på den i foregående avsnitt nevnte måte, etter å ha gitt festeren en måneds skriftlig varsel, erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon. I dette tilfelle har eier etter grunnbøkene av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri likeledes etter grunnbøkenes utvisende krav på underretning om festeforbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregistret eller det gjelder en offentlig institusjon, offentlig eller privat bank eller låneinstitusjon. Bygningens eier eller panthaver har deretter

rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest en måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge den skyldige festeavgift med påløpne omkostninger og 4% renter fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v..

9. Det som er bestemt i par. 8 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 6 - seks - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler som påhviler festeren og som grunneierne er ansvarlig for, samt hvis festeren unnlater å holde pantet forsvarlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies før festetidens utløp, med mindre det med grunneiernes godkjennelse treffes overenskomst herom.

10. Parsellfesterne: De festeren ifølge nærværende festekontrakt tilkommende og påhvilende rettigheter og forpliktelser som skal overføres til de etter hvert avløsende parsellfestere, skal inntas i festeavtalen med disse.

Etter som ved arealets bebyggelse de enkelte huseiere overtar festerens rettigheter og forpliktelser, går de inn i en forening (et Vel), som skal sørge for at fellesarealer og bygningenes eksterior holdes i forsvarlig stand. Foreningens vedtekter må ha grunneiernes godkjennelse for å være gyldige.

11. Grunneierne har rett til helt eller delvis å overføre sine rettigheter og forpliktelser ifølge denne kontrakt til andre.

12. Sålenge det hviler lån av Den norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Dette har ingen innflytelse på overdragelse av festeretten i henhold til denne kontrakts par. 6, 3. avsnitt,
3. grunneierne med sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

13. Omkostninger: Festeren bærer alle med nærværende kontrakt forbundne omkostninger, såsom til pristakst, skyldfdeling og oppmåling, stempel og tinglysing, samt vanlig provisjon til grunneiernes sakfører. Til foreløbig dekning av disse omkostninger deponerer festeren ved denne kontrakts underskrift hos denne kr. 25.000,- (TJUGEFEMTUSENKRONER), og endelig oppgjør finner sted så snart nøyaktig oppgave over omkostningene foreligger.

Særlige utgifter vedkommende overføring av parseller blir på samme måte å betale av parsellfesteren.

Skulle festekontrakten ikke bli effektiv på grunn av offentlige vedtak eller forhold som grunneierne ikke utenom kontraktens bestemmelser har forårsaket, påhviler de påløpne omkostninger festeren.

