

Veitvetveien 11

eiendomsmeglerne /

Mikael

Ufuk Gøkoglu

Innhold

5

Velkommen til Veitvetveien 11

8

Nøkkelinformasjon

19

Plantegninger

24

Eiendommen

32

Vedlegg



Velkommen til

Veitvetveien 11



Fasaden.

Stor og innbydende 3(4)-roms familieleilighet med solrik terrasse. Internett inkl. Nærhet til T-bane/buss. P-leie*

Velkommen til Veitvetveien 11!
Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

En barnevennlig familieleilighet i et trivelig boligstrøk på Veitvet. Boligen har en praktisk planløsning fordelt på to etasjer. Første etasje består av entré, kjøkken, bad og 1 soverom. Fra kjøkkenet har man og tilgang til en nydelig terrasse med plass til utemøbler, grill og beplantning. Andre etasje består av en stue og 1 stort soverom som kan gjøres om til 2 soverom. Boligen disponerer også 2 kjellerboder med gode oppbevaringsmuligheter, samt sykkelparkering og fellesvaskeri i kjelleren.

Kort fortalt:

- Barnevennlig nabolag
- Kabel-TV & internett inkl. i felleskostnader
- Nærhet til kollektiv transport
- Gåavstand til barnehage & skole
- Fortrinnsrett i borettslagets to barnehager
- Stor terrasse med gode solforhold
- 2 kjellerboder
- Sykkelbod & fellesvaskeri i kjelleren
- Ingen dok.avgift

Velkommen til visning!

Eiendommen inneholder:

1.etasje: entré, kjøkken, bad, 1 soverom



2.etasje: stue, 1 soverom

Leiligheten har en terrasse på 22m² med utgang fra kjøkkenet, samt terrasse ved inngang på 6,7m².

Leiligheten disponerer også to kjellerboder på 1,5m² og 2,6m².

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Veitvetveien 11

Prisantydning	4 190 000
Fellesgjeld	183 511
Omkostninger	1 240
Totalpris	4 374 751
Fellesutgifter	4 103 pr. mnd.
Bruksareal	88 m ²
BRA-i	84 m ²
BRA-e	4 m ²
BRA-b	0
TBA	29 m ²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	23 398 m ²
Byggeår	1955





Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne



Mikael Ufuk Gøkoglu

Regionleder / Partner /
Eiendomsmegler

91110251

mu@eiendomsmeglerne.no

eiendomsmeglerne /

**Mikael
Ufuk
Gøkoglu**

Devikveien 11 B, 1394 Nesbru



På Veitvet har du tilgang til flere idrettsanlegg, nydelige grøntområder og turstier innover marka.



På stuen er det gode vindusflater som gir mye lys inn.



Delvis åpen stue/kjøkkenløsning.



Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter og benkeplate i laminat.



Kjøkkenet er innredet med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll og fryseskap samt ventilator over kokesone.



Rommet gir gode muligheter for en herlig spisestue.



Fra kjøkkenet har du tilgang til en stor og solrik terrasse på 22m².



Her er det mye plass til utemøbler, grill og beplantning.



Hyggelig utsyn fra terrassen.



Soverom 1.



Rommet er av god størrelse og har god plass til både dobbeltseng, garderobeskap og diverse innredning,



Soverom 2.



Stort soverom som kan benyttes til kontor, gjesterom eller barnerom.



Et moderne og tidløst badrom med flislagte flater og spotter i taket.



Badet er utstyrt med servantskap, speilskap på vegg, dusjhjørne med skyvedør, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin.



Entréen.



Inngangspartiet.

Plantegning

Stor og innbydende 3(4)-roms familieleilighet med

Eiendommen inneholder:

1.etasje: entré, kjøkken, bad, 1 soverom

2.etasje: stue, 1 soverom

Leiligheten har en terrasse på 22m² med utgang fra kjøkkenet, samt terrasse ved inngang på 6,7m².

Leiligheten disponerer også to kjellerboder på 1,5m² og 2,6m².

88 m² (total bruksareal)

84 m² (internt bruksareal)

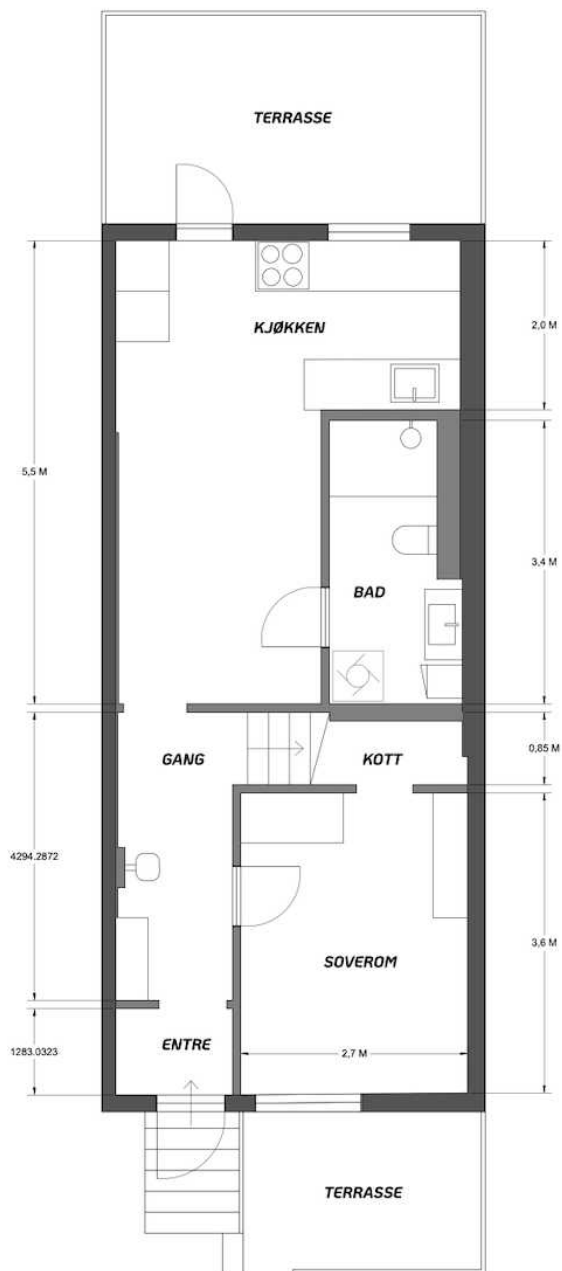
0 m² (innglasset balkong)

4 m² (eksternt bruksareal)



IMGTEXT=

1. etg



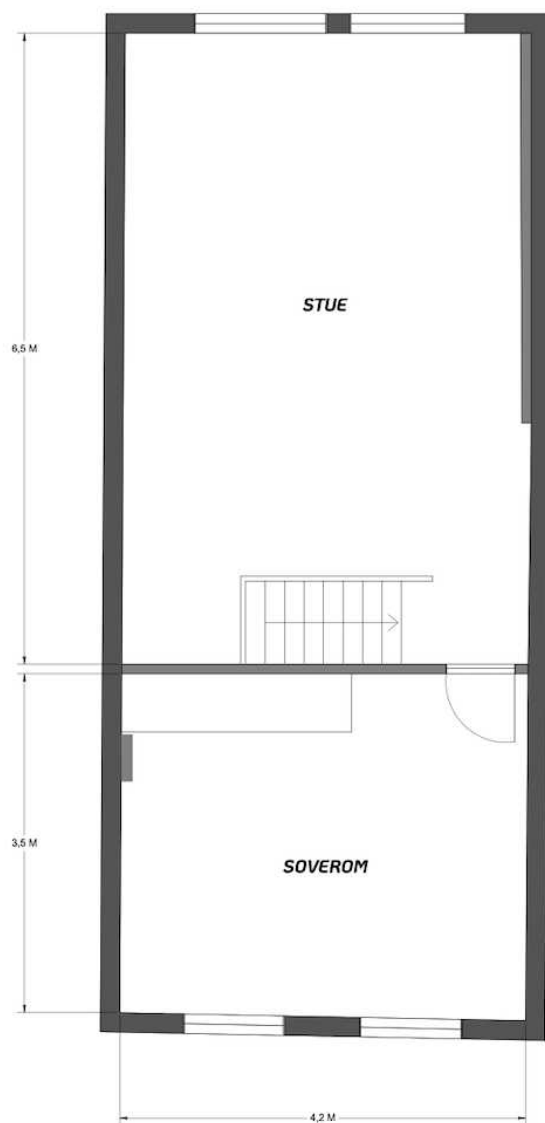
VEITVETVEIEN 11 - 1.ETG



PLANTESMINN KJAM PENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVIV ER AVRUNDNET. AVVAK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTESMINN ER IKKE KONTROLLERT OG ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P. ROM