14. Arealet bortfestes fritt for pengeheftelser, men forøvrig med de heftelser som fremgår av panteregistret.

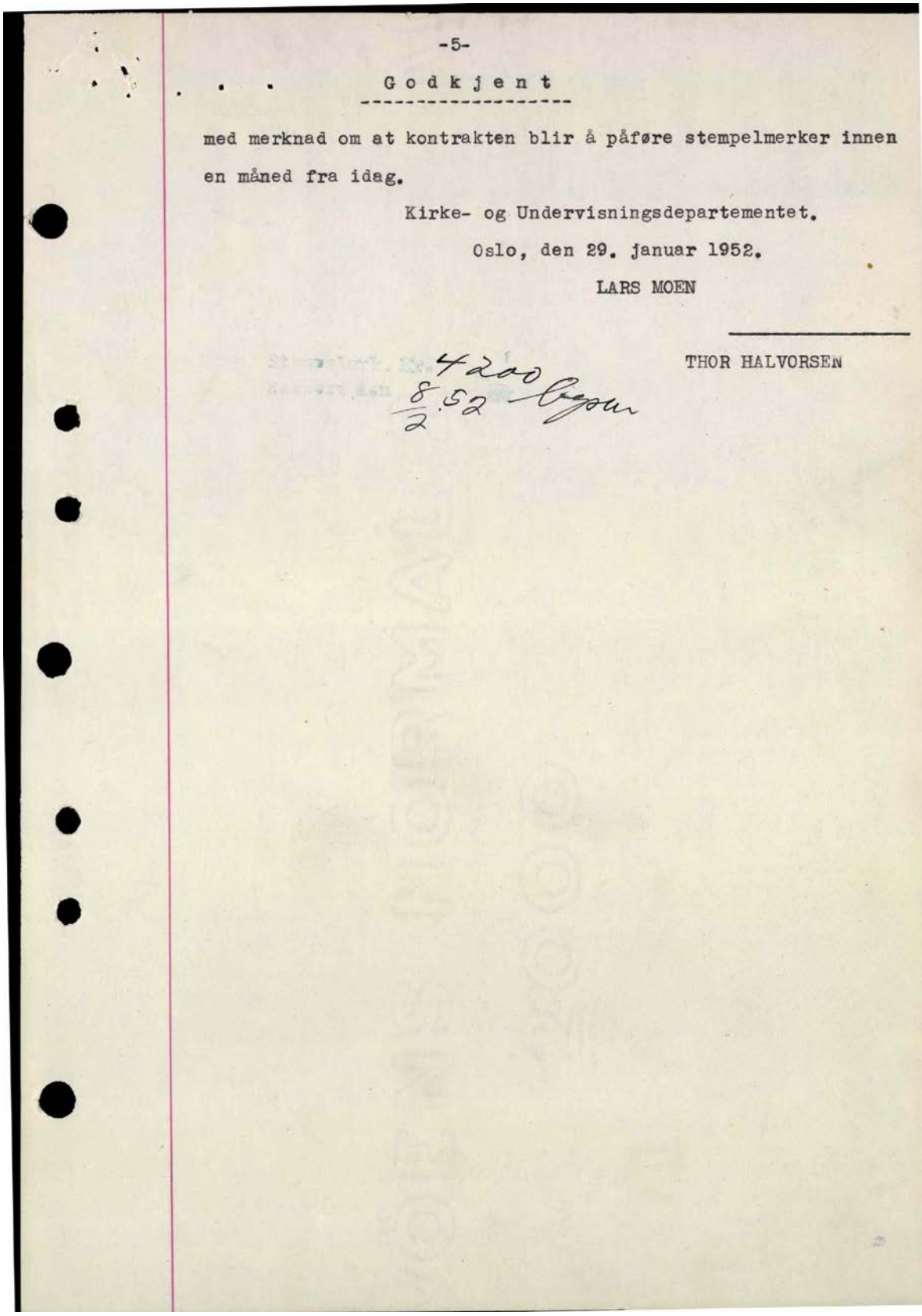
15. Tvist på grunnlag av nærværende kontrakt og hvorom intet annet er bestemt foran, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett etter reglene i par.3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot skal bære alle omkostninger.

16. Nærværende kontrakt er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav Kirkedepartementet, Linderudsameiet og festeren har hvert sitt.

Oslo, den desember 1951

Som bortfestere:	Som fester:
LINDERUD GÅRD, SAMEIE	RINGNES & SELVAAG
H.C.MATHIESEN, PIERRE MATHIESEN, ERICH MATHIESEN	OLAV SELVAAG
STYRET	

Vend.



-5-

Godkjent

med merknad om at kontrakten blir å påføre stempelmerker innen en måned fra idag.

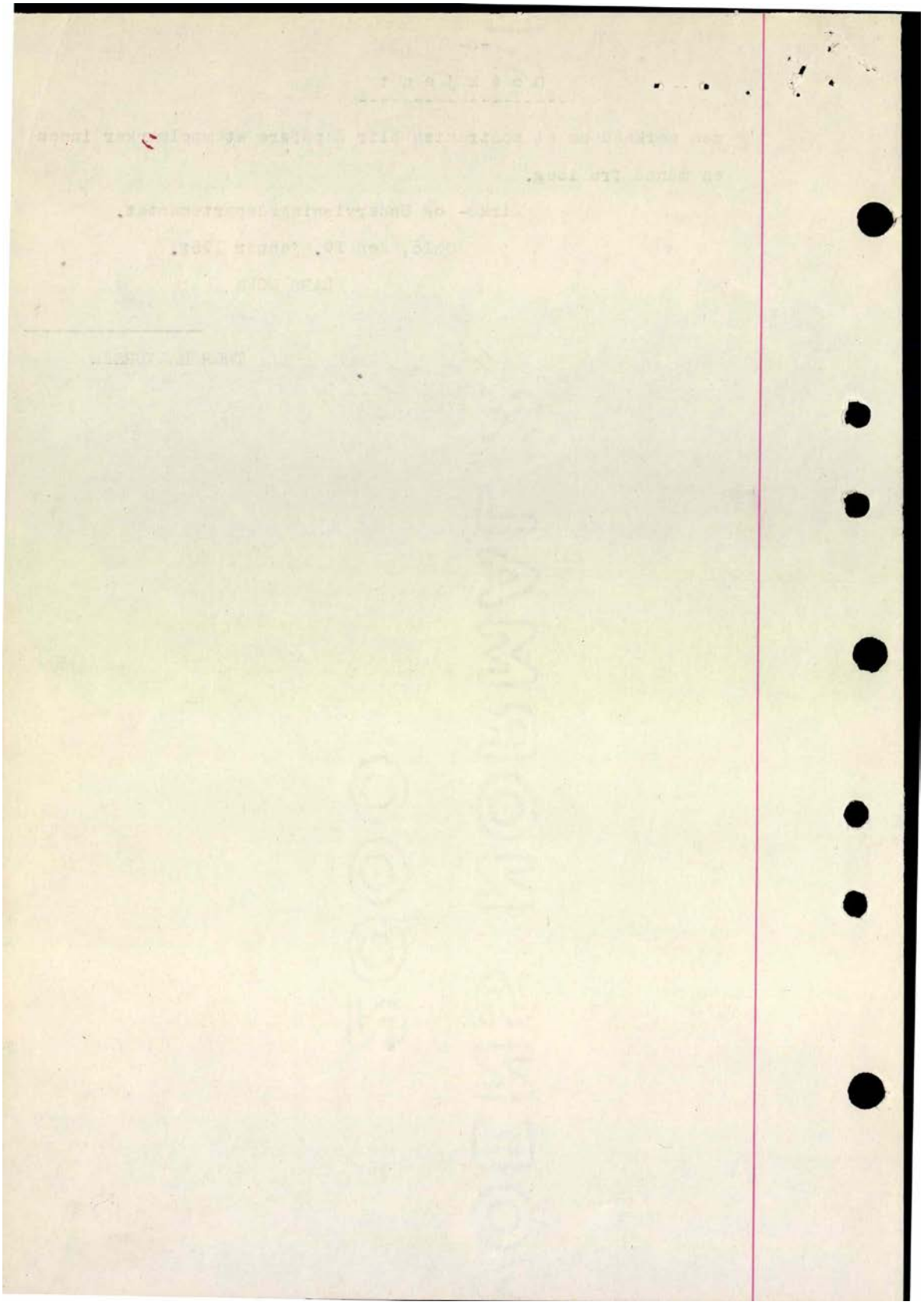
Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 29. januar 1952.

LARS MOEN

THOR HALVORSEN

4200
8/2.52



23 NOV 1957 14503. Serdi kr. 100,

Felleserklæring.

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av efternevnte eiendommer i ~~Aker~~ Oslo vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer ~~Aker~~ Oslo ~~veilutvalgs formannskaps~~ betingelser i henhold til beslutning i møte 25-10-1957 for overtagelse av

Beverveien

fra Veitvedtveien til Veitvedtveien

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er iorden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for vår regning som stedsevarende heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo ~~Aker~~, den 12/11 19 57