VEITVETVEIEN 11 - 2.ETG

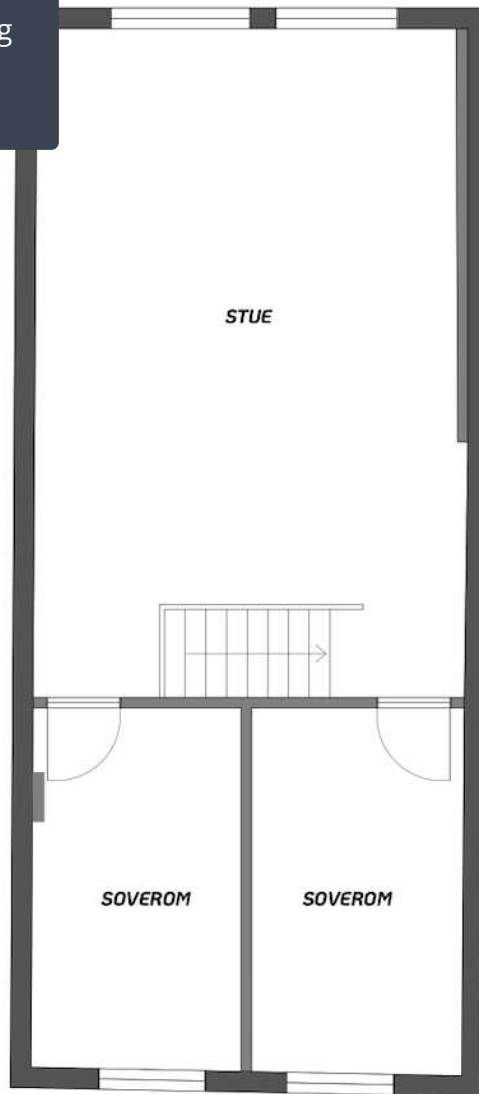


PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVIV ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P.ROM

Alternativ
plantegning 2.etg



VEITVETVEIEN 11 - 2.ETG
ALT.PLANLØSNING



PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG RUM ER AVRUNDET. ALVING KAN FØRDKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGEN ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P-ROM

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 88,0 m²

- BRA-i: 84,0 m²

- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 29,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Veitvetveien 11!

Presentert av Mikael Ufuk i Eiendomsmeglerne.

En familievennlig 3-roms leilighet med praktiske romløsninger fordelt over to etasjer. Første etasje består av en lys entré, et separat kjøkken med spisestue, samt et stort soverom. Med utgang fra kjøkkenet får du også tilgang til en nydelig terrasse med gode solforhold. Andre etasje består av en luftig stue, samt ett stort soverom som kan deles opp til to. Her medfølger det også en bod, samt adgang til sykkelparkering og fellesvaskeri i kjelleren. I nærområdet finner du ulike fasiliteter som dagligvarebutikker, kjøpesenter, treningsanlegg, parker, lekeområder og flotte turstier.

Velkommen til visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Veitvetveien som er et attraktivt og trafikkstille boligområde på Veitvet. Dette området er kjent for å være meget barnevennlig på grunn av sin umiddelbare nærhet til både barnehager, skoler, lekeområder, parker, turstier og skogsområder. I tillegg er det kort vei til ulike fasiliteter og servicetilbud som dagligvarebutikker, kjøpesenter, treningsanlegg og mangt mer. Her får du nærhet til alt du trenger i hverdagen.

I området finner du et godt tilbud av kollektivtransport bestående av t-bane og buss. T-banen stopper innom flere stasjoner som Sinsenkrysset, Storo og Nydalen, og her ifra er det enkelt å bytte til andre linjer som tar deg videre til

andre steder i Oslo. Nærmeste busstopp er 'Veitvet' som ligger i underkant av 6 minutters gåtur unna. Med både t-bane og buss er det lettvinnt å pendle til byens større fasiliteter.

På Veitvet finner du også flere butikker, spisesteder og tjenester. Veitvet kjøpesenter ligger cirka 10-15 minutters spasertur unna og består av 30 butikker og spisesteder. Her finner du et variert tilbud av dagligvarebutikker, motebutikker, helsekost, kafeer, restauranter og mangt mer. Dette er det perfekte stedet for hverdagshandel og shopping. Ellers i området finner du også treningsstudio og idrettsanlegg som tilbyr aktiviteter som fotball, handball, skating, badminton og mangt mer.

Området anses som svært behagelig og sjarmerende med flere grøntområder og turstier. Veitvet Park og Grønvold park er fine turområder for å senke pulsen og nyte vakker natur. Her er det koselig å ta med familien eller venner for en herlig piknik eller å gå en rolig søndagstur. Andre turstier som Linderudkollen er absolutt verdt å ta turen innom. Her får du god kontakt med naturen og ender opp med en nydelig utsikt over Oslo.

Denne boligen er perfekt for deg som ønsker å bo i et roligere område, men som har enkel tilgang til de større fasilitetene Oslo har å by på. Veitvet anses som meget koselig og barnevennlig, og her ifra er det enkelt å gå eller sykle til det meste i området. I tillegg har du tilgang til naturskjønne omgivelser like utenfor døren. Dette er et spesielt trivelig område for barnefamilier og etablerende.

Innhold

Eiendommen inneholder:

1.etasje: entré, kjøkken, bad, 1 soverom

2.etasje: stue, 1 soverom

Leiligheten har en terrasse på 22m² med utgang fra kjøkkenet, samt terrasse ved inngang på 6,7m².

Leiligheten disponerer også to kjellerboder på 1,5m² og 2,6m².

Standard

Entré:

Romslig entré med god plass til ønskelig garderobemøblement. Velkommen inn!

Stue/soverom:

Takhøyde i 2. etasje cirka 2.42M. Takhøyde i 1. etasje cirka 2,34M. Leiligheten har gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Soverom med god plass til seng, garderobeskap og diverse innredning.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Waterguard er montert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badrom:

Flislagte flater på gulv og vegg. Taket har panel. Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulv. Naturlig ventilering.

Se full oversikt over tilstandsgrad i vedlagt tilstandsrapport. I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Eiendomsmeplerne-plakater i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Biloppstillingsplass medfølger ikke boligen. Borettslaget har 94 parkeringsplasser til utleie. Det er mulig å leie biloppstillingsplass i borettslaget etter venteliste. Per dags dato er ventetiden estimert til cirka 2,5 år.

Alle parkeringsplassene som borettslaget disponerer har ladestasjon for el-biler. Man sørger selv for å bestille ladeabonnement fra Ohmia Charging som er borettslagets ladeanlegg.

For ønske om parkeringsplass kontakt vaktmester Thor Møkkelgjerd på tlf. nr: 905 22 502.

For øvrig gjelder gateparkering etter områdets bestemmelser.

Diverse

-Telia er leverandør av kabel-TV og internett. Kjøper må selv kontakte leverandør og sørge for oppkobling og installering

-Det finnes to barnehager i borettslaget, Maurtua private familiebarnehage, avd. Beverveien (0 - 3år) og Bevern Barnehage (3 - 6 år). Andelshavere har fortrinnsrett for barnehageplass i disse barnehagene.

Selgers egenerklæringskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringskjema som er en del av salgsoppgaven:

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på

el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Spotlys i taket 2018. Husker ikke firmanavn.

-Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Nei.

-Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja, leier parkeringsplass med lader fra borettslaget. Venteliste på parkeringsplass.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er viktig at interessenter undersøker vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningsakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport. Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert ...

Bygning:

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med tegl i gavler samt utfyllende vegger med panel i fasader.

Tak:

Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alder fra 1996.

Dører:

Inngangsdør med glassfelt. Bygningen har malt balkongdør i tre. Alder fra 1996. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VVS-installasjoner:

Rørøpplagg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra badrom. Avløpsrør av plast innvendig i boligen, øvrig jernrør.

Luftbehandling:

Naturlig ventilasjon.

Elkraft:

Varmtvannstank på cirka 107 liter, plassert på kjøkken. Alder fra 2016. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad.

Tomt

Denne tomten er eiet.
23398,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 08.07.1960 for våningshus.

Ferdigattest datert 18.01.1985 for utvidelse av eksisterende balkonger.

Ferdigattest datert 04.12.1981 for utskiftning av vinduer.

Ferdigattest datert 17.12.1990 for etterisolering av boligblokk.

Ferdigattest datert 13.01.2009 for fasadeendring av blokk/bygård/terrassehus.

Ferdigattest datert 23.12.1998 for fasadeendring av blokk.

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner. Varmekabler i gulvet på badet.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 190 000,-

Andel fellesgjeld kr 183 511,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

240,00,- (Pantattest kjøper)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke
(andel/aksje/eierseksjon))

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
4 384 701,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 183 511,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 103,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Kabel-TV, internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, byggforsikring, drift av eiendommene

I tillegg til felleskostnader betales det også 185,- per mnd i egenavgift.

På grunn av planlagt vedlikehold og renovering av balkonger i borettslaget vil felleskostnadene øke. Generalforsamlingen er i en prosess hvor de skal finne ut hvor mye vedlikehold som behøves. Dermed er det for tidlig å si hvor mye felleskostnadene vil øke.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsopgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmedler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 183 511,- pr. 31.12.2023.

Selskapets totale gjeld er kr.

57 694 808,- pr.

31.12.2023.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 44 778,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 8398.71.56786

Lånebeløp: 57 694 808,-

Lånegiver: Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Kapitalisering: Ved forfall

Rentesats pr. 14.10.2024: 5,7% p.a.

Effektiv rente pr. 14.10.2024: 5,82% p.a.

Saldo pr. 14.10.2024: 769 298,-

Andel av saldo: 183 511,-

Terminomkostninger: 35,-

Løpetid til innfrielse: 18 år 8 mnd

Siste termin: 30.03.2043

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 443 654,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 774 616,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

BORETTSLAGET SØNDRE VEITVEDT, Orgnr: 954 745 708

Forretningsfører: Nordberg Eiendomsforvaltning AS.

SVBL har i alt 220 leiligheter, fordelt på 9 blokker. Av disse er 2 hybelleiligheter som eies av laget.

I tillegg kommer utleie av lokaler til barnhager i

Beverveien 25 (0-3 år) og 27 (3-6 år).

Link til nettside: <https://svbl.no/>

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisnr. 74881580.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 10 407 163,-

Driftskostnader kr. 8 186 430,-

Årsresultat kr. 899 810,-

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 0,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Større gjennomførte vedlikeholdsarbeider:

-

Større kommende vedlikeholdsarbeider:

-renovering av balkonger

Det er planlagt renovering av balkonger og diverse annet men det må diskuteres om hva som må gjøres i generalforsamlingen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, forretning med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, fortau, parkering, friområde/park, idrettsanlegg og barnehage iht. reguleringsplan (ID: 324636) datert 14.10.2024.

Eiendommen ligger i område for eksisterende

bebyggelse og anlegg, fremtidig bebyggelse og anlegg, eksisterende bane, eksisterende grøntstruktur og forsvaret iht. kommuneplan for Oslo Kommune 2015-2030.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1537, tgl. 19.06.1952 - Festekontrakt - vilkår
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Avgiftsbestemmelser
Bestemmelser om overdragelse

Dnr. 1537, tgl. 19.06.1952 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 14933, tgl. 11.11.1963 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig

Eiendommen er ikke bevaringsverdig.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om

budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Mikael Ufuk Gøkoglu per e-post mu@eiendomsmeglerne.no eller sms: +47 91 11 02 51. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilskrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise

kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om borettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Kontakt din megler og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige

myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Sunantha Khomkhunthot.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Veitvetveien 11. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 89, bnr. 14, andelsnr. 99 i BORETTSLAGET SØNDRE VEITVEDT i Oslo.

Vårt oppdragsnummer er 202240070.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 14 900,00

Visninger/overtakelse: 2 500,00

Oppgjørshonorar: 7 850,00

Markedspakke: 19 900,00

Utleddsgebyr: 3 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Mikael Ufuk Gøkgoglu / +47 91 11 02 51/ mu@eiendomsmeglerne.no.

Prod. dato: 19.10.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Veitvetveien 11, 0596 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 14

Andelsnummer 99

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 15.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 12699-1898

Referansenummer: OW7630

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:
202240070



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løse slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med tegl i gavler samt utfyllende vegger med panel i fasader. Flatt yttertak antatt tekkt med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat og parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll ved kjøkken, stue og soverom. Noe lokal knirk i 2. etasje observeres.

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

Boligen har elementpipe. Eldre vedovn i gang er montert. Ukjent alder på pipeløpet og om dette er oppgradert.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder fra 2016 ifølge tidligere takstrapport.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm, øvrig cirka 1:100 fall.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er vanskelig å vurdere tettesjikt uten dokumentasjon og eventuelle bilder av gulv, vegger og overganger samt skjøter. Innhent dokumentasjon om mulig.

Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Det ble ikke boret lengre inn enn gjennom 2-plater grunnet usikkerhet for brudd på membran eller øvrig konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin, kjøøl og fryseskap (side by side) samt ventilator over kokesone. Waterguard er montert.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra badet. Dren fra skapet antas ført til under wc men er ikke kjent. Øvrig finnes forkrommede rørføringer på vegg. Noe skjevhet i disse. Videre ingen papirer på anlegget.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstysrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vannrett gulv, typisk badet. Avløpsrør av plast innvendig i boligen, øvrig jernrør. Ingen papirer på anlegget.

Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luft- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Varmtvannstank

på cirka 107 liter, plassert på kjøkken. Alder fra 2016 ifølge tidligere salgsprospekt.

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannsløkkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

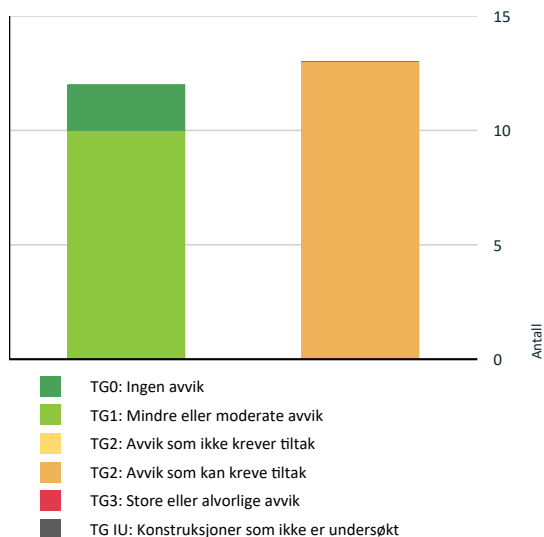
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Utvidet bad, fjernet vegg i 2. etasje samt etablert 1 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal slitasje etter alder. Noe fuktutslag i nedre del av skillevegg og rekkverk. Kontroll med fuktmåler protimeter. Slitt duk for markise.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2 grunnet alder. Selger opplyser at det kommer litt røyk inn i rommet ved bruk av vedovn. Slike forhold kan oppstå av dårlig trekk.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Påvist at dør busber mot karm. Normalt bruk observert på dører og karm, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

Hulrom under enkelte fliser, dette kan skyldes dårlig liming av vegg eller skjevheter. Videre sees skjevhet i flis på nedre del av vegg. Det settes TG 2 grunnet det nevnte og ukjent oppbygging på konstruksjoner.

1. Rørkurser er ikke merket til rør i rør systemet. Disse skal merkes samt inneholde kursfortegnelse.
2. Det sees ikke eget dren (siklemikk) ved gulvet fra fordelerskapet, dog antas dette ivaretatt via dren under toalettet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten. Det settes TG 2 ut ifra ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist.
TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg.
Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Basert på alder fra 2016. Installasjonsstandarden NEK 400 fra 2010 har krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner. Ved oppussing gjelder kravet om komfyrvakt dersom det trekkes en ny elektrisk kurs til kjøkkenet. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. I 2014 er det krav om at komfyrvakter skal oppfylle komfyrvaktstandarden EN 50615. Opplysninger er fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder fra 1996.

1 TG 1 Dører

Inngangsdør med glassfelt.

1 TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre. Alder fra 1996.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra kjøkken. cirka 22m². Markise med manuell styring og belysning på vegg. Terrasse ved inngang cirka 6,7m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal slitasje etter alder. Noe fuktutslag i nedre del av skillevegg og rekkverk. Kontroll med fuktmåler protimeter. Slitt duk for markise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat og parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll ved kjøkken, stue og soverom. Noe lokal knirk i 2. etasje observeres.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Eldre vedovn i gang er montert. Ukjent alder på pipeløpet og om dette er oppgradert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

TG2 grunnet alder. Selger opplyser at det kommer litt røyk inn i rommet ved bruk av vedovn. Slike forhold kan oppstå av dårlig trekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TE 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Påvist at dør subber mot karm. Normalt bruk observert på dører og karm, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Antas å være en lokal justeringssak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra 2016 ifølge tidligere takstrapport.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hulrom under enkelte fliser, dette kan skyldes dårlig liming av vegg eller skjevheter. Videre sees skjevhet i flis på nedre del av vegg. Det settes TG 2 grunnet det nevnte og ukjent oppbygging på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm, øvrig cirka 1:100 fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved at fliser har bom som er et hulrom under flisen gjør at den ikke har feste rett under. Slike forhold kan medføre at flisen på sikt løsner eller buler opp fra overflaten. Det settes TG 2 ut ifra ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskrift på det aktuelle tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. Sprekker i fuger samt bom i fliser er forhold som bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling over tid.

For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett på baderom. Dette for å forhindre direkte påkjenning på gulv og vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er vanskelig å vurdere tettesjikt uten dokumentasjon og eventuelle bilder av gulv, vegger og overganger samt skjøter. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Hovedsluk



hjelpesluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Det ble ikke boret lengre inn enn gjennom 2- plater grunnet usikkerhet for brudd på membran eller øvrig konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin, kjøøl og fryseskap (side by side) samt ventilator over kokesone. Waterguard er montert.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Basert på alder fra 2016. Installasjonsstandarden NEK 400 fra 2010 har krav om fastmontert komfyrvakt i alle nye elektriske installasjoner. Ved oppussing gjelder kravet om komfyrvakt dersom det trekkes en ny elektrisk kurs til kjøkkenet. De samme reglene gjelder for fritidsboliger. I 2014 er det krav om at komfyrvakter skal oppfylle komfyrvaktstandarden EN 50615. Opplysninger er fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra badet. Dren fra skapet antas ført til under wc men er ikke kjent. Øvrig finnes forkrommede rørføringer på vegg. Noe skjevhet i disse. Videre ingen papirer på anlegget.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

1. Rørkurser er ikke merket til rør i rør systemet. Disse skal merkes samt inneholde kursfortegnelse.
2. Det sees ikke eget dren (siklemikk) ved gulvet fra fordelerskapet, dog antas dette ivaretatt via dren under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Lokal utbedring, noe ufagmessig utførelse av vannledninger sees. Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast innvendig i boligen, øvrig jernrør. Ingen papirer på anlegget.

Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Tilstandsrapport

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på cirka 107 liter, plassert på kjøkken. Alder fra 2016 ifølge tidligere salgsprospekt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsbereidere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsbereidere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TE 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Utvidet anlegget 2022 med nye sikringer. 2018 montert spotter, utført av Fixel
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det mangler papirer på anlegget. TG2
Skjøteledning brukes på kjøkken for fast installasjon. TG3.
jordledninger er ikke festet i sluk på bad TG2.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brennvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

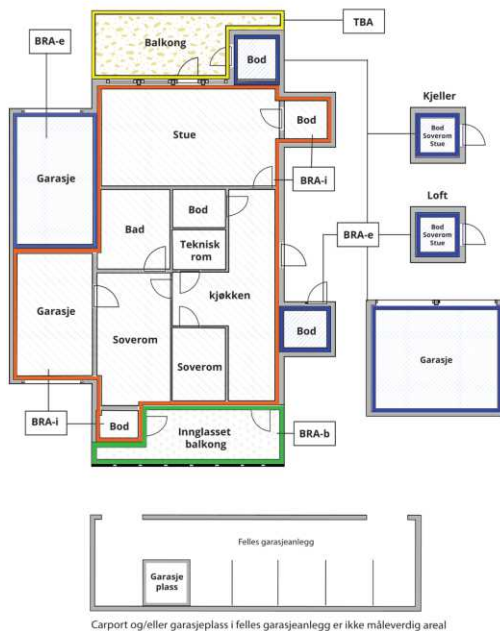
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleinddeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	42			42	
1. Etasje	42			42	29
Felles kjeller		4		4	
SUM	84	4			29
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue , Soverom		
1. Etasje	Entré , Bad , Soverom , Kjøkken , Kott , Gang		
Felles kjeller		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

Takhøyde i 2. etasje cirka 2,42M
Takhøyde i 1. etasje cirka 2,34M

Bod i kjeller cirka 1,5 og 2,6 m2.
Terrasse fra stuen cirka 22m2
Terrasse ved inngang cirka 6,7m2

Felles sykkelparkering og vaskeri.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Utvidet bad, fjernet vegg i 2. etasje samt etablert 1 soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker 2018 og i cirka 2022 ifølge selger. Ingen papirer på sistnevnte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ved stikkprøve kontroll er det påvist at dagslysflater er noe lite i boligen vurdert etter dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Sunantha Khomkhunthot	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	14		0	23386,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Veitvetveien 11

Hjemmelshaver

Selvaag Bygg, Søndre Veitvedt Borettslaget,
Allstad AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/SØNDRE VEITVEDT BORETTSLAGET	954745708	H0103	Nordberg Eiendomsforvaltning AS	Khomkhunthot Sunantha

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

99

Kommentar

Dyrehold: Tillatt - se husordensregler. Antall leiligheter: 217 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 Forsikringselskap: Gjensidige - polise 74881580 Styreleder: Tommy Tangen, Veitvetveien 30, 0596 Oslo Vaktmester: Thor Møkkelgjerd tlf. 905 22 502 901 27 399 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.

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

0

Type

Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Internt		Faktura	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QW7630>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240070
Adresse	Veitvetveien 11		
Postnr.	0596	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Sunantha	Etternavn	Khomkhunthot

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

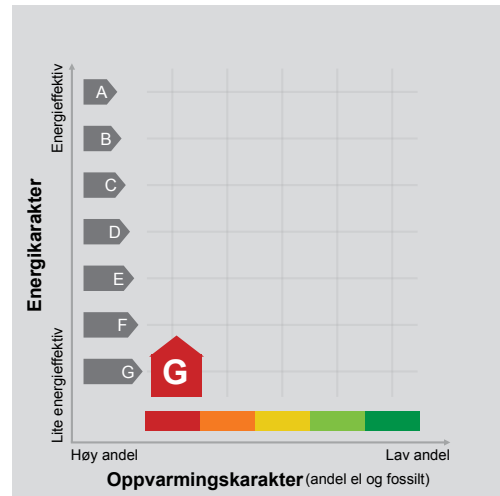
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/10/2024 19:20:23 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Veitvetveien 11
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223706
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37428
Dato	11.10.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

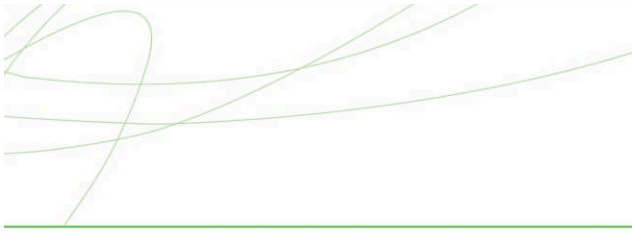
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

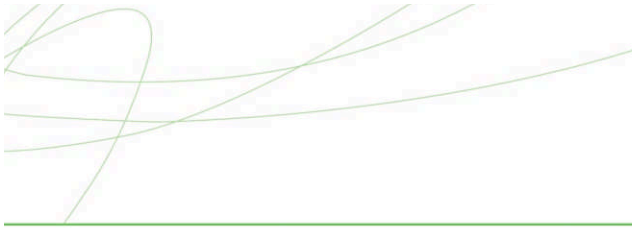
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

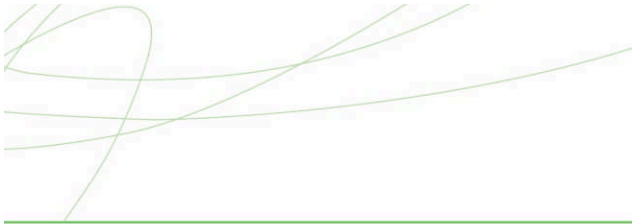
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Søndre Veitvet Borettslag

Innkalling til Ordinær generalforsamling 2024

Generalforsamlingen blir avholdt torsdag 11. april 2024 kl 18:00
Møtested: Veitvet skole (auditoriet)

Dagsorden:

1. Konstituering (velkommen, valg av ordstyrer, referent, tellekorps)
2. Årsmelding fra styret 2023
3. Regnskap 2023
4. Spørsmål om ansvarsfrihet for styret
5. Budsjett 2024
6. Innkomne forslag;

Følgende forslag er mottatt innen forslagsfrist 1. mars 2024:

-Det ønskes utbedring av vannledningene som går i bakken, slik at vi unngår sprukne vannledninger og tap av vann i flere dager ved neste kuldesjokk.

-Det ønskes måling av radon, da radon er et radioaktivt stoff som ofte forekommer i berggrunn i Norge og, som kan finnes i gassform i leiligheter. For de som bor på bakkeplan og i etasjen over kan dette være et problem (kan f.eks føre til lungekreft), og vi ønsker derfor at borettslaget får gjennomført målinger av radonverdier

Begge forslag fra S-M McDougall, J. Gjernes (VV 26), S. Ahmadi, A. Stensrud (VV 28)

Styrets innstilling:

Forslag 1 (utbedring av vannledninger):

Da vannledningene ikke går i bakken, fordrer dette en fullskala utbedring (inkl.) et vesentlig rivingsarbeid. Samtidig er dette første vinter (i nyere tid) vi opplever frost i vannrørene. Dette var ikke en isolert hendelse for SVBL, og oppfattes ikke som et normalt problem. Store deler av Østlandet opplevde enkelte problemer, og rørleggere hadde ikke kapasitet til å rykke ut på slike oppdrag. Styret vil – sammen med vaktmester – lage en beredskapsplan i form av flere varmeovner som kan settes inn i slik ekstreme kuldeperioder.

Forslag 2 (randonmålinger): I følge Norges Geologiske Undersøkelser (www.geo.ngu.no) finnes det ikke radon på Veitvet. Styret vil likevel – gitt flertall fra generalforsamlingen - be om stikkprøvekontroll i utvalgte leiligheter (evt. kan man selv anskaffe radonmålere og plassere i egne leiligheter)

Følgende forslag stilles fra styret:

Styret foreslår å øke fellesutgifter med 2,5 % fra 2. halvår (1. juli) for å imøtekomme de fortsatt høye renteutgiftene, oppjustert kostnad på kollektiv TV/bredbånd-avtale, samt høyere strømudgifter.

Styret foreslår å endre Husordensreglene (pkt 1.3) til å lyde;

«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/**plattung** skal ikke foretas over rekkverkhøyde. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongene.

(ny foreslått tekst i uthevet skrift)

Søndre Veitvet Borettslag

7. Valg

Vedlegg:

- Årsmelding 2023
- Regnskap 2023 / budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Fullmaktsformular

Det vil bli avholdt beboermøte etter generalforsamlingen

Oslo, 15. mars 2024

Styret

Søndre Veitvet Borettslag

Årsmelding 2023

Styresammensetting:

Styret har etter generalforsamling i 2023 hatt følgende sammensetting:

Styreleder:	Tommy Tangen	VV 30
Styremedlemmer:	Marit Lene Nyhagen	VV 26
	Tom Hansen	VV 13
	Randi Bygjordet	VV 26
	Carlos Palacios	BV 27
	Leif Harald Ulverud	BV 27
Varamedlemmer:	Liv Berghammer	VV 26
	Runar Log	BV 23
	Christian Oseth	VV 13
	Stein-Erik N. Jacobsen	BV 23

Styremøter og aktiviteter i løpet av året:

Det har i perioden vært avholdt ordinære 9 styremøter. Samtidig har styret fortløpende behandlet saker digitalt, da dette har vært en mer hensiktsmessig måte å løse fortløpende problemstillinger. I tillegg har styret arrangert julegrantenning, dugnader, bortkjøring av søppel, gått befaringer i borettslaget for å avdekke og utbedre skader.

Punkter fra handlingsplan for 2023

Styret hadde følgende konkrete og prioriterte tiltak for 2023:

- Utrede muligheten for å etablere solceller på takene i borettslaget ***
- Innhente nye priser på vedlikeholdsmaling av trappeoppganger ***
- Skifte av trapp, nedgang til Veitvetveien 30 ***
- Påbegynne prøveprosjekt, rehabilitering av balkonger ***
- Fortsette kontinuerlig utskifting av dårlige postkasser i trappehus (fortløpende vurdering) **

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

Generell informasjon fra styret

Rusken-dugnad gjennomføres før 17. mai. Konkrete datoer vil komme senere. Dugnaden avsluttes som vanlig med en sosial samling.

Fortsatt drift

Styret anser det ikke som nødvendig med tiltak da reel verdi av bygningene overstiger bokført verdi, slik at ved et eventuelt opphør er det dekning for negativ egenkapital. Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskap for 2023.

Disponering av overskudd

Fjorårets overskudd foreslås overført til annen egenkapital for 2024.

Søndre Veitvet Borettslag

Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktivitet som forurensrer det ytre miljø.

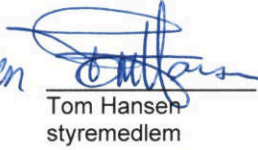
Oslo, 15. mars 2024



Tommy Tangen
Styreleder



Marit Lene Nyhagen
Nestleder



Tom Hansen
styremedlem



Carlos Palacios
styremedlem



Randi Bygjordet
styremedlem



Leif Harald Ulverud
styremedlem

Søndre Veitvet Borettslag

Punkter på handlingsplan for 2024

Styret har definert følgende konkrete tiltak for 2024:

- Skifte røykvarslere og brannslukkere i hele borettslaget
- fortsette utredning for å etablere solceller på takene i borettslaget
- Fullføre utskifting av utelamper
- Vurdere oppgradering av grillplasser
- Skifte av trapp, nedgang til Veitvetveien 30
- Beslutte prosjekt/omfang ifm rehabilitering av balkonger og fasade
- Slutføre utskifting av dårlige postkasser i trappehus

Valg

(se vedlagte innstilling fra valgkomiteen)

SØNDRE VEITVET BORETTSLAG					
RESULTATREGNSKAP					
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
	2023	2022	2023	2024	
Driftsinntekter					
Leieinntekter	kr 9 346 554	kr 9 230 712	kr 9 231 000	kr 9 462 000	
Kabel-TV	kr 486 180	kr 486 180	kr 486 000	kr 486 000	
Parkeringsplassleie	kr 189 275	kr 191 125	kr 190 000	kr 190 000	
Eiendomsskatt	kr 4 216	kr -	kr 6 000	kr 6 000	
Utleieinntekter	kr 289 296	kr 289 476	kr 289 000	kr 289 000	
Andre inntekter	kr 3 167	kr 39 311	kr -	kr -	
Vaske- og tørkerom	kr 88 475	kr 70 353	kr 65 000	kr 80 000	
Sum driftsinntekter	kr 10 407 163	kr 10 307 157	kr 10 267 000	kr 10 513 000	
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	kr 22 750	kr 22 000	kr 23 000	kr 24 000	
Styrehonorar	kr 300 500	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	
Forretningsførsel	kr 296 000	kr 281 532	kr 296 000	kr 296 000	
Vaktmestertjeneste	kr 753 822	kr 727 734	kr 750 000	kr 775 000	
Strøm gårdsanlegg	kr 428 882	kr 237 985	kr 350 000	kr 400 000	
Telia: tv og bredbånd	kr 997 264	kr 836 853	kr 989 000	kr 1 100 000	
Trappevask	kr 298 070	kr 287 394	kr 300 000	kr 310 000	
Parkeringsavtale	kr 10 254	kr 10 254	kr 11 000	kr 12 000	
Honorarer adv/tekn.	Note 4 kr 31 250	kr -	kr -	kr -	
Arbeidsgiveravgift	kr 147 425	kr 143 925	kr 145 000	kr 150 000	
Vedlikehold	Note 5 kr 1 068 725	kr 1 095 427	kr 1 500 000	kr 1 000 000	
Bankkostnader	kr 9 920	kr 10 255	kr 12 000	kr 12 000	
Forsikringspremie	kr 994 467	kr 995 729	kr 995 000	kr 1 107 000	
Kommunale avgifter	kr 1 881 363	kr 1 582 363	kr 1 888 000	kr 2 207 000	
Eiendomsskatt	kr 4 201	kr 415	kr 6 000	kr 4 000	
Festeavgift	kr 252 113	kr 252 113	kr 252 000	kr 252 000	
Leasing traktor	kr 176 659	kr 166 581	kr 174 000	kr 180 000	
Andre driftskostnader	Note 6 kr 512 765	kr 578 400	kr 600 000	kr 600 000	
Sum ordinære driftskostnader	kr 8 186 430	kr 7 528 960	kr 8 591 000	kr 8 729 000	
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger					
	kr 2 220 733	kr 2 778 197	kr 1 676 000	kr 1 784 000	
Finansielle inntekter/kostnader					
Renteinntekter	kr 325 585	kr 101 287	kr 150 000	kr 200 000	
Kundeutbytte Gjensidige	kr 114 262	kr 110 686	kr 100 000	kr 115 000	
Renteutgifter	kr 1 760 770	kr 1 015 659	kr 1 528 000	kr 2 099 000	
Netto finanskostnader	kr -1 320 923	kr -803 686	kr -1 278 000	kr -1 784 000	
Årsresultat	kr 899 810	kr 1 974 511	kr 398 000	kr -	
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Avdrag	kr 1 153 512	kr 1 410 372	kr 1 191 000	kr 1 037 000	

SØNDRE VEITVET BORETTSLAG			
BALANSE			
Eiendeler			
Anleggsmidler		2023	2022
Bygningene	Note 1	kr 2 324 471	kr 2 324 471
Sum anleggsmidler		kr 2 324 471	kr 2 324 471
Omløpsmidler			
Debitorer		kr -	kr 7 445
Husleierestanse		kr 54 576	kr 69 550
Forskuddsbet TV-anlegg etc		kr 533 921	kr 14 575
Kasse		kr -	kr 1 385
Bankinnskudd	Note 2	kr 8 719 298	kr 9 409 644
Sum omløpsmidler		kr 9 307 795	kr 9 502 599
Sum eiendeler		kr 11 632 266	kr 11 827 070
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Andelskapital		kr 139 750	kr 139 750
Annen egenkapital		kr -26 849 468	kr -27 749 278
Sum egenkapital		kr -26 709 718	kr -27 609 528
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		kr 1 700 000	kr 1 700 000
Tilleggsinnskudd		kr 247 200	kr 247 200
Handelsbanken	Note 3	kr 35 807 106	kr 36 960 618
Sum langsiktig gjeld		kr 37 754 306	kr 38 907 818
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleie		kr 146 420	kr 151 042
Kreditorer		kr 218 914	kr 155 690
Avsatt renter		kr 11 183	kr 8 000
Avsatt styrehonorar		kr 75 000	kr 75 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonorar		kr 10 575	kr 10 575
Skyldig skattetrekk		kr 23 598	kr 28 283
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr 27 978	kr 28 245
Skyldig feriepenger		kr 74 010	kr 71 945
Sum kortsiktig gjeld		kr 587 678	kr 528 780
Sum gjeld og egenkapital		kr 11 632 266	kr 11 827 070
		Oslo, 13.02.24	
		31.12.23	
		Tommy Tangen /s/	
		styreleder	
Tom Hansen /s/			Leif Harald Ulverud /s/
Marit Nyhagen /s/	Carlos Palacios /s/		Randi Bygjordet /s/

SØNDRE VEITVET BORETTSLAG	
Noter til regnskap 2023	
Regnskapsprinsipper	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
<i>Salgsinntekter og kostnader</i> Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.	
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i> 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 vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.	
<i>Fordringer</i> 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.	
Note 1 Anleggsmidler Bygningene er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.	
Note 2 Bankinnskudd Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 28.283	
Note 3 Langsiktig gjeld Handelsbanken: konvertert lånet i Nordea/opprinnelig lånebeløp kr 50.000.000 tatt opp år 2008 Annuitetslån i Handelsbanken kr 49 mill med flytende rente p.t. 5,7 % og vil være innfridd år 2043 Gjelden er fordelt på andelshaverne i samme forhold som fordelingen av felleskostnadene	
Note 4 Honorarer adv/teknisk Konsulenthonorar Selvaag	
	kr 31 250
	kr 31 250
Note 5 Vedlikehold	
Bygning: Isotech skum/byttet noen vinduer og balk.dør/beslag rundt pipe/div rep	kr 322 266
Egenandeler v/skadesaker	kr 36 000
VVS: spylt tette avløp/div rep	kr 62 105
Vaskeri: ny vaskemaskin og rep/deler	kr 96 863
Uteanlegg: rep bom/trafikkspeil/utbedret renne og asfalt/issmelt/div rep og innkjøp	kr 198 240
Elektrisk: rep utestolper/elsjekk/div rep/lyspærer	kr 172 131
Ladeanlegg el-bil: ladeabonnement	kr 32 055
Drift arbeidsmaskiner: rep/deler/service/årskontroll/forsikring etc	kr 149 065
	kr 1 068 725

Til generalforsamlingen i Borettslaget Søndre Veitvedt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Søndre Veitvedt som viser et overskudd på NOK 899 810. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rapport fra styret. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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/revisjonsberetninger>

Oslo, 13. mars 2024
Unic Revisjon AS



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Valgkomiteen i Søndre Veitvet borettslag har bestått av Øyvind Vestby og Katrine Blindheimsvik. Valgkomiteen hadde et møte for å planlegge rekruttering av nye styremedlemmer og ny styreleder. Det ble hengt opp plakater i trappeopp ganger og i vaskerommene 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 kontakt med alle styremedlemmene individuelt.

Styrets sammensetning i forkant av generalforsamlingen ser slik ut:

Verv	Status	Styre
Leder	På valg	Tommy Tangen
Styremedlem	På valg	Carlos Palacios
Styremedlem	Ikke på valg	Randi Bygjordet
Styremedlem	Ikke på valg	Tom Hansen
Styremedlem	Ikke på valg	Marit Nyhagen
Styremedlem	På valg	Leif-Harald Ulverud
Vara	På valg	Runar Log
Vara	På valg	Stein-Erik Jacobsen
Vara	Ikke på valg	Kristian Oseth
Vara	På valg	Liv Berghammer

Valgkomiteens innstiller som følger:

Verv	Status	Valgkomiteens innstilling
Leder	På valg	Randi Bygjordet
Styremedlem	På valg	Carlos Palacios
Styremedlem	På valg	Runar Log
Styremedlem	Ikke på valg	Tom Hansen
Styremedlem	Ikke på valg	Marit Nyhagen
Styremedlem	På valg	Leif-Harald Ulverud
Vara	Ikke på valg	Kristian Oseth
Vara	På valg	Liv Berghammer
Vara	På valg	Jon Martin Johnsen
Vara	På valg	Mads Lyngås

Oslo, 8. mars 2024


Øyvind Vestby


Katrine Blindheimsvik

FULLMAKT

Denne kontrollseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2024, hvis andelshaver ønsker at annen beboer skal stemme på andelshavers vegne. Beboere som møter trenger IKKE å fylle ut kontrollseddelen.

Andelseierens navn: _____V.vn. / B.vn.

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

Fullmakt er gitt til:

.....
(Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.)

Dato: _____ Andelshavers underskrift:

.....

Sunantha Khomkhuntot
Veitvetveien 11
0596 Oslo

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Årsoppgave for 2023

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Søndre Veitvet Borettslag
Organisasjonsnr: 954745708

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	3566
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	9024
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	44778
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	183511
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Sunantha Khomkhuntot

(102) Andel 099
Eiertid: Fra 2023-01-01 Til 2023-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

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

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: **Veitvetveien 11** Leil.nr: **0103**

Eier: **Sunantha Khomkhuntoto**

Husleie: **Se vedlagte kopi av faktura. Bilplass følger ikke leiligheten.**

Restanse: **Ajour pr. 31.10.2024**

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: **99** Pålydende **kr 650**

Andelsobl. nr.: **99** Pålydende **kr 3 950**

Borettslaget er innmeldt i Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg.

Eierskiftegebyr: kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.

Megleropplysninger: kr 4 000 inkl. mva - Faktura ettersendes.

Byggeår: **1954**

Dyrehold: **Tillatt - se husordensregler.**

Antall leiligheter: **217**

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: **Tommy Tangen, Veitvetveien 30, 0596 Oslo**

Vaktmester: **Thor Møkkelgjerd tlf. 905 22 502**

Forkjøpsrett: **Ikke forkjøpsrett. Ny eier skal godkjennes av styret. Melding sendes forretnings**

Varmt vann / fyring: **Nei / Elektrisk**

P-plass / garasje: **Følger ikke leilighet. Kan leies. Kontakt vaktmester Thor Møkkelgjerd 905 22 50**

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, 14.10.2024

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

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 godkjenning hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

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 godkjenning.
- 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 godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- **Andelseieren kan ikke utføre endringer på plattning, veranda og/eller fasade som andelshaveren disponerer i tilknytning til sin andel. Eksempler på dette kan være endring av størrelse, utforming og/eller endring av farge.**

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av hele boligen

Andelseier kan ikke uten godkjenning 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 godkjenning 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 godkjenning.

4.5 Godkjenning av utleie

- **Godkjenning kan nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.**
- **Godkjenning 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 karmen, skap og benker.
- Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) på badrom, 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 sikringskap, inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

- Vinduer
- Oppsteking 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).

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 badromsventilator 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 Tvangsfullbyrdslovens §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 besluttet gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

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

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

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

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

11.2 Styremøter

- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsfører 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 godkjenning fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjenning 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

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. Tøring 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 godkjenning. 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

Søndre Veitvet Borettslag

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 tillatt 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 oppslagstavle.

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

Søndre Veitvet Borettslag

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. Tørkeklassene 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

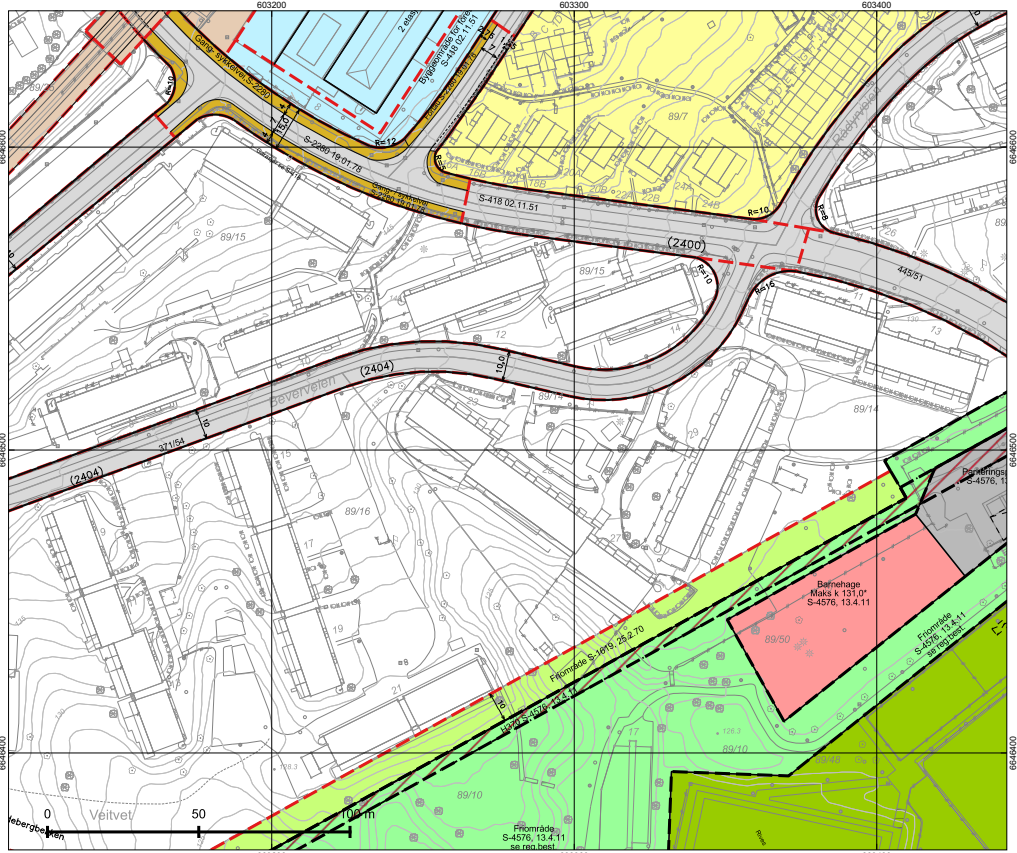
1. Bad og kjøkken kan benyttes til vask av klær. Andelshaverne er selv ansvarlig for at vann og tilbakekoplinger er forskriftsmessig og fagmessig utført med riktige deler.
2. All form for tilkopling av varmtvannsberedere og utskifting av gammelt VVS utstyr er hver enkelt andelshaveres ansvar. Lekkasje 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 instruksjoner 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 husordensreglene bestemmer.
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens: m
 Koordinat: EUREF89 - UTM sone
 Høyderreferanse
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3
 Adresse: BEVERVEIEN 23

Gnr/Bnr: 89/14
 PlottID/Best.nr: 324636/ 8649957

Deres ref.: 62747/ LENAND

Kommentar:

Reguleringskart

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

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


Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk



	1161 - Barnehage
	1400 - Idrettsanlegg
	2080 - Parkering
	3040 - Friområde

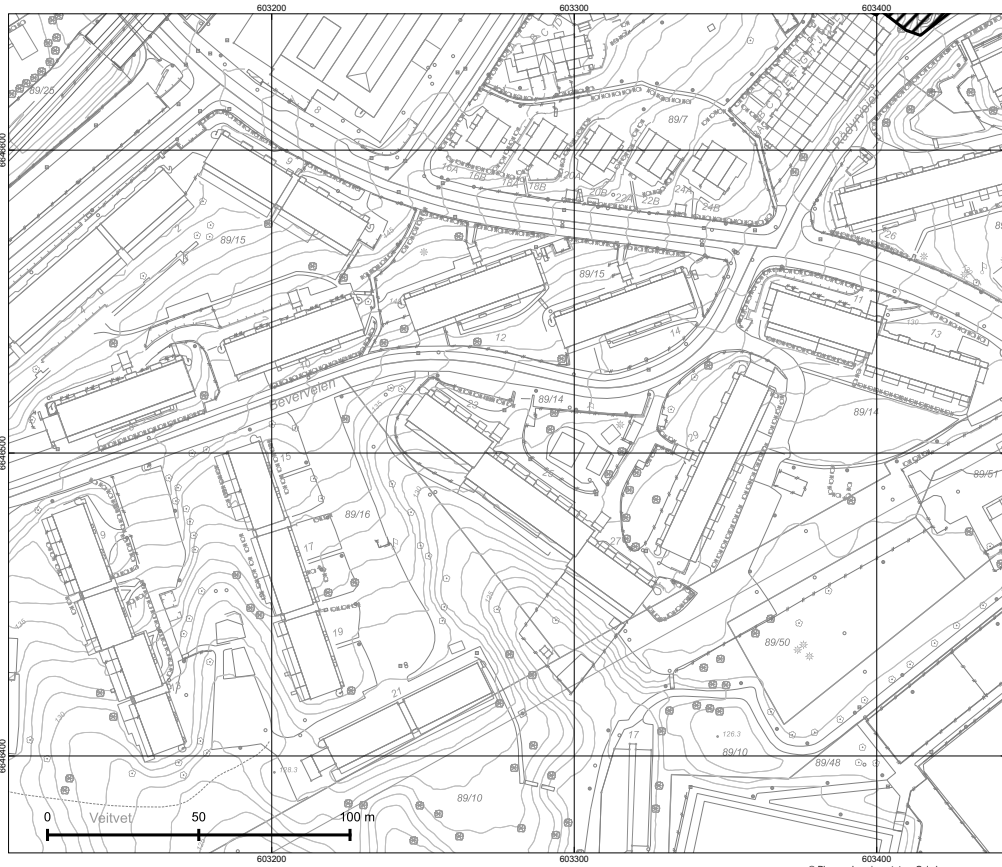
 RpFareSone



 RpFareGrense

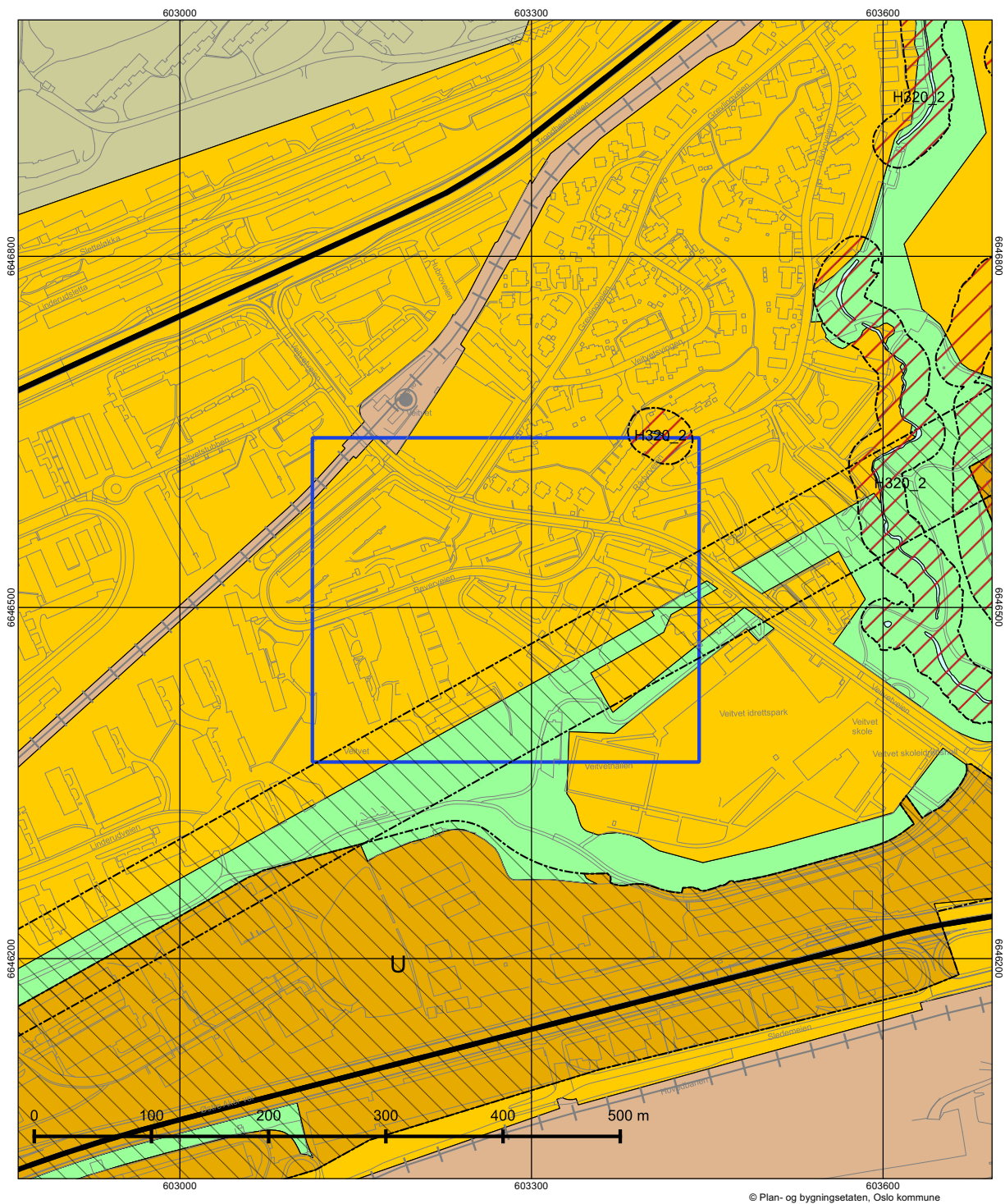
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bebyggelse som forutsettes fjernet



 Oslo Dato: 14.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone Høyde referansen - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: BEVERVEIEN 23	
Gnr/Bnr: 89/14 PlottID/Best.nr: 324636/ 8649957	
Deres ref.: 62747/ LENAND	
Kommentar:	
<p style="text-align: center;">Naturangfold</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (fod) eller frammede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomstøtning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
<p style="font-size: small;">Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vektelskart er tilgjengelig i Sakanssyn.</p>	



 <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.10.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 324636/86499957 Deres ref.: 62747/ LENAND</p>	<h3 style="text-align: center;">Kommuneplanen 2015–2030</h3> <p style="text-align: center;">Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>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</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p> <div style="text-align: right;">  </div>
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Byggherre		Anmelder		Ansvarshavende		ARKIV:	
89	5	Ringnes & Selvaag,	eiere			Tomt nr.:	til 1/11 2404 1/15/54
HUS 110		President Hærbitz 15.				Parsell nr.:	Sted:
Veitrest: 6/5-60		Kloakkett: 6/5-60	Feierattest: 18/1/55	Hageplan i orden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjeten: 18/8.54
Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	15.10.54		
7.54	1259		Varningshus 6 blg (Småhusblokk)	17.54 Tons 3 -	B.H. 14 623		
11/4.54	11/5		Byg. ansk.	1/11.54 Tons 4/1 -	1. etg: 1000 m ²		
27/4.54	6941		Sk. m. tegn. av entreprenør	1/11.54 Tons 4/1 -	2. etg: - - -		
8/5.54	7518		Byg. ansk.	1/11.54 Tons 4/1 -	3. etg: - - -		
			uten blokk med tegning v. utt. vedr. entreprenørens	1/11.54 Tons 4/1 -	4. etg: - - -		
2/9.54	13485		Byg. ansk.	1/11.54 Tons 4/1 -	Gar.: - - -		
			uten blokk. ang.	1/11.54 Tons 4/1 -	Utros: m ²		
18/10.54			Byg. ansk.	1/11.54 Tons 4/1 -	L: 16 24 Shydet 1/11.54		
			Sk. m. tegn. (7 blg)	1/11.54 Tons 4/1 -	Ansk. i orden		
2/11.54	17261		Sk. m. tegn. (4 blg)	1/11.54 Tons 4/1 -			
26/11.54	19587		Sk. fra Selvaag med forslag om utvidelse for bilplasser	1/11.54 Tons 4/1 -			
10/1.55	699.		Sk. fra kommunikasjonsrådmann. med det varde-mentet. utfaltet.	1/11.54 Tons 4/1 -			
			Ringnes & Selvaag Woks med Dyp. utt.	1/11.54 Tons 4/1 -			
20/1.55	1606		Sk. fra Selvaag	1/11.54 Tons 4/1 -			
25/8.55	13784		Sk. m. tegn. 2 blg	1/11.54 Tons 4/1 -			
13/10.55	16630		Sk. m. tegn. 2 blg	1/11.54 Tons 4/1 -			
8/11.55	18615		Samflytting	1/11.54 Tons 4/1 -			
19/11.55	19399.		Sk. m. tegn. 3 blg	1/11.54 Tons 4/1 -			

8. juli 1960.

Gnr. 89, bnr. 5, hus 110, Veitvedt.

54/1259

Nybygg

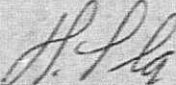
31/3-1960.

Våningshus

Selveag - Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

- eier -

Ingeniør Alv Selveag, Holmenveien 19, Vindern.


distriktingenier
H. Stangland.



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarett med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet
i Boligkjøperpakkene.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202240070

Adresse: Veitvetveien 11, 0596 Oslo

Betegnelse: Gnr. 89, Bnr. 14, andelsnr. 99 i BORETTSLAGET SØNDRE VEITVEDT, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDESKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Eiendomsmeglerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeglerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 19.10.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeglerne /

Mikael
Ufuk Gøkoglu

eiendomsmeglerne /

Mikael
Ufuk Gøkoglu