Gr. nr.:	Br. nr.:	~~Eier~~: Fester	Hjemmelsinnehaver:
89	14	Søndre Veitvedt A.Svegaas (s)	Som grunnbokhjemmelsinnehaver for gnr. 89, bnr. 5, 14, 15 og 16 vedtar Kirke-og undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets Fond, som eier, de nevnte parseller den omstående "Felleserklæring". Kirke-og undervisningsdepartementet, Oslo den 17/11 - 1957. Etter fullmakt: Thor Halvorsen. sign. Aasland (sign).
89	16	Ringnes & Selvaag Eneinnehaver Sivilingeniör Olav Selvaag (sign)	
89	15	Ringnes & Selvaag Eneinnehaver Sivilingeniör Olav Selvaag (sign).	
89	5	Ringnes & Selvaag Eneinnehaver Sivilingeniör Olav Selvaag (sign).	

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

-5 JAN 1955 88

Kart: Prt.koll side 146
Tekst: » Ø 32 »
J.-nr. 682.

MÅLEBREV

År 195 4, den 22. september ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 89, bruksnr. 5.

Forretningen er rekvirert av Ringnes & Selvaag med fullmakt fra Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av opplysningsvesenets fond som er hjemmelsinnehaver.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig Johnny Olsen.

Kartvitne var O. Løken.

Ved forretningen møtte ingeniør Alv Selvaag som representant for firmaet Ringnes & Selvaag. Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement var varslet, men ingen møtte. Linderud Gård Sameie, ved sakfører Erich Mathiesen var varslet, men fant det unødvendig å møte. Grensene mot gnr. 89, bnr. 7, gnr. 89, bnr. 10 er fastlagt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes. Grensene mot gnr. 89, bnr. 6 er bestemt ved delingsforretning av 10. desember 1951.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser er fastlagt i samsvar med Oslo byplankontors godkjente plan og måltes til midt regulert vei 2404, midt regulert vei 2400 Veitveitveien og midt regulert vei 2402 Rådyrveien.

Grensene måler i meter: Mot nordvest til parsell av gnr. 89, bnr. 5 etter midt regulert vei 2404, midt regulert vei 2400 Veitveitveien, gnr. 89, bnr. 7 etter midt regulert vei 2402 Rådyrveien etter en sirkelbue med radius 90 og kordelengde 51,41 - videre rett:25,70 - videre etter en sirkelbue med radius 45,- og kordelengde: 56,58 - videre rett: 23,33 - 3,64 - videre etter en sirkelbue med radius 200.- og kordelengde 2,58 - videre etter en sirkelbue med radius 210.- og kordelengde 70,54, mot nordøst til parsell av gnr. 89, bnr. 5: 22,60 - 50,62 - 54,90 - 22,80 - 19,88, mot sørøst til gnr. 89, bnr. 6 midt regulert vei 2400 Veitveitveien gnr. 89, bnr. 10, gnr. 89, bnr. 6: 94,00 - videre etter en sirkelbue med radius 200 og kordelengde 4,39 - videre 65,42 - 3,93 - 125,oo, mot sørvest til parsell av gnr. 89, bnr. 5: 117,72.

Arealet utgjør 23398.- kvadratmeter som trekkes fra gnr. 89, bnr. 5 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 89, bruksnr. 14.

Forretningen sluttet den 15. desember 1954.

Eugen Lund.

Johnny Olsen.....
O. Løken.

.....
Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.
Chr. Christensen
Distriktsingeniør
Østre distrikt

Erklæring

vedrørende

14933
11 NOV 1963

Gnr. 89, bnr. 14, Beverveien 29.
Eiendom

Garasje for en bil. 60/234
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 27/4-60 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 25. juli 1962

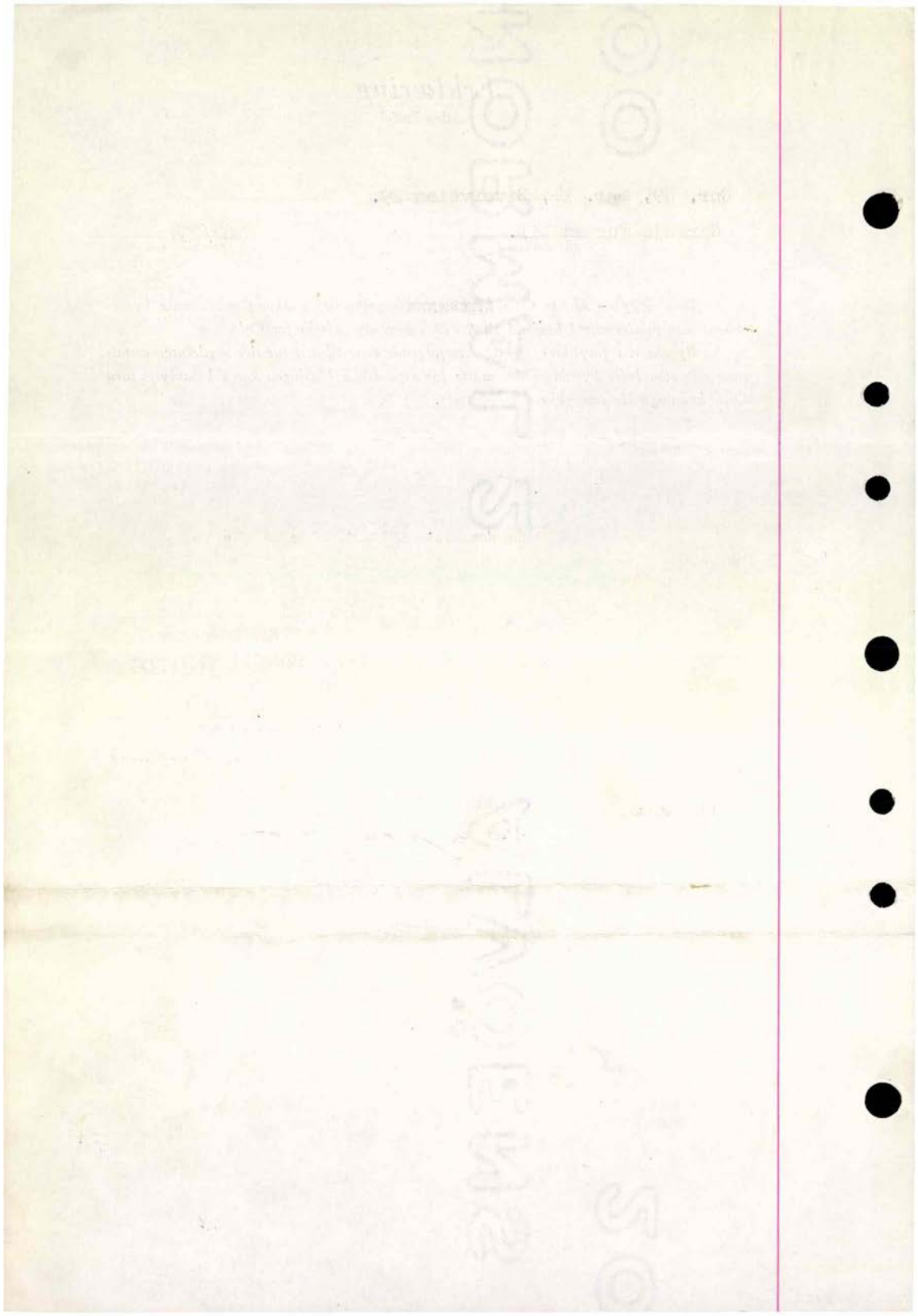
Byggherrens underskrift.
BORETTSLAGET
for SØNDRE VEITVEDT

Skifteinnehavers underskrift.
(styreformann)

SØNDRE VEITVEDT

Avskriftens riktighet bekreftes;

1000 - R. A. - 9-60.



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Beverveien 27, 0596 OSLO
Gnr 89, bnr 14, , andelsnr. 130 i Borettslaget Søndre Veitvedt med orgnr.: 954745708 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6043260133

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6043260133
Sist oppdatert 22.10.2026

Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 482 22 264
E-post: mina.pettersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet