NORDVIK

Veitvetstubben 3A

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Veitvetstubben 3A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Egenerklæringsskjema
26	Tilstandsrapport
46	Andre vedlegg
106	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker 3-roms endeleilighet med god planløsning! Oppgradert i 2025-2026. Solrik balkong i to soner på 14 kvm. Parkering*

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 963 496,-**
Fellesgjeld	**272 116,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 839,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

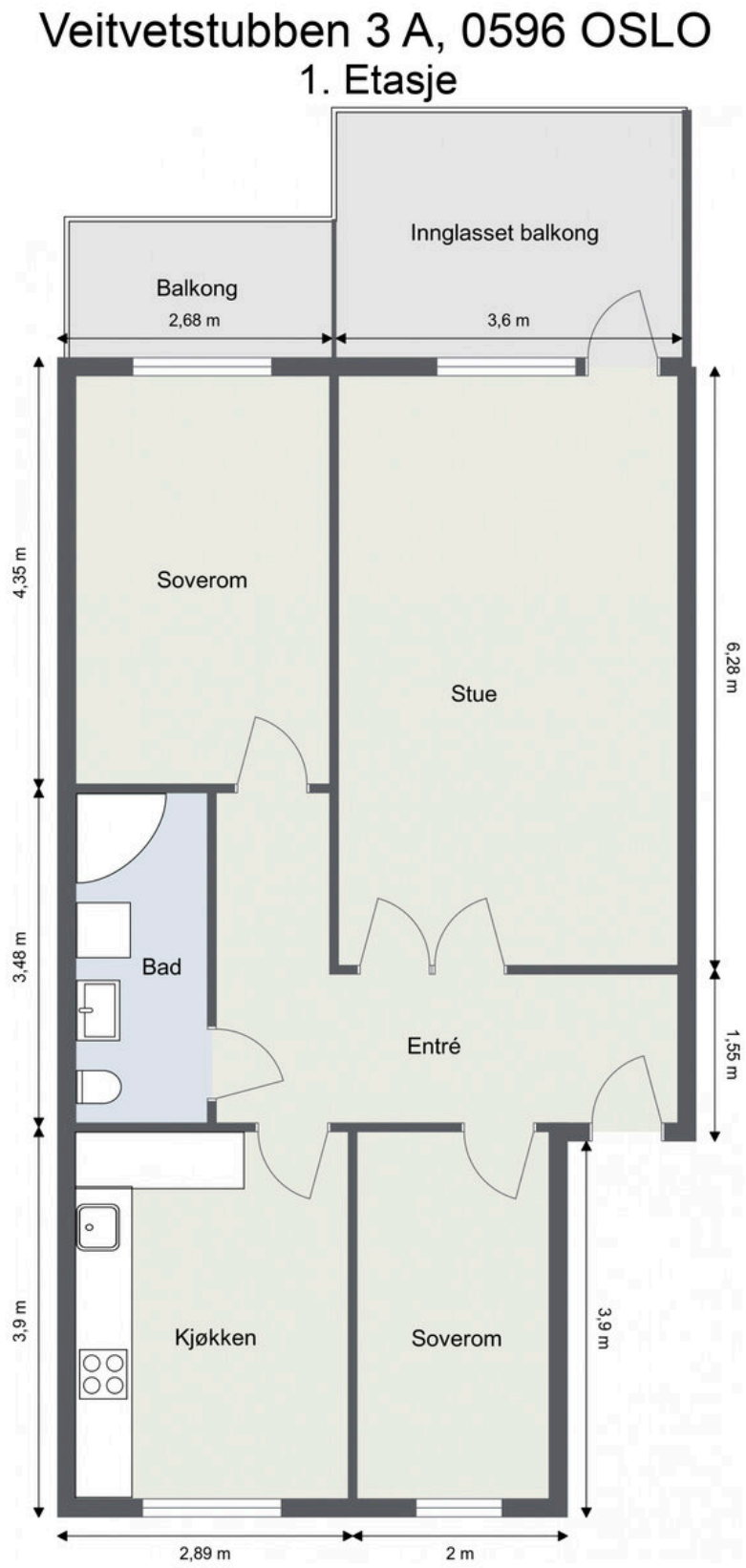
Kort fortalt

Velkommen til Veitvetstubben 3A!
En lekker 3-roms leilighet med høy standard og god planløsning. Det er gjort flere store oppgraderinger i 2025-2026 med nye flater, nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg med mer. Det er tilgang til en innglasset balkong som videre er tilknyttet balkong, på totalt 14 kvm. Uteplassen ligger mot vest, noe som sørger for gode solforhold.

- Belysning med appstyring
- Stue med god plass til spisestue
- Kjøkken i eget rom
- HTH-kjøkken med Siemens integrerte hvitevarer
- Pent bad fra 2018 med gulvvarme
- To soverom i hver sin ende
- To disponible kjellerboder på ca. 6 kvm
- Parkerings- eller garasjeleie etter venteliste
- 4 min gange til Veitvet Senter og t-bane
- 8 min gange til Linderud Senter
- 15 min til Oslo sentrum med banen

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0263/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Veitvetstubben 3A, 0596 OSLO
Gnr 89, bnr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 50 i Øvre Veitvet Borettslag, org.nr. 948740184

Selger
Martin Schwabe Hoem

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
272 116,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 962 116,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 963 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 972 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm.
BRA-b: 8 kvm.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, innglasset balkong, kjøkken, bad og to soverom.
Annet: To disponible kjellerboder.

Standard
Entré
Leiligheten har adkomst via felles trappegang til første etasje. Entréen er innbydende og sørger for et godt første inntrykk. Leiligheten er pusset opp i 2025-2026 med nye flater og nytt elektrisk anlegg. I entréen er det god plass til å innrede med garderobeskap og øvrig møblement.

Stue
Stuen er et sosialt oppholdsrom hvor du fint får plass til både sofagruppe og spisebord. Stort vindu og utgang til balkong gir naturlig lystilførsel til rommet og bidrar til en hyggelig atmosfære. Fra stuen har du tilgang til en innglasset balkong på ca. 8 kvm tilknyttet balkong på ca.

6 kvm.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i eget rom. Praktisk utformet og har rikelig med skap- og benkeplass. Den stilrene kjøkkeninnredningen fra HTH har beige fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Her er det gode flater å jobbe på. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra Siemens. Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2018 er plassert i innredning.

Bad
Badet ble pusset opp i 2028 i regi av borettslaget. Det er grå fliser på gulv, hvite fliser på vegger, downlights samt gulvvarme. Innredningen består av servantskap, matchende veggskap og speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og lagring
Det er to soverom i leiligheten, begge av god størrelse og i hver sin ende. Det er god plass til dobbeltseng, tilhørende møblement og garderobeskap. Det disponeres to kjellerboder på totalt ca. 6 kvm for ekstra oppbevaringsbehov.

Parkering
Det medfølger ikke parkering. Parkeringsplass eller garasje kan leies gjennom borettslaget. Kjøper må selv sette seg på venteliste og tegne egen leieavtale ved tildelt plass.

Per 09.02.2026 opplyser styret at det er ventelister for parkering: 8 personer for garasjeplass, 11 for uteparkering og 8 for uteparkering med lader. Enkelte andelseiere står på flere lister, slik at det reelle antallet søkere er noe lavere. Andelseiere uten eksisterende plass prioriteres først ved tildeling.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 10. september 2025.

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ukjent firmanavn. Renovering av baderommet, i regi av borettslaget, utført i 2018. Utført i forrige eiertid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ukjent firmanavn. Renovering av baderommet, i regi av borettslaget, utført i 2018. Utført i forrige eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Affix Oslo AS. Renovering av leilighet, utført i 2026. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Blitt utført en internkontroll av utførende elektriker. Det er ikke utført en el-kontroll av DLE (det lokale eltilsynet).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- MW Ytterstad AS. Lagt opp rør til kjøkkenbenk med vvb, waterguard og oppvaskmaskin. Tilkobling av kjøkkenbenk med oppvaskmaskin og waterguard. Luftet ut vvb.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Det er utarbeidet en tilstandsrapport på leiligheten i forbindlese med dette salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Areal oppgitt i tilstandsrapporten som nevnt over.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i mur/trevirke
- Saltak tekket med takstein

Leiligheten fremstår som generelt godt vedlikeholdt, med flere nyere oppgraderinger. Boligen ble opprinnelig oppført i 1957, men er betydelig modernisert i senere tid. Hele boligen er overflateoppusset i 2025/2026, og har fått nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg med Plejd-styring. Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2018.

Følgende forhold er vurdert med tilstandsgrad TG2:

Balkong:
Det er registrert svakt fall inn mot fasade (ca. 5 mm) og manglende sluk i innglasset del. Forholdet innebærer økt risiko for fuktbelastning over tid, men det er ikke påvist synlige skader. Utbedring vil normalt ligge innenfor borettslagets ansvarsområde.

Etasjeskiller/gulv:
Det er målt høydeforskjeller på ca. 15–30mm gjennom rommene. Dette vurderes som normalt for bygninger av denne alderen og gir ikke grunnlag for strakstiltak.

Bad – sanitærutstyr:
Det er registrert riss/sprekker i servant. Dette anses som

kosmetisk og uten funksjonell betydning.

Badet fremstår ellers i tilfredsstillende stand etter oppgraderingen i 2018, med synlig membran i sluk, tilfredsstillende fallforhold ved stikkprøvekontroll og ingen indikasjoner på fukt ved hulltaking.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder (2018) og ventilasjon fremstår som funksjonelle basert på visuell kontroll, men er vurdert uten inngrep eller full funksjonstesting. Elektrisk anlegg er nytt, og det er ikke registrert konkrete feil ved forenklet kontroll.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og funksjonell, med enkelte alders- og konstruksjonsrelaterte avvik som er vanlige for boligtypen og byggeåret, og uten forhold som tilsier umiddelbare eller omfattende utbedringer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten, og har ingen formening om strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 839,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renhold av fellesarealer, forretningsførsel med mer.

Kommunale avgifter
Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 245 617,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 982 469,- pr. 2023
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen ?som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Øvre Veitvet Borettslag består av 224 andeler som fordeler seg over 7 blokker i Veitvetstubben i Oslo.
- Borettslaget ble stiftet i 1957, og består av adressene Veitvetstubben 1-10.

I forbindelse med renovering av badene i borettslaget, ble det installert waterguard m/vannstopp i alle kjøkkenskap m/vask. Andelene i borettslaget har ikke sluk på kjøkkenet, så det er viktig at denne ikke blir fjernet. Styret opplyser følgelig om at waterguard m/vannstopp skal være intakt ved eiendomsovertagelser. Dersom den mot formodning er fjernet, så må selger av leiligheten bekoste en ny waterguard selv.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid 2024-2025:
I 2024 har styrets arbeid – utover alminnelig drift av laget – bestått av etablering av og forbedring av rutiner, forenkling av drift, systematisering av dokumenter og oppfølging av saker som var påbegynt av det forrige styret.

Manglende kredittverdighet/betalingsanmerkninger:
Når årets styre tok over i april 2024, så viste det seg at borettslaget ikke var kredittverdig. Dette skyldtes at det forrige styret ved 2-3 saker hadde nektet å betale fakturaer for arbeid som var utført for borettslaget, og dette hadde påført borettslaget betalingsanmerkninger. Dette ble raskt ordnet opp i, og borettslaget har i dag en alminnelig kredittscore og anses kredittverdig.
Merk: Dette har i realiteten ikke noe med borettslagets økonomiske situasjon å gjøre, kun et resultat av betalingsanmerkninger.

Prosjekter og arbeider:
Ett av årets viktigste prosjekter var overgangen fra poletter til betalingsautomater på vaskeriene. Utsendt undersøkelse viser at denne overgangen har vært mer eller mindre uten utfordringer, gjennomsnittet er godt fornøyde og innledende vurdering av tallene viser en viss økt bruk blant beboerne.

Styrets medlemmer har også gjort en formidabel innsats med å sortere og digitalisere det meste av dokumenter, avtaler osv. fra styrerommet. Ett av styrets største utfordringer dette året har vært at tidligere styre har benyttet manuell arkivering, manuelle lister og til dels også privat epost til å håndtere borettslagets drift. Dette har bydd på utfordringer mtp. avtaler med leverandører, oppfølging av forsikringer m.v.

Rettslige prosesser:
Borettslaget har i 2024 vært involvert i to rettslige prosesser, en mot tidligere leverandør for fasadearbeider og en mot tidligere advokat for feil i oppfølgingen av mangelssaken mot Sans Bygg AS/baderomsentreprenøren. Styrets leder møtte som lagets representant i begge sakene, og begge saker ble løst med gode/fornuftige forlik sett med borettslagets øyne. Oppfølging av vedtak på fjorårets generalforsamling Videre har styret på oppdrag fra forrige generalforsamling utredete mulighetene for sykkelvaskeplass og utvidelse av infrastruktur for elbillading.

Sykkelvaskeplass:
Det ble i utgangspunktet valgt sykkelvaskeplass fra Trysil Bike System. Ved befaring og planlegging med rørlegger for montering, ble det av rørlegger tatt opp utfordringer som:

- Frost og vanntilførsel
- Avrenning, fare med montering i nærhet av bygg, vann i kjellere
- Utilsiktet bruk, burde denne ha betalingsautomat eller nøkkel

Basert på disse tilbakemeldingene valgte styret å ikke bestille vaskeplass, totalt sett ble det vurdert for kostbart og for krevende mtp. oppfølging, bruk og ev. risiko for vannpåvirkning av bygg.

Infrastruktur El-bilanlegg:
Dette er utredet og priset av AA Elektro AS, og vil bli presentert på Generalforsamlingen.

Vedlikeholdsarbeid:
Det har gjennom året vært utført løpende vedlikeholdsarbeid, hovedsakelig av Borettslagsservice AS. Vedlikeholdet har stort sett bestått i alminnelig vedlikehold av ytterdører, skifte av lyspærer, alminnelig vedlikehold utendørs, samt enkelte oppdrag med rydding og ad hoc renhold i fellesarealer.

Trappevask gjennomføres av Rene Trapper AS. Snøbrøyting og vårrengjøring av veier er gjort av Frode Gran Service AS.

Det har vært et par tilfeller av ødelagte lamper/pullerter utendørs, mistanke om jordfeil osv. Dette har vært fulgt opp og utbedret av AA Elektro AS. AA Elektro AS har anbefalt borettslaget å bytte ut eldre lamper med LED-lamper, er arbeid som ble påbegynt senhøstes 2024 og som forventes gjennomført ila 2025.

Det har vært ett skadetilfelle hvor en garasjeport ble påkjørt av en bil, denne er nå byttet og alt med dette ble dekket av bilens forsikringsselskap.

Borettslaget har fra høsten 2024 inngått vedlikeholdsavtaler med Tore Ligaard AS for årlig oppfølging og vedlikehold av garasjeportene. Disse begynner å bli noen år gamle, og det er påregnelig med utskiftinger, særlig av motorer, men også av enkelte porter.

Det er også inngått serviceavtale for oppfølging preventivt mot skadedyr med Rentokil Norge AS. Obos Prosjekt AS er engasjert for utredning av energiplanlegging, ventilasjon osv. Delvis som en oppfølging av manglende etter baderomsreghabilitering men også som et steg på veien mot å kunne nå de krav som EU har satt og som trer i kraft i 2030. Kravet er blant annet at det kal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020. Ett tiltak her er overgang til LED som nevnt over.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som

bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 272 116,-pr. 01.02.2026

Borettslaget har to felles lån:

Lånenummer: 2240 - Lån 1146.11.117 1 - Husbanken
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 13 347 395,00
Utløpsdato: 01.08.2031
Term pr. år: 2
Rente: 4,71%

Lånenummer: 2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS
Type: Annuitet
Restsaldo: 49 247 630,00
Utløpsdato: 30.05.2048
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 3 449 670,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 954 281,-.

Styret opplyser per 09.02.2026 følgende: Vi har ingen planlagte låneopptak per d.d. Vi jobber med utbedring av ventilasjonen i andelene og det vil sannsynligvis bli nødvendig med en årlig økning i felleskostnadene.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Etter godkjenning fra styret og andelseierne i oppgangen kan det tillates å holde hund eller katt.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Dyrehold
Ved ønske om dyrehold, må andelseier fylle ut følgende erklæring:

Undertegnede andelseier får tilgang til dyrehold på følgende betingelser:
1. Dyret skal alltid gå i bånd og passes av ansvarlig person, samt ikke benytte friarealene i ØVB (les: grøntområdene / lekeplassene) til lufting av hund / katt.
2. Jeg forplikter meg omgående til å fjerne alle eventuelle ekskrementer mitt dyr legger fra seg innenfor borettslagets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre ØVB eller andre andelseiere i borettslaget, f. eks ved skraping på dører, karmer og ødelagte gulvbelegg, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.
4. Dersom det innkommer berettiget klage fra andelseiere / beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnende seg inneforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.
5. For øvrig erklærer undertegnende seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseiere i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.
6. Før det anskaffes hund eller katt må det være innhentet aksept fra alle naboene i oppgangen.
7. Tillatelsen til å anskaffe hund eller katt begrenses til en hund eller katt per leilighet.

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP2391925.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 24 131 kvm (Festetomt)
Borettslaget ligger på festet tomt.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 8 kvm. Balkongen har gode solforhold med vestvendt beliggenhet. Det er mulig å åpne deler av innglassingen og skyve den til siden, eller lukke igjen om man vil ha det lunere. Ettersom at balkongen er innglasset kan den nytes store deler av året. I forbindelse med denne er det også tilgang til en balkong på ca. 6 kvm.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 260 291,- pr. år
Festetid: Tomten er festet til 2057 i 93 år 1964.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Etablert og attraktivt boligområde på Veitvet. Her har du

nærhet til offentlig kommunikasjon, et rikt utvalg av gode servicetilbud og marka med flotte turmuligheter. Leiligheten ligger i et populært borettslag med god intern beliggenhet på enden i en rolig blindvei.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 eller Kiwi som ligger på Veitvet senter, som ligger ca. 4 minutter gange fra leiligheten. Her finnes også bl.a. lege, tannlege, apotek og frisør samt Norges største bowlinghall. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Linderud senter med ca. 60 butikker og et stort utvalg innen helse og velvære. Senteret ligger innen god rekkevidde fra leiligheten, med ca. 8 minutter gange.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, t-bane og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass er Veitvet t-banestasjon som ligger rett ved Veitvet senter. T-banen bruker ca. 15 minutter til Oslo sentrum. Buss 31 passerer Veitvet og går hele døgnet. Med bil tar det ca. 5 min til Alna senter, ca. 10 min til Lørenskog, ca. 11 min til Oslo S og ca. 29 min til Oslo lufthavn.

Det er kort gange til Veitvetparken som framstår som en idyllisk møteplass tilrettelagt for grilling, sandvolleyball, tennisbane, flott lekeareal og en scene mot Veitvet kulturhus. Om vinteren er det skøytebane med gratis utlån av skøyter. Turveier innover i Lillomarka ligger også i gangavstand fra leiligheten. Her er det flere vann med bade- og fiskemuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort for blokk i Veitvetstubben 3 fra 1960. Arkivkort er forgjengeren til ferdigattest. Videre er følgende ferdigattester utstedt for eiendommen:
- Bruksforandring av styrerom, 1969
- Kledning av gavlvegger, 1973
- Utskiftning av vinduer, 1985
- Rehabilitering av tak, fasade mm., 1990
- Rehabilitering/nye balkonger, 2001
- Rehabilitering av bad, 2019

I tillegg er det utstedt et sluttnotat (henleggelse) av innglassing av balkonger fra 2014.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Baderommet er blitt utvidet ved å innlemme et opprinnelig kott inn i badet. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område. Det er dog etablert to reguleringsplaner for deler av området, en for trafikkområde (Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. (Veitvetstubben, kolletivfelt sak 172/80)), samt en for endret reguleringsplan for Erich Mogensøns vei(2403), mellom Vedtvetveien og Statsred Mathiesens vei, Oslo kommune.

I kommunekartet er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1964/7911-5/105 19.06.1964 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 93 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,735
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
1973/6119-1/105 27.03.1973 ** NYE VILKÅR

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger har en relasjon til ansvarlig megler. Relasjonen medfører ikke egenhandel etter eiendomsmeglingsloven § 5-3. Interessenter kan ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort etter siste annonserte visning.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Samlet skal selger betale kr. 105 260,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig

vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. februar 2026

Megler
Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler 2
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Veitvetstubben 3A

Nabolaget Veitvet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	**10 min** 0.9 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	**10 min** 0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	**18 min** 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	**18 min** 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**8 min** 0.6 km
Kuben videregående skole	**6 min**

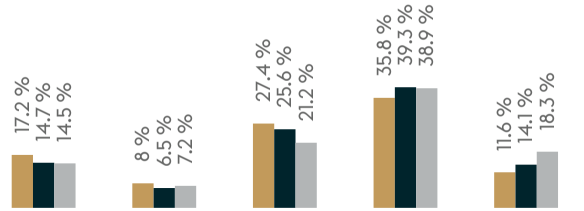
Offentlig transport

Veitvetstubben Linje 60	**2 min** 0.2 km
Veitvet Linje 4, 5	**4 min** 0.3 km
Nyland stasjon Linje L1	**22 min** 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 11.3 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	**7 min** 0.6 km
Linderud Gård barnehage (1-5 å... 54 barn	**7 min** 0.6 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 41 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet	1 256	550
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

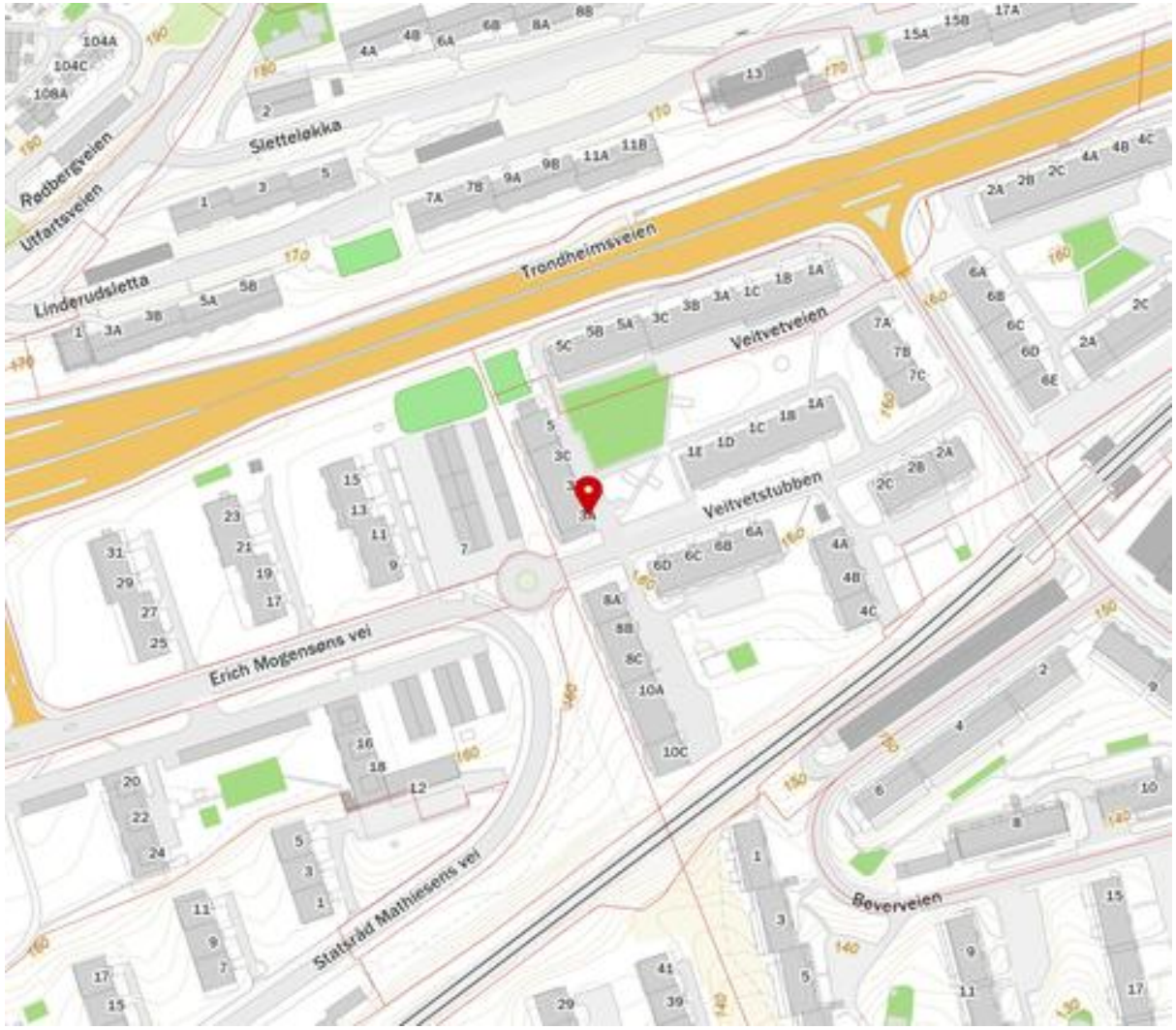
Sport

Sletteløkka kunstgressbane	7 min
Linderud idrettsplass	7 min
Fitness24Seven Veitvet	4 min
SATS Linderud	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hoem, Martin Schwabe	9578-5999-4-2641413	2026-02-08 22:44:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. feb. 2026

Oppdragsnummer
65-0263/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Veitvetstubben 3A, 0596 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Martin Schwabe Hoem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp2391925.3.1
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent firmanavn. Renovering av baderommet, i regi av borettslaget, utført i 2018. Utført i forrige eiertid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent firmanavn. Renovering av baderommet, i regi av borettslaget, utført i 2018. Utført i forrige eiertid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger hos borettslaget.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Affix Oslo AS. Renovering av leilighet, utført i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Blitt utført en internkontroll av utførende elektriker. Det er ikke utført en el-kontroll av DLE (det lokale eltilsyet).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MW Ytterstad AS. Lagt opp rør til kjøkkenbenk med vvb, waterguard og oppvaskmaskin. Tilkobling av kjøkkenbenk med oppvaskmaskin og waterguard. Luftet ut vvb.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet en tilstandsrapport på leiligheten i forbindlese med dette salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i tilstandsrapporten som nevnt over.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0263/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hoem, Martin Schwabe	**2026-02-08**

Identifikasjon

bankID Hoem, Martin Schwabe

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Veitvetstubben 3 A, 0596 OSLO

OSLO kommune

gnr. 89, bnr. 24

Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1218 **Referansenummer:** NG4135

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i mur/trevirke
- Saltak tekket med takstein

Leiligheten fremstår som generelt godt vedlikeholdt, med flere nyere oppgraderinger. Boligen ble opprinnelig oppført i 1957, men er betydelig modernisert i senere tid. Hele boligen er overflateoppusset i 2025/2026, og har fått nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg med Plejd-styring. Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2018.

Følgende forhold er vurdert med tilstandsgrad TG2:

Balkong: Det er registrert svakt fall inn mot fasade (ca. 5 mm) og manglende sluk i innglasset del. Forholdet innebærer økt risiko for fuktbelastning over tid, men det er ikke påvist synlige skader. Utbedring vil normalt ligge innenfor borettslagets ansvarsområde.

Etasjeskiller/gulv: Det er målt høydeforskjeller på ca. 15–30 mm gjennom rommene. Dette vurderes som normalt for bygninger av denne alderen og gir ikke grunnlag for strakstiltak.

Bad – sanitærutstyr: Det er registrert riss/sprekker i servant. Dette anses som kosmetisk og uten funksjonell betydning.

Badet fremstår ellers i tilfredsstillende stand etter oppgraderingen i 2018, med synlig membran i sluk, tilfredsstillende fallforhold ved stikkprøvekontroll og ingen indikasjoner på fukt ved hulltaking.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder (2018) og ventilasjon fremstår som funksjonelle basert på visuell kontroll, men er vurdert uten inngrep eller full funksjonstesting. Elektrisk anlegg er nytt, og det er ikke registrert konkrete feil ved forenklet kontroll.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt og funksjonell, med enkelte alders- og konstruksjonsrelaterte avvik som er vanlige for boligtypen og byggeåret, og uten forhold som tilsier umiddelbare eller omfattende utbedringer

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

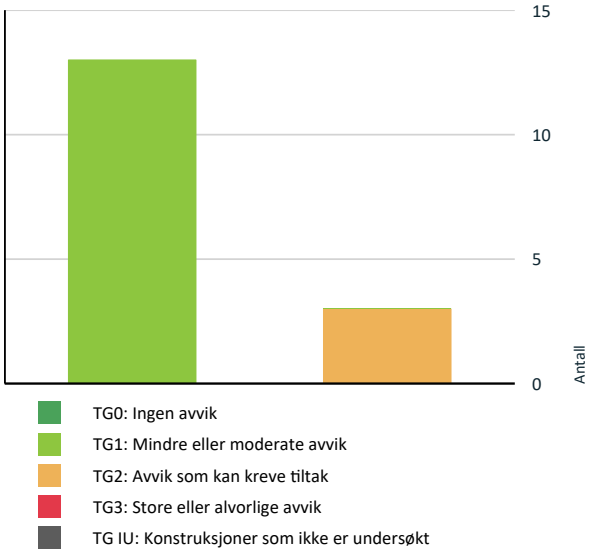
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Gjennomgang og kontroll av tegninger inngår ikke i oppdragets omfang, og er derfor ikke utført

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

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:

Det er registrert fall inn mot fasaden på ca. 5 mm over balkongens bredde. I den innglassede delen av balkongen er det ikke etablert sluk.

Avviket fra anbefalt fallretning vurderes å kunne medføre økt fuktbelastning mot fasadekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Det er ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet, men forholdet innebærer en forhøyet risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Forholdet vurderes som et avvik, og tilstandsgrad TG2 settes. Utbedring av konstruktive forhold på balkong ligger normalt innenfor styrets/sameiets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger informerer om: - Hele boligen er overflate opppusset i 2025/2026 - Nytt kjøkken - Nytt elektrisk anlegg med plejd styring Badet er pusset opp i regi av borettslaget 2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2014

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2014

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Delvis innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 13,7 m² hvor ca 8,3 kvm er innglasset

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fall inn mot fasaden på ca. 5 mm over balkongens bredde. I den innglassede delen av balkongen er det ikke etablert sluk.

Avviket fra anbefalt fallretning vurderes å kunne medføre økt fuktbelastning mot fasadekonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler. Det er ikke registrert synlige skader på befaringstidspunktet, men forholdet innebærer en forhøyet risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Forholdet vurderes som et avvik, og tilstandsgrad TG2 settes. Utbedring av konstruktive forhold på balkong ligger normalt innenfor styrets/sameiets ansvarsområde.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato

Konsekvens/tiltak
• 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.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på bad

Romhøyde:
Det er målt 2,36 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2018
Styret sitter på dokumentasjonen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2018
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
- Vegghengt toalett
- Opplegg for vaskemasksin

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.
Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2018
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det foretatt en overordnet visuell vurdering. Undersøkelsen er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner og uten spesialkompetanse innen rørinstallasjoner, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket.

Der rørføringer er skjult, baseres vurderingen hovedsakelig på alder, tilgjengelig dokumentasjon og generelle observasjoner.

Vanntrykk er kontrollert visuelt, uten instrumentell måling av faktisk trykk. For en mer detaljert teknisk vurdering anbefales kontroll utført av kvalifisert fagperson

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrør er synlige, er det foretatt en overordnet visuell vurdering. Undersøkelsen er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner og uten spesialkompetanse innen avløpsteknikk, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket.

Der avløpsrør er skjult, baseres vurderingen hovedsakelig på alder, tilgjengelig dokumentasjon og generelle observasjoner.

Avløpskapasitet er enkelt kontrollert. Det er videre foretatt en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter.

For en mer detaljert teknisk vurdering anbefales kontroll utført av fagkyndig med relevant kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er vurdert på et overordnet nivå basert på visuelle observasjoner av om rom med krav til ventilasjon har mulighet for tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke foretatt målinger av luftmengder eller trykkforhold.

Tekniske ventilasjonsanlegg og tilhørende komponenter er ikke nærmere vurdert som del av denne kontrollen.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter.
Produksjonsdato: 2018
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør og waterguard
Plassering: Benkeskap på kjøkkenet
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på overordnede visuelle observasjoner, uten funksjonstesting, inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert, og det kan derfor foreligge forhold som ikke er avdekket.

Undersøkelsen er ikke utført med spesialkompetanse innen området, og vurderingen er dermed begrenset til det som er tilgjengelig ved visuell befaring. For en mer fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll utført av kvalifisert fagperson

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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 alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er ikke registrert feil eller mangler ved visuell kontroll. Dette gir imidlertid ingen garanti for at det elektriske anlegget er uten feil eller mangler, da kontrollen er begrenset til det som er tilgjengelig ved visuell befaring.

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget anbefales gjennomgang utført av autorisert elektriker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

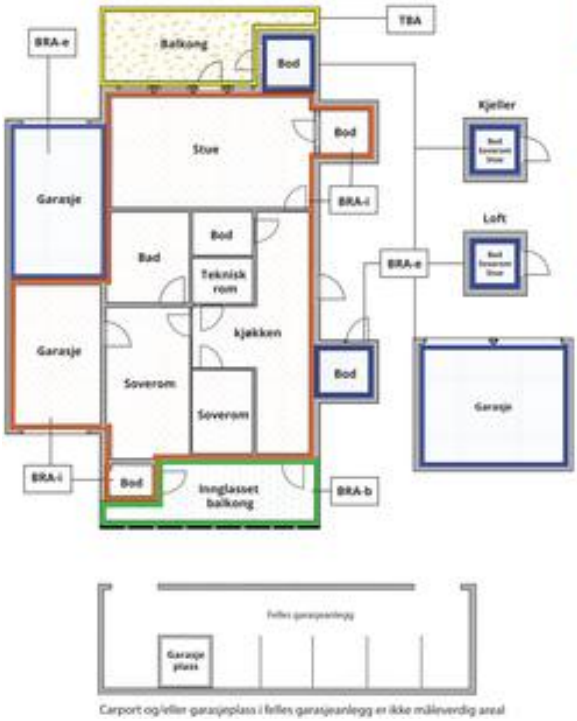
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71	6	8	85	6
SUM	**71**	**6**	**8**		**6**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken	Kjellerboder	

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder målt til ca 1,5 kvm og 3,7

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Gjennomgang og kontroll av tegninger inngår ikke i oppdragets omfang, og er derfor ikke utført

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	24		0	24131.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Veitvetstubben 3 A

Hjemmelshaver
Øvre Veitvet Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE VEITVET BORETTSLAG	948740184			Hoem Martin Schwabe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Veitvetstubben 3A
Postnr	0596
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	89
Bnr.	24
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80224079
Bolignr.	H0101
Merkenr.	86ee34dc-1dc7-481c-8ced-84581d33a2fe
Dato.	29 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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.

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Bg30 Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	65-0183/25
Vår ref.:	BO-2025-155-050
Utarbeidet av:	Alvin Jan Fornes
Utarbeidet dato:	04.08.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«65-0183/25»* på andel/seksjon nummer 050 i 155 - Øvre Veitvet Borettslag bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	155 - Øvre Veitvet Borettslag
Org.nr.:	948740184
Seksjons-/andelsnr.:	050
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	89/24/050
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Marta Zuzanna Thorbjørnsen
Styrets epost:	ovreveitvet@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP2391925.3.1.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1146.11.117 1 - Husbanken
Geldende rente:	4,71 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	13 347 395,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	59 586,59
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	2
Registrert utløpsdato:	01.08.2031

Beskrivelse:	2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS
Geldende rente:	5,59 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	49 247 630,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	219 855,52
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.05.2048

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 04.08.2025: **kr. 279 442,13**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	285 673
Andel formue pr. 31.12.2024:	37 025

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø

Gebyrer

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Alle leiligheter selges uten parkeringsplass og/eller garasje. Dette til tross for at selger har parkeringsplass. Parkeringsplass må søkes styret.

Borettslaget ligger på festet tomt. Tomten er festet til 2057 i 93 år 1964. Årlig festeavgift er kr. 260 291,-.

Alle eierskifter i Øvre Veitvet Borettslag skal godkjennes av styret selv.

Hverken internett eller kabel-TV er inkludert i borettslagets felleskostnader.

I forbindelse med renovering av badene i borettslaget, ble det installert waterguard m/vannstopp i alle kjøkkenskap m/vask. Andelene i borettslaget har ikke sluk på kjøkkenet, så det er viktig at denne ikke blir fjernet. Styret opplyser følgelig om at waterguard m/vannstopp skal være intakt ved eiendomsovertagelser. Dersom den mot formidning er fjernet, så må selger av leiligheten bekoste en ny waterguard selv.

Din foretrukne forretningsfører



Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

155 Årsregnskap 2024

Signert av følgende



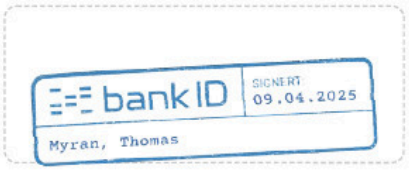
Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

155 - Øvre Veitvet Borettslag

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 303 908	12 287 068	13 142 592	13 762 042
Annen driftsinntekt		8 760	20 660	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		**13 312 668**	**12 307 728**	**13 142 592**	**13 762 042**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	200 000	220 000	280 000	268 000
Personalkostnader		28 200	67 317	87 104	37 788
Avskrivninger		0	29 976	118 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	829 697	1 145 351	549 113	749 808
Kabel-TV/Internett		73 786	27 955	29 911	76 017
Renhold		301 326	310 670	314 480	314 345
Energi og brensel	4	225 179	245 488	241 162	212 849
Andre driftskostnader	5	446 471	343 763	128 672	427 229
Revisjonshonorar		10 585	12 888	21 517	11 114
Forretningsførerhonorar		223 224	213 000	227 910	175 789
Konsulenthonorar		129 217	245 675	362 846	890 000
Andre avg. pliktige honorarer		776 895	19 688	28 088	200 000
Forsikring		614 079	507 280	549 650	1 021 139
Kommunale avgifter	6	2 642 928	2 288 065	2 538 869	3 149 742
Kontingenter		0	0	2 650	0
Sum driftskostnader		**6 501 587**	**5 677 115**	**5 479 973**	**7 533 820**
DRIFTSRESULTAT		**6 811 082**	**6 630 613**	**7 662 619**	**6 228 222**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		126 611	89 578	252	129 802
Finanskostnader	7	3 488 023	2 890 016	3 319 644	3 403 743
Netto finansposter		**-3 361 412**	**-2 800 438**	**-3 319 392**	**-3 273 941**
ÅRSRESULTAT		**3 449 670**	**3 830 175**	**4 343 227**	**2 954 281**
Overføringer					
Til annen egenkapital		3 449 670	3 830 175	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 449 670**	**3 830 185**	**0**	**0**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	7 647 120	7 647 120
Sum varige driftsmidler		7 647 120	7 647 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 647 120**	**7 647 120**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	58 377	45 719
Sum fordringer		58 377	45 719
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 529 618	7 771 383
Sum omløpsmidler		**8 587 995**	**7 817 102**
SUM EIENDELER		**16 235 115**	**15 464 222**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		22 500	22 500
Annen egenkapital	11,12	-49 757 308	-53 206 978
Sum egenkapital		**-49 734 808**	**-53 184 478**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	63 990 721	66 691 849
Borettsinnskudd	14	1 179 000	1 179 000
Sum langsiktig gjeld		**65 169 721**	**67 870 849**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 708	393 462
Skyldig offentlige avgifter		100	644
Annen kortsiktig gjeld	15	623 394	383 745
Sum kortsiktig gjeld		**800 202**	**777 851**
Sum gjeld		**65 969 923**	**68 648 700**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 235 115**	**15 464 222**

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
155 - Øvre Veitvet Borettslag

Thomas Myran Styrets leder	Tommy Cem Gürsel Styremedlem	Nina Matsholdt Styremedlem
Kjell Rune Lind Styremedlem	Anila Hanif Nestleder	

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter
Det har vært gjennomført 19 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	11 732 000
Erstatning forsikringssaker	280 475
Inntekter vaskeri	4 697
Leie garasje	501 320
Parkering	252 000
Polletter	49 804
Administrasjonsgebyr	300
Oppgjør elbilladning	90 086
Andre inntekter	393 227
Sum Innkrevde felleskostnader	**13 303 908**

«Andre inntekter» består i hovedsak av utbetalinger fra Elden Advokatfirma og Advokat Berngaard AS.

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	200 000
Styrehonorar	**200 000**
Arbeidsgiveravgift	28 200
Personalkostnader	**28 200**
Sum Personalkostnader	**228 200**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	409 419
VVS	9 038
Elektro	26 919
Driftsmaterialer	11 575
Leie vaktmester	168 858
Vedlikehold uteareal	156 808
Annen fremmed tjeneste	47 081
Sum Vedlikehold	**829 697**

Posten «Annen fremmedtjeneste» er formidlingshonorar fra Norsk Styrekompetanse for ekstern styreleder i borettslaget.

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	225 179
Sum Energi og brensel	**225 179**

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	15 397
Leie container/søppelkjøring	44 168
Verktøy, utstyr m.m.	12 095
Elbil-lading	5 500
Snøbrøyting	228 676
Kontorrekvisita	340
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	3 376
Telefon	738
Webside - drift	644
Styre- og generalforsamling	5 218
Bankgebyrer	6 563
Velferd	5 204
Andre kostnader	118 552
Sum Andre driftskostnader	**446 471**

«Andre kostnader» består av kostnader slik som flaggheising, porto, og kostnader for elektroniske tjenester slik som EHF.

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 382 637
Eiendoms- og festeavgift	260 291
Sum Kommunale avgifter	**2 642 928**

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån - 1146.11.171 1	675 221
Renter lån - 9820.76.57859	2 807 041
Purregebyr/renter leverandører	5 761
Sum Finanskostnader	**3 488 023**

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	7 322 120
Tomter og andre grunnarealer	325 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**7 647 120**

Gnr. 89/bnr. 24
Tomten er festet til 2046 i 93 år 1983. Årlig festeavgift kr. 260 291,-.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert att tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Note om vedlikehold.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leilighetene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	58 377
Sum Andre kortsiktige fordringer	**58 377**

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto - 1506.72.92844	8 520 726
Plasseringskonto -	30
Plasseringskonto -	8 862
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**8 529 618**

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	22 500	-49 376 803	-49 354 303
Årets resultat	0	3 449 670	3 449 670
Egenkapital 31.12.	**22 500**	**-49 757 308**	**-49 734 808**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de bokførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**7 039 251**	**6 153 923**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	3 449 670	3 830 175
Tilbakeføring av avskrivning	0	29 976
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 701 128	-2 974 827
Årets endring i disponible midler	**748 542**	**885 328**
Disponible midler 31.12	**7 787 793**	**7 039 251**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 587 995	7 817 102
Kortsiktig gjeld	800 202	777 851
Disponible midler	**7 787 793**	**7 039 251**

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	**Husbanken**	**OBOS Boligkreditt**
Type	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2001	2018
Rentesats	4,71 %	5,59 %
Løpetid	31	30
Lånebeløp	37 490 000	43 294 794
Saldo 01.01.	15 910 583	50 781 266
Avdrag i perioden	1 695 407	1 005 721
Saldo 31.12.:	**14 215 176**	**49 775 545**

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Andeler	**Lån 1**	**Lån 2**
224	63 460	222 212

Note 14 Borettsinnskudd

	2024
Borettsinnskudd	1 179 000
Sum Borettsinnskudd	**1 179 000**

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	2024
Forskudd fra kunder	235 974
Skyldig feriepenger	0
Påløpt rente	294 767
Annen påløpt kostnad	92 654
Sum Annen kortsiktig gjeld	**623 394**

Budsjett

2025

155 - Øvre Veitvet Borettslag



Budsjett

155 - Øvre Veitvet Borettslag

	2025	Kommentar
Inntekter:		
Fellesutgifter	13 008 442	*10% økning fellesutg fra 010726*
Andre inntekter	753 600	
Sum driftsinntekter	**13 762 042**	
Kostnader:		
Honorar, lønn- og personalkostnader	305 788	
Driftskostnader	7 228 032	
Sum kostnader	**7 533 820**	
Driftsresultat	6 228 222	
Finansposter		
Finansinntekter	129 802	
Finanskostnader	3 403 743	
Sum finansposter	**-3 273 941**	
Resultat før lån er hensyntatt	**2 954 281**	
Opptak av nytt lån	0	
Avdrag på lån	2 820 760	
Resultat etter avdrag på lån	**133 521**	*Forvalter anbefaler å budsjettere med et sunt resultat*

Dersom over er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.
Dersom cellen over er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Felleskostnader og andre inntekter

Felleskostnader pr. brøk

Type/Enhet	Antall	Dagens andel	Budsjett
Andel 1-224	224	4 609	4 839
Sum andel felleskostnader		1 032 416	1 084 037
Sum årlig		12 388 992	13 008 442
Endring av felleskostnader			5 %

Se her hvordan vedtatte endringer påvirker økonomien: 133 521

Dersom cellen til venstre er grønn, så betyr det at endringene deres medfører en positiv innvirkning på økonomien.

Dersom cellen til venstre er rød, så betyr det at endringene deres medfører en NEGATIV innvirkning på økonomien.

Kommentar til endringen

Andre felleskostnader

Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig	Nytt beløp	Budsjett
3121	Garasje	73	200	175 200		175 200
3122	Parkering	67	600	482 400		482 400
3122	Parkering m/ elbi	10	800	96 000		96 000
Sum						753 600

Kommentar til endringen

Andre inntekter

Konto	Type	I år	Budsjett
3150	Annen inntekt	219 084	
3106	Avdrag lån	-	-
3107	Renter lån	-	0
	Sum		0

Kommentar til endringen

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Faktureres ikke separat på faktura, inkludert i felleskostnader

Driftskostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	15 397	20 529	21 556		21 556	
6310 Leie container/søppelkjøring	44 168	58 891	61 835		61 835	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 785 471	2 380 628	2 499 659	2 785 335	2 785 335	*Oslo kommune fakturerte ca. kr. 597 000 pr. kvartal i 2024. NBI Fra kommunens side ser det ut til å bli 17% økning (OBOS angir på langsiktig basis 13-18)*
6340 Elektrisk energi	152 035	202 713	212 849		212 849	
6360 Renhold	224 532	299 376	314 345		314 345	
6520 Verktøy, utstyr m.m.	12 095	16 127	16 933		16 933	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	192 747	256 996	269 846	270 000	270 000	*Inkl brannvarslingssystem*
6602 VVS	9 038	12 051	12 653		12 653	
6603 Elektro	16 663	22 217	23 328		23 328	
6607 Driftsmaterialer	317	423	444		444	
6610 Leie vaktmester	130 144	173 525	182 202		182 202	
6611 Malingsarbeid	0	0	0		0	
6614 Garasjeanlegg	0	0	0		0	
6622 Elbil-lading	5 500	7 333	7 700		7 700	
6700 Honorar revisjon	10 585	10 585	11 114		11 114	
6705 Honorar forretningsførsel	167 418	167 418	175 789		175 789	
6706 Honorar konsulent	124 099	165 465	173 739	890 000	890 000	*OBOS Energikartlegging, lagt inn uten ENOVA refusjon. Inkludert ekstern styreleder. Antatt 200.000 for oppjekking veranda i 2a.*
6720 Juridisk bistand	792 804	1 057 072	1 109 926	200 000	200 000	*Posten må vurderes av styret iht. hvilke saker som vil være pågående i 2025. Forslag om reduksjon etter forlik. Satt ned pga bekreftet forsikringsdekning fra IF Var 237`i 2023*
6780 Snøbrøyting	0	0	0	250 000	250 000	
6785 Vedlikehold uteareal	144 370	192 493	202 118		202 118	
6790 Annen fremmed tjeneste	42 188	56 251	59 063		59 063	
6800 Kontorrekvisita	340	453	476		476	
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 688	2 251	2 363		2 363	
6900 Telefon	738	984	1 033		1 033	
6906 Kabel-TV og Internett	54 298	72 397	76 017		76 017	
6910 Webside - drift	644	859	902		902	
6940 Porto	0	0	0		0	
7500 Forsikringspremie	665 960	887 947	932 344	1 021 139	1 021 139	*Forsikringsbransjen varsler økning mellom 14 og 19 %. Lagt inn 15%.*
7501 Egenandel forsikring	0	0	0		0	
7710 Styre- og generalforsamling	210	280	294		294	
7715 Refusjon dugnad	0	0	0		0	
7750 Eiendoms- og festeavgift	260 291	347 055	364 407		364 407	
7770 Bankgebyrer	4 864	6 485	6 810		6 810	
7780 Velferd	5 204	6 939	7 286		7 286	
7790 Andre kostnader	35 744	47 659	50 042		50 042	
Sum	**4 899 552**	**6 473 402**	**6 797 072**	**5 416 473**	**7 228 032**	

Lønn, honorarer og personalkostnader

		Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader							
5000	Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330	Styrehonorar	200 000	200 000	210 000	268 000	268 000	*Honorar til styreleder iht. protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024*
5190	Feriepenger	0	0	0		0	
5945	Pensjon	0	0	0		0	
5930	Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410	Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	29 610		37 788	
Sum		**228 200**	**228 200**	**239 610**	**268 000**	**305 788**	

Finans

	Finansinntekter	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Kommentar
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige Forsikring	0	0	0	*Borettslaget har forsikring hos IF Skadeforsikring*
8050	Annen renteinntekt	92 716	123 621	129 802	*Renteinntekt på bankkonti*
	Sum	**92 716**	**123 621**	**129 802**	

	Renter og avdrag på lån	for 2025	Kommentar
	Renter iht. nedbetalingsplan fra bank	3 403 743	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken.*
	Avdrag iht. nedbetalingsplan fra bank	2 820 760	*Lagt inn iht. mottatt nedbetalingsplan fra banken*
	Sum	**6 224 503**	

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	11 461 117
Restlån pr. 01.01.	14 215 176
Rentesats	4,71 %
Avdrag budsjettår	1 759 342
Rente budsjettår	647 877
Sum budsjettår	2 407 219

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 11461117

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1-224	1,000	63 461	241	655	896
Sum	**0**	**1**	**63 461**	**241**	**655**	**896**

Beregning av fellesgjelden

Lånenummer	9820.76.57859
Restlån pr. 01.01.	49 775 547
Rentesats	5,59 %
Avdrag budsjettår	1 061 418
Rente budsjettår	2 755 866
Sum budsjettår	3 817 284

Kommentar

Informasjonen er hentet fra nedbetalingsplanen forvalter har mottatt fra långiver.

Fordeling av lån 9820.76.57859

	Enhet	Fordelingsnøkkel	Andel fellesgjeld	Månedlig rente	Månedlig avdrag	Månedssum
	1-224	1,000	222 212	1 025	395	1 420
Sum	**0**	**1**	**222 212**	**1 025**	**395**	**1 420**

Øvre Veitvet Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.05.2025
Sted: Thon Hotell Linne og videomøte
72 av 224 mulige stemmegivere var representert.
42 deltok fysisk, 16 deltok digitalt, 14 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

NB! For å være stemmeberettiget måtte andelseiere være tilstede ved åpningen – fysisk eller digitalt – og la seg registrere hos møteleder

Styrets forslag Vedtatt med 65 stemmer

> "Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Anila Hanif og Jeanett Borg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 2 stemmer
Totalt antall stemmer: 67
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag Vedtatt med 58 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

Mot - 9 stemmer
Totalt antall stemmer: 67
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 35 stemmer

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 34 stemmer
Totalt antall stemmer: 69
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Budsjett (Orienteringssak)

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar Vedtatt med 55 stemmer

> "Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 200.000. Dette inkluderer ikke honorar til innleid styreleder"

Totalt antall stemmer: 55
Blanke stemmegivere: 15 (telles ikke)

Sak 6.1: Endring av samarbeidspartner utvendig vedlikehold (snømåking, feiing)

Forslag til vedtak er trukket. Styret kommer uansett til å hente inn tilbud fra flere aktører (også Frode Gran).

Sak 6.2 Fast styredag på styrerommet

Innsenders forslag Vedtatt med 55 stemmer

"Styret pålegges å holde åpent hus på styrerommet en fast dag hver måned. Styret kan velge dag, men onsdag foreslås."

Mot - 7 stemmer

"Forslaget avvises"

Totalt antall stemmer: 62

Blanke stemmegivere: 8 (telles ikke)

Sak 6.3 Ansettelse av vaktmester

Innsenders forslag (tolket av styret) Vedtatt med 38 stemmer

"Styret gis fullmakt til å ansette en vaktmester i 20-30% stilling."

Mot - 30 stemmer

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.4. Dugnad

Innsenders forslag Vedtatt med 50 stemmer

"Styret pålegges å innkalle til årlig dugnad med ev. etterfølgende sosial tilstelning."

Mot - 13 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.5. Gjesteplasser parkering - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 64 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag (tolket av styret) - 4 stemmer

~~"Styret pålegges å lage 5 nye parkeringsplasser på bekostning av fellesarealer. Planlegging, søknader og eventuelt arbeid dersom det er mulig, skal dekkes fra egenkapitalen."~~

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.6. Valg av brannalarmløsning

Styret trekker sine forslag til generalforsamlingen. De vil hente inn tilbud på kablet eller delvis kablet anlegg, og gjøre flere undersøkelser med tanke på teknisk løsning. Det skal også gjøres en innsats for få bedre økonomi i løsningen. Andelseierne vil motta mer informasjon når dette er tilgjengelig.

Sak 6.7.1 - Punkt 2-1 (1)

Styrets forslag Vedtatt med 66 stemmer

Følgende legges inn i vedtektenes 2.1:

"Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10 og Veitvetveien 7."

Mot - 2 stemmer
Totalt antall stemmer: 68
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.2 - Punkt 2-1 (6)

Innsenders forslag Vedtatt med 65 stemmer

"Følgende legges til på vedtektene 2.1 (6):

Gjeldende vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreveitvet.no. "

Mot - 3 stemmer
Totalt antall stemmer: 68
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.3 - Punkt 4-2 (3)

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer

"Følgende legges til på vedtektenes punkt 4-2 (3):

Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreveitvet.no."

Mot - 2 stemmer
Totalt antall stemmer: 64
Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 6.7.4 - Punkt 5-2 (1)

Styrets forslag Vedtatt med 59 stemmer

"glassveranda" legges til i vedtektenes Punkt 5-2 (1), slik at teksten blir:

"Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av glassveranda, vinduer, garasjeporter og lekeapparater. "

Mot - 9 stemmer
Totalt antall stemmer: 68
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.7.5 - Punkt 5-2 (3)

Styrets forslag Vedtatt med 62 stemmer

"ruter/dører i glassveranda, samt " legges inn i 5.2.(3) slik at teksten lyder:

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter ruter/dører i glassveranda, samt ytterdører..."

Mot - 5 stemmer
Totalt antall stemmer: 67
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6.7.6 Punkt 5-2 (4)

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

Styrets forslag - 39 stemmer

Følgende legges til i vedtektenes 5-2 (4):

"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også felles brannvarslingsanlegg dersom dette finnes, så vel inne i leilighetene, som i fellesareal, garasjer osv"

Mot - 30 stemmer
Totalt antall stemmer: 69
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6.7.7 - Legge til nytt punkt "5.4 Parkering, garasjer, ladeanlegg"

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

Innsenders forslag - 34 stemmer

"Legge til nytt punkt "5.4 Parkering, garasjer, ladeanlegg"

Mot - 32 stemmer
Totalt antall stemmer: 66
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 6.7.8 - Nytt punkt "5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere" godkjennes

Styrets forslag Vedtatt med 51 stemmer

"Nytt punkt "5.5 Bruk av fellesarealer/kjellere" legges til i vedtektene"

Mot - 12 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.7.9 - fjerning av vedtektenes punkt 7.4 Trusler

Innsenders forslag Vedtatt med 52 stemmer

"punkt 7.4 Trusler fjernes fra vedtektene"

Mot - 11 stemmer

Totalt antall stemmer: 63

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 6.7.10 - Endring av vedktektenes Punkt 8-1 (1).

Styrets forslag Vedtatt med 63 stemmer

"...med 3 varamedlemmer..." fjernes slik at teksten er:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 1-3 varamedlem"

Mot - 4 stemmer

Totalt antall stemmer: 67

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 6.8.1 Oppfølging av saker fra i fjor - Sykkelvaskeplass

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 65 stemmer

"Vi etablerer ikke sykkelvaskeplass i borettslaget."

Videreføring av fjorårets vedtak - 3 stemmer

~~"Styret pålegges å etablere sykkelvask, med forventet kostnadsramme på 125.000"~~

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6.8.2 Oppfølging av saker fra i fjor - Utvidelse av elbilanlegg

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 63 stemmer

Forslaget - 5 stemmer

"Styret pålegges å utvide elbilanlegget, med en estimert kostnadsramme på 10,7 millioner kroner. Styret gis fullmakt til å gjennomføre utvidelsen på egnet måte."

Totalt antall stemmer: 68

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 7: Personvalg

Etter valget består styret av:

Styreleder (1 år)

Marta Zuzanna Thorbjørnsen	Valgt

Nestleder (Valgt 2024)

Anila Hanif (Valgt tidligere)

Styremedlem (valgt 2024)

Nina Lagerløv Matsholdt (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Rita Elisabeth Reistad	1. valg
Salvador Gomez Espinosa	2. valg

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)

Sol Anna Sofia Kristina Backman	1. valg
Beate Stenberg	2. valg
Iram Zooq	3. valg

Ordinær generalforsamling 22.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Borg, Jeanett Helene	**2025-05-22**	**Skappel, Kristoffer G**	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Borg, Jeanett Helene

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

Navn	Dato
Hanif, Anila	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Hanif, Anila

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE VEITVET BORETTSLAG

(revidert april 2006)
(revidert mai 2013)
Revidert på ordinær generalforsamling 7. mai 2015
Revidert på ordinær generalforsamling 8. mai 2017
Revidert på ordinær generalforsamling 14. mai 2018

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Husordensreglene er gitt for å sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene. Sammen utgjør vi Øvre Veitvet Borettslag, og det er opp til hver enkelt av oss om det skal bli trivelig å bo her.

I
Alminnelige ordensregler

1. Løse gjenstander skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller felles kjellerganger. Barnevogner og sykler skal settes i sykkelbod, andre gjenstander skal oppbevares i egne boder eller leilighet. Dør til kjeller og sykkelboder skal alltid være låst.

2. Parkering av motorkjøretøyer må bare finne sted på anvist plass. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser uten leieavtale. Feilparkert motorkjøretøy kan bli tauet bort uten advarsel.

3. Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, blomsterkasser o.l på balkongen. Se punkt V om bruk av balkonger.

4. Etter godkjenning fra styret og andelseierne i oppgangen kan det tillates å holde hund eller katt.

*Vedlagte **"Erklæring"** fylles ut å sendes styret innen hund/katt anskaffes.*

5. Alle dører i fellesområder skal alltid holdes låst. La aldri barn være alene i kjelleren og bruk aldri åpen flamme i kjellerbodene.

6. I den kalde årstid må alle vinduer i fellesområder være forsvarlig lukket. Knuste vindusruter må varsles vaktmester eller styret snarest.
Ved som legges i kjellerbodene må være tørr og stables med god klaring fra gulv og vegger, dette for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.

7. Foreldre må påse at barn ikke har leketøy som er farlig for andres liv og helse.

8. Vern om plen og beplantninger. Kast ikke mat ut, da dette trekker skadedyr til eiendommen.

9. Det skal være ro på fellesarealene etter kl 21.30.

10. Vis hensyn – demp radio og TV. Husk at naboen kanskje ikke liker den samme musikken/TV-programmet som deg.

II
Regler om ro i leiligheten

1. Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i leiligheten.

Støyende aktiviteter/arbeider som snekring, banking, boring og sliping, skal ikke forekomme etter kl 21:30 på hverdager, kl 18:00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søndager og offentlige fri- og helligdager.
Bruk av vaskemaskin/tørketrommel i fellesvaskeri og leilighet er tillatt til kl 21:30 på hverdager og til kl 18:00 på lørdager og fra kl 12:00 til 18:00 på søndager. Det er forbudt å bruke vaskemaskin/tørketrommel på offentlige fri- og helligdager.
Inn- og utflyttinger av leiligheten skal foregå innen ovenstående tider.
Påske-, pinse- og julaften skal aktiviteter som nevnt ovenfor være avsluttet senest kl 15:00.
Ved spesielle anledninger må beboer av de tilstøtende leiligheter varsles med nabovarsel i god tid.

2. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

3. Foreldre skal påse at barna ikke driver lek i trappeoppgangene.

4. Unngå høyrøstet snakk etter kl 23.00.

III
Renhold

1. Alt som kastes i søppelbrønner må være innpakket. Varm aske og oljet avfall er strengt forbudt å kaste i søppelbrønner. Avfall som ikke får plass i søppelbrønner må beboerne selv frakte til kommunalt søppelmottak

2. Elektrisk avfall bringes til elektrobutikken eller avfallsstasjonen som er forpliktet til å ta i mot slikt avfall.

3. Husk å ta inn dørmattene slik at renholdsfirmaet kan gjøre trappevasken.

IV
Vaskeri og tørkeplass

1. For bruken av vaskeriet er det utarbeidet bestemte regler. (Se oppslag i vaskeriet.) Lær disse og vennligst følg dem nøye.

2. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og offentlige fri- og helligdager.
Tøy må ikke henge ute etter kl 18.00 dager før søn- og offentlige fri- og helligdager.

V
Bruk av balkongene

Generelt – Vis hensyn. Husk at det bare er noen cm til naboen. Utendørs høres alle lyder langt

1. Det er ikke tillatt å kaste avfall, planter, juletrær m.m. ned fra balkongene.

2. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler. Fuglemat trekker til seg uønskede dyr, som f.eks rotter.

3. Det er ikke tillatt å riste gulvtepper, badematter, duker o.l. fra balkongene. Husk at støv og rusk fra teppene kan havne hos naboen.

4. Det er ikke tillatt å henge sengetøy, tepper o.l. til lufting ut av vinduer eller /balkongfasade.

5. Det skal være ro på balkongen mellom kl 23.00 og 07.00.

6. Grilling med bruk av annet enn elektrisk eller gass grill er ikke tillatt. Gassflaske skal kun oppbevares i boenhet/balkong.

7. Det er ikke tillatt å henge vask til tørk slik at den synes ovenfor rekkverket.

8. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne i borettslaget.

9. Det er ikke tillatt å bore eller henge noe i stål, betong eller på de gule platene uten godkjennelse fra styret. De gule platene tåler ikke at det henges noe på dem.

10. Når glassene er i åpen posisjon skal de hele tiden være festet med stroppene. Følg for øvrig brukerveiledningen som er delt ut av glassleverandøren.

11. Det er ikke tillatt å henge opp gardiner i front av balkong.

12. Det er kun tillatt å henge opp blomsterkasser, flaggstenger, solavskjerming m.m. som er godkjent av styret.

13. Det er ikke tillatt å gjøre noen bygningsmessige endringer som f.eks. montere mer innglassing, demontere innglassing, sette opp levegger, male vegger/vinduskarmer m.m. uten styrets godkjenning.

14. Nødutgangen mellom balkongene må ikke sperres.

VI
Vaktmester

1. Meld fra til vaktmester om feil og mangler i fellesområdene.

2. Vaktmesteren har krav på godtgjørelse for arbeider han utfører utenom vanlig arbeidstid.

3. Meldinger fra styret til medlemmene ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

VII
Ansvar

1. Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelseieren er videre ansvarlig for at dette også overholdes av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

2. Eventuelle klager og reklamasjoner skal innsendes skriftlig til styret eller forretningsfører.

VIII
Garasje/parkering

1. Garasjer/parkeringsplasser skal ikke benyttes til hensetting av gjenstander.

2. Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart.

3. Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

4. Parkering utenfor garasjen er tillatt i kortere perioder såfremt det ikke er til hinder for andre.

5. Kjøretøy uten skilter er ikke tillatt parkert/hensatt på fellesarealer (inkludert garasjer og parkeringsplasser). Unntak må søkes styret.

6. Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt

7. Unødig bruk av motor (herunder ”rusing”) er strengt forbudt. Som unødig bruk anses i alle tilfelle ”oppvarming” utover 5 minutter.

Vedlegg til husordensreglene for ØVRE VEITVET BORETTSLAG

Erklæring
Undertegnede andelseier får tilgang til dyrehold på følgende betingelser:

1. Dyret skal alltid gå i bånd og passes av ansvarlig person, samt ikke benytte friarealene i ØVB (les: grøntområdene / lekeplassene) til lufting av hund / katt.

2. Jeg forplikter meg omgående til å fjerne alle eventuelle ekskrementer mitt dyr legger fra seg innenfor borettslagets område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og er erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre ØVB eller andre andelseiere i borettslaget, f. eks ved skraping på dører, karmer og ødelagte gulvbelegg, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v.

4. Dersom det innkommer berettiget klage fra andelseiere / beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnende seg inneforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.

5. For øvrig erklærer undertegnende seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som andelseiere i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

6. Før det anskaffes hund eller katt må det være innhentet aksept fra alle naboene i oppgangen.

7. Tillatelsen til å anskaffe hund eller katt begrenses til en hund eller katt per leilighet.

Oslo, den …….

Navn: andelseier / beboer: ……..

Signatur: andelseier/beboer: ……

Adresse:……..

Jeg har hund / katt (stryk det som ikke passer).
Erklæringen returneres i undertegnet stand

Styret i Øvre Veitvet Borettslag

Vedtekter for

Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 22. mai 2025
Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024
Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011
Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Veitvet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10.

(2) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.

(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseier i borettslaget. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat,fylkeskommune eller
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte..

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Gjeldende vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreveitvet.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreveitvet.no. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 7-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, leilighetens ytterdør, rør,sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseieren skal sørge for tilstrekkelig utlufting slik at fuktskader ikke kan oppstå.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av glassveranda, vinduer, garasjeporter og lekeapparater.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ruter/dører i glassveranda, samt ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Bruk av fellesarealer/kjellere

(1) Borettslagets fellesarealer og kjellere skal til enhver tid holdes ryddige. Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, sparkesykler eller annet uten tydelig merking.

(2) Hensetting skal ikke være til hinder for andre beboere, normal ferdsel eller rømningsveier.

(3) Det er ikke tillatt å benytte elektriske stikk i kjellere til lading av sparkesykler, elsykler eller annet. Stikk skal kun brukes ved tilsyn, og skal ikke være tilkoblet over tid

6. Garasje/parkering

(1) Garasjer/parkeringsplasser skal ikke benyttes til hensetting av gjenstander eller annen lagring.

(2) Parkering utenfor garasjen er tillatt i kortere perioder såfremt det ikke er til hinder for andre.

(3) Kjøretøy uten skilter er ikke tillatt parkert/hensatt på fellesarealer (inkludert garasjer og parkeringsplasser).

(4) Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart.

(5) Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

(6) Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(7) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(8) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles

etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(9) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første 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 eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg for ett år om gangen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer ved konstituering rett etter generalforsamling.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Et varamedlem tar styremedlemmets plass hvis styremedlemmet ikke er tilstede.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn

fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fremleggelse av budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av styreleder
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på 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 salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Styret, tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 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 andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

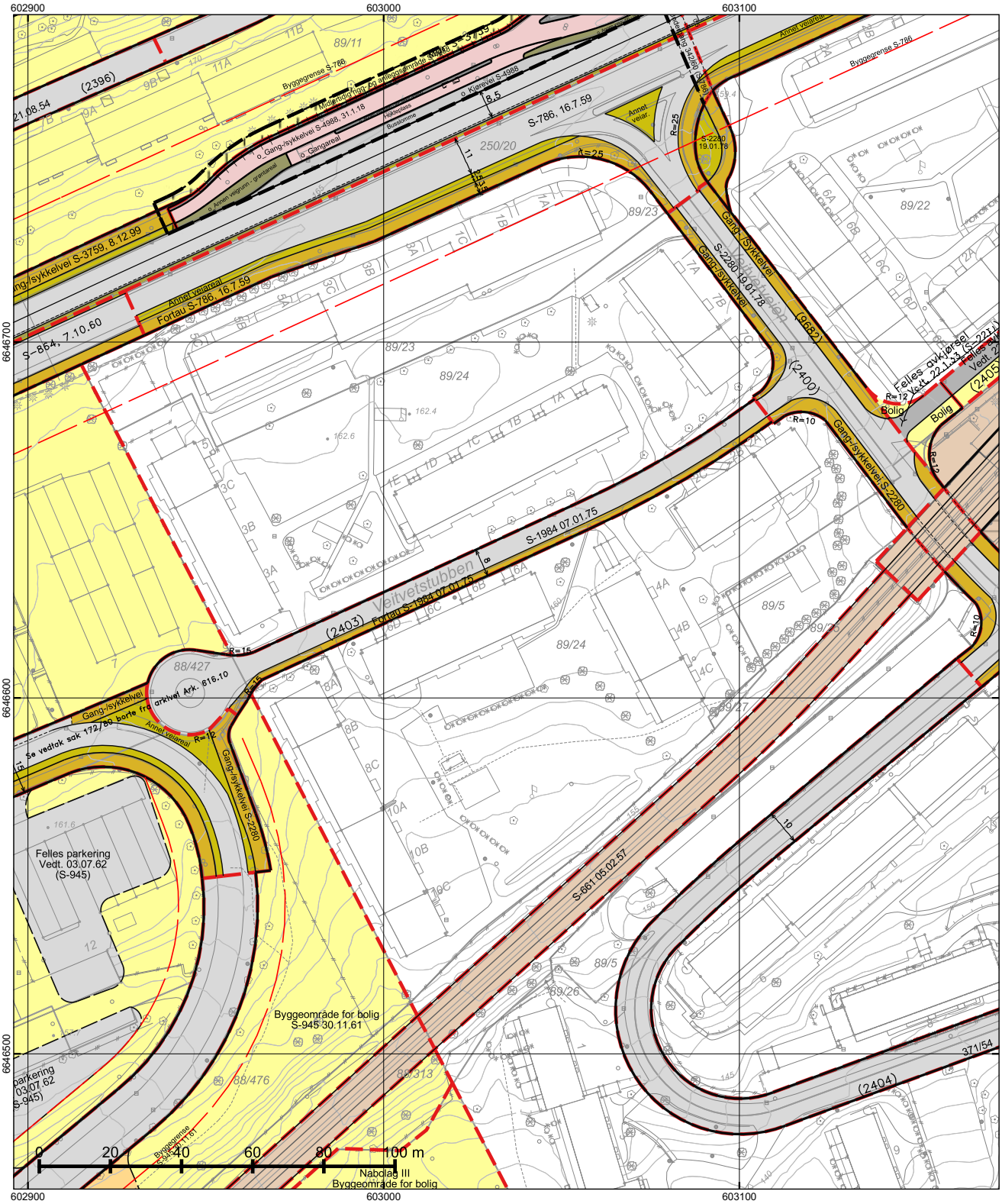
12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

###



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

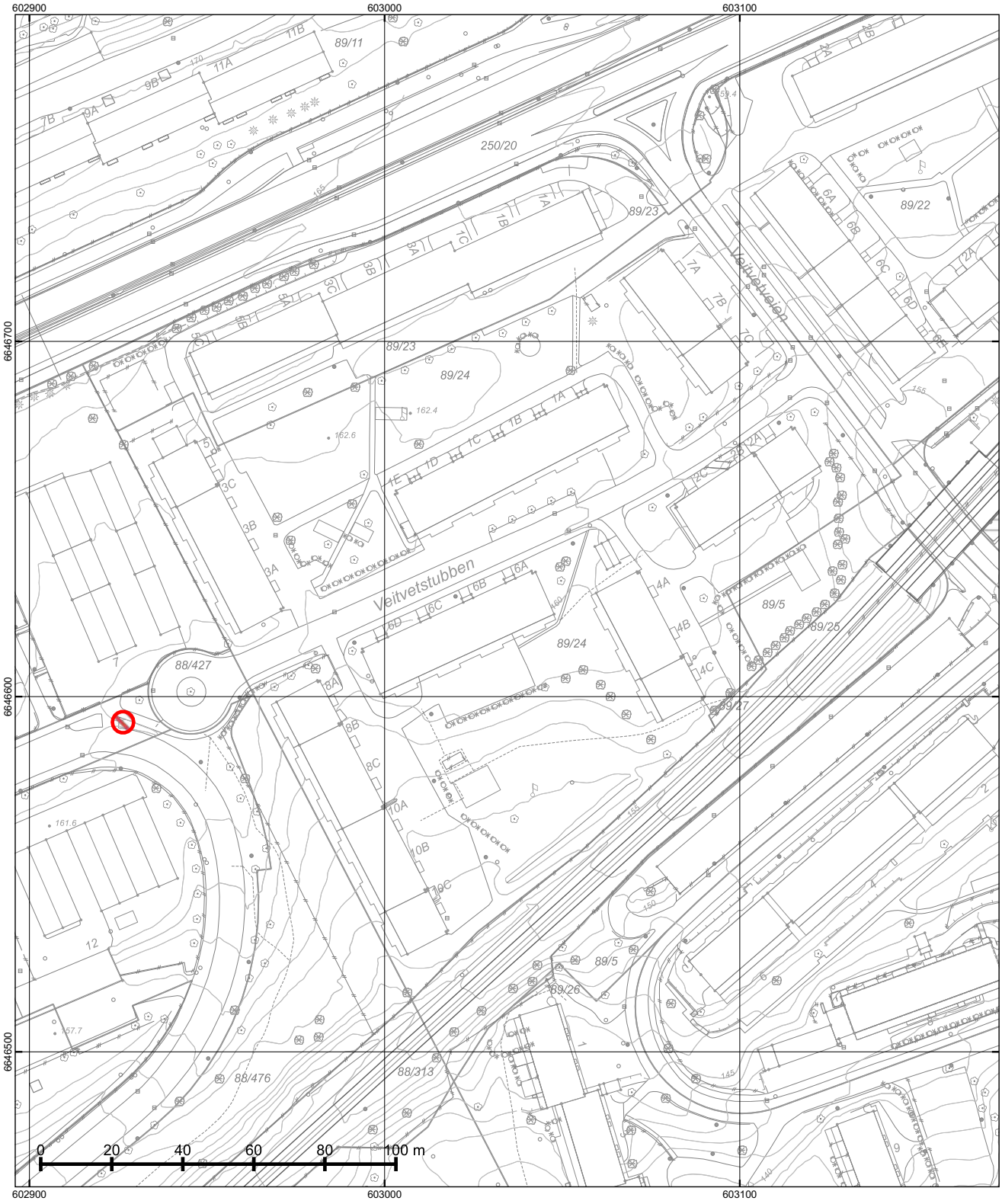
PlottID/Best.nr: 146117/ 86516160
Deres ref.: 43200/ LIWO@MSNOP
Adresse: VEITVETSTUBBEN 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/24

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

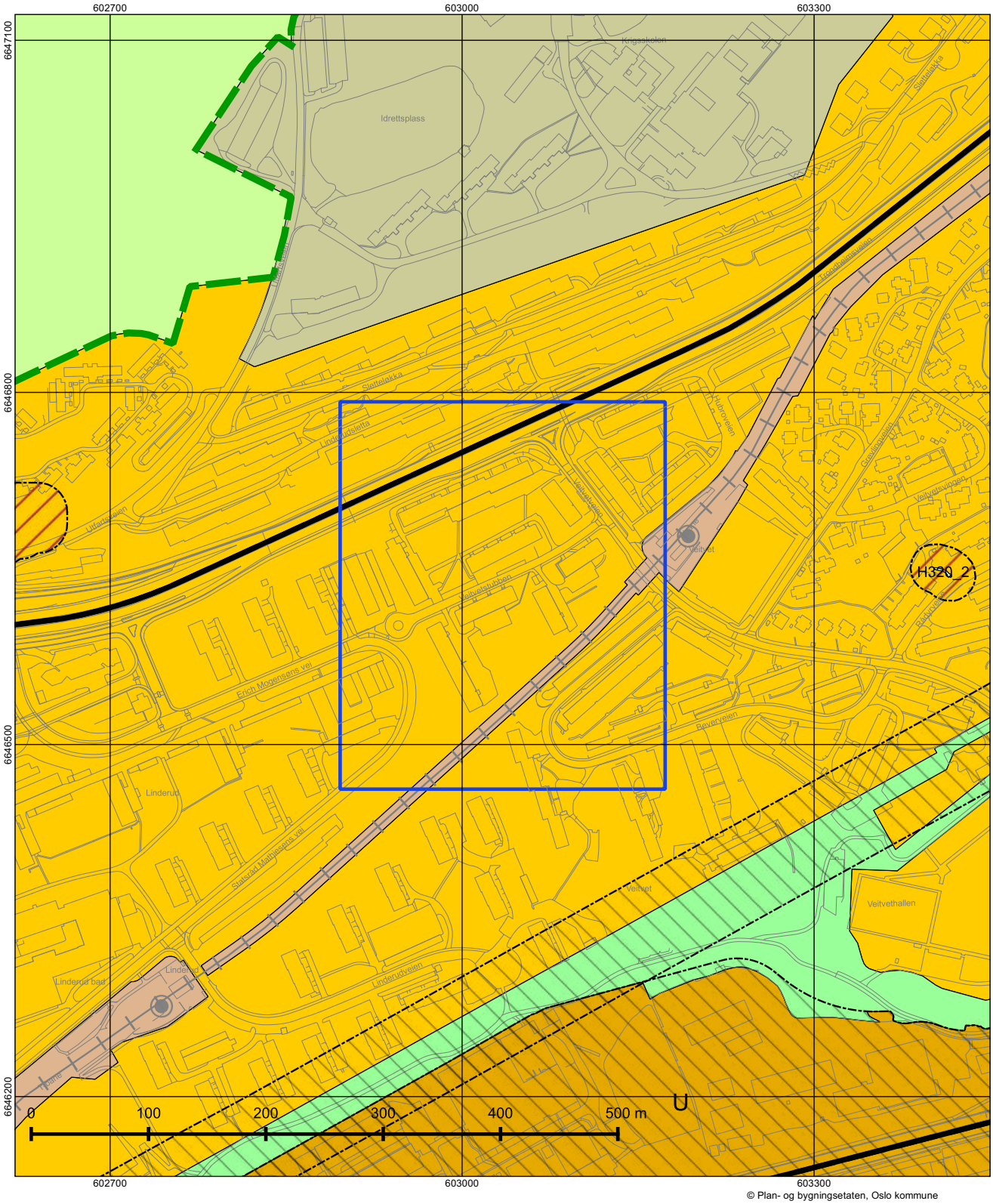
Dato: 30.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146117/ 86516160
Deres ref.: 43200/ LIWO@MSNOP
Adresse: VEITVETSTUBBEN 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/24

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



Oslo

Dato: 30.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146117/86516160
Deres ref.: 43200/ LIWO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

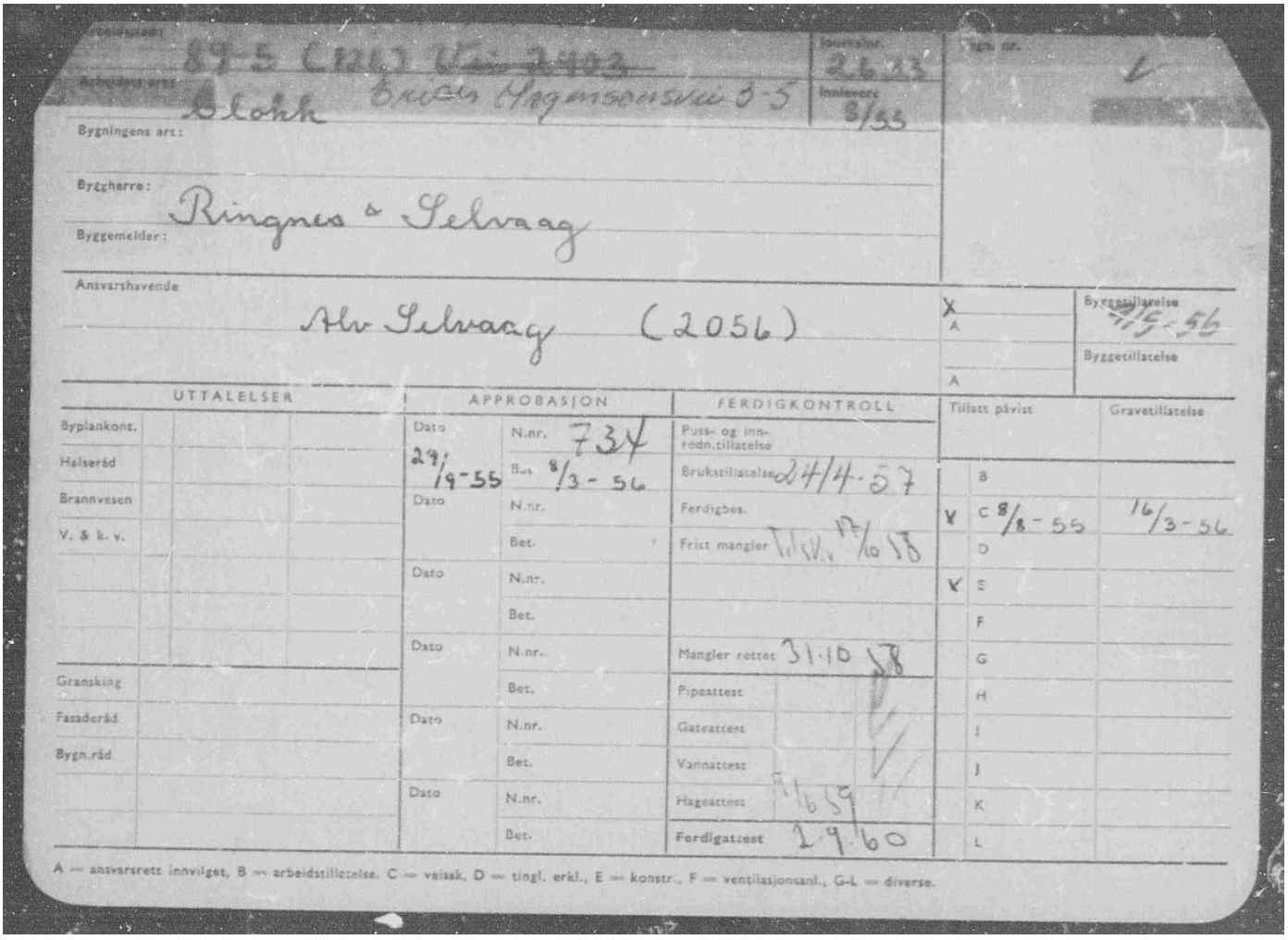
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





87-5 (Ch.) Ve. 2403

Arbeidets art: Bolig Brevik Hogmansvei 3-5

Journalnr. 2623

Innlevert 8/33

Gn. nr. V

Bygningens art:

Byggherre:

Byggemelder: Ringnes & Selvaag

Ansvarshavende

Alv Selvaag (2056)

X A

A

Byggetillatelse 7/5-55

Byggetillatelse

UTTALELSER				APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato	N.nr. 734		Puss- og innrodn.tillatelse				
Helseråd				29/9-55	Bet. 8/3-56		Brukstillatelse 24/4-57			B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		Ferdigbes.		X	C 8/8-55	16/3-56
V. & k. v.					Bet.		Frist mangler 1 år V. 17/10 58			D	
				Dato	N.nr.				X	E	
					Bet.					F	
				Dato	N.nr.		Mangler rettet 31.10 58			G	
Gransking					Bet.		Pipeattest			H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.		Gateattest			I	
Bygn.råd					Bet.		Vannattest			J	
				Dato	N.nr.		Hageattest 7/6 59			K	
					Bet.		Ferdigattest 2.9.60			L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III · 20 72 10

Melding om gjenstående arbeider.

Bruksforandr. av tilfluktsrom til

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Erich Mogensensvei 5.	gnr.30, bnr. 24.	66/819.

Byggherre

Øvre Veitvedt Borettslag
v/Odd Jakobsen
Erich Mogensensvei 5 a
OSLO-5.

Ansvarshavende

GA/BH.

Dato
15. januar 1969.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 2 måneder. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. W.C. rom må ventileres over tak. Konferer byggemeldingen og approbasjonen datert 14.4.67.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Bygningsinspektør
G. Amundsen

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet.

C.B. 10.000. ANDVCED. 9.2.1968 —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ☎ 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavlvegger med Super-eternit.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Erich Mogensöns vei 3-5.	Gnr.89. bnr.2¼. blokk 126.	72/2250.

Byggherre

Övre Veitvedt Borettslag
v/form. Ø. Antonsen
Erich Mogensöns vei 8
OSLO 5

Ansvarshavende

Byggm. Annar Nygård
Nordlysveien 37
OSLO 4

ØA/GK.
Dato
2. april 1973.

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

Bygningsinspektør

Ø. Amundsen.

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

Stl. C-16. 10 000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgata 19[illegible] *1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr nr	Løp
Erich Mogensøns vei 3-5	**Gnr.89,bnr.24**	**77/3492**

Byggherre

Øvre Veitvedt Borettslag
v/E.Johannessen
Erich Mogensøns vei A B

OSLO 5

Ansvarshavende

Tømmerm.Finn Bjørntvedt
Furumoen 1 C

OSLO 11

KV/LJ

Dato
5. september 198[illegible]

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

For bygningssjefen

KV.

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

[illegible] ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19 * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Rehabilitering av tak, fasade og trapperom

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Veitvetstubben 3	Gnr. 89, bnr. 24	88/4624

Byggherre

Øvre Veitvedt Brl.
Veitvetstubben 4 B

0596 OSLO 5

ARJ/AG

Ansvarshavende

Reidar Furuseth

2072 DAL

Dato
19.2.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Dette gjelder utelukkende de bygningsmessige forhold som i forbindelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Knut Skutle AS
Pb. 53
1322 HØVIK

Dato: 01 FEB. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199807287-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	**ØVRE VEITVET B/L, BLOKK C**	Eiendom:	89/24/0/0
Tiltakshaver:	Øvre Veitvet B/L, v/Jan Ove Storbakk	Adresse:	Veitvetstubben 6C, 0596 OSLO
Søker:	L.O.F. Siv.ark. MNAL A/S	Adresse:	Hafrsfjordgata 11, 0268 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrasschus	Tiltaksart:	**Fasadeendring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

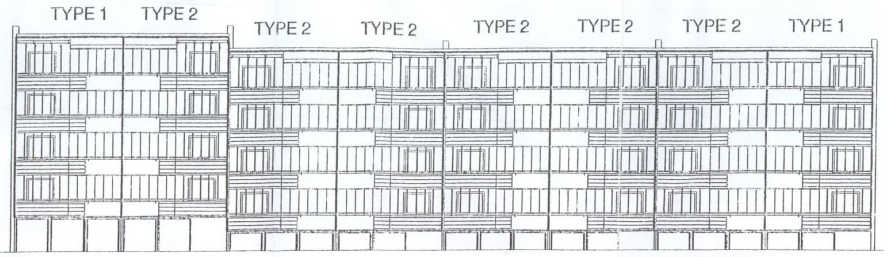
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

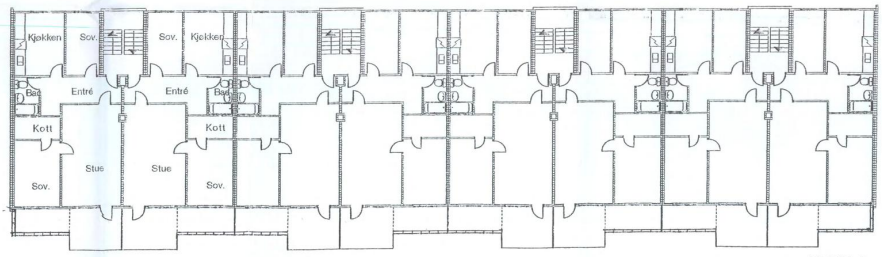
H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no



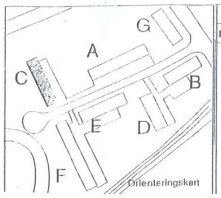
FASADE MOT VEST ETTER INNGLASSING



TYPE 1 Tegn.nr. 3-1241A | TYPE 2 Tegn.nr. 3-1241B | TYPE 2 | TYPE 2 | TYPE 2 | TYPE 2 | TYPE 2 | TYPE 1

PLAN 1, 2, 3 og 4. ETASJE

3



rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

ØVRE VEITVET BORETTSLAG
blokk C
Veitvetstubben 3 a, b og c, og 5, 0596 Oslo
gnr.: 089/ bnr.: 024
Tittel
Plan og fasader - balkonger type 1 og 2

balkong SYSTEMER

Dato	Mål	Tegnet	Kontr.	Ansv.	DAK filnavn	Tegn. nr.
31.08.05	1:100	JVJ		IL	Øvre Veitvedt borettslag	A-103B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03112014**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200512310-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Veitvetstubben 3 A-C og 5

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 28.05.2019

Deres ref.: Tor Bjærum | Vår ref.: 201802879-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VEITVETSTUBBEN 3 A-C OG 5	Eiendom:	89/24/0/0
Tiltakshaver:	ØVRE VEITVET BORETTSLAG	Adresse:	v/OEF, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Veitvetstubben 3 A-C og 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 24.05.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.05.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ØVRE VEITVET BORETTSLAG, v/OEF, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, frode.rustbakken@hotmail.com

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0183/25
Vår referanse: 3811995/26928021
Bestilling: C3 2025-08-20 23

Dato
20.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7911	105	18.6.1964	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	89	24	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

F E S T E K O N T R A K T

19 JUNI 1964
7911

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

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

1. Grunneierne bortfester til festeren et areal av gnr 89, bnr 1 hvis grenser er:

   Mot nord Trondheimsveien.

   Mot øst Veitvedts grense mot gnr 91, bnr 1 Bredtvedt.

   Mot syd en vest-øst gående linje i en avstand av 10 meter nord for den nordligste elektriske kraftledning over Veitvedt (isolasjonsbeltets nordgrense).

   Mot vest Veitvedts grense mot gnr 88, bnr 4 Holseth og gnr 88, bnr 1, Linderud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle bygninger holdes brannforsikret.

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

4. Skatter og avgifter: Festeren bærer i festetiden, fra og med overtagelsesdagen, alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bl

pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen. I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

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

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

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

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

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

1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Dette har ingen innflytelse på overdragelse av festeretten i henhold til denne kontrakts par 6, 3. avsnitt.

3. grunneierne med sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

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

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

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

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

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

- 6 -

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

I henhold til foranstående kontrakt fremfestes herved til

Borettslaget Øvre Veitvedt I

et areal, som ved kart- og oppmålingsforretning av 23. oktober 1962 har fått bnr 24 og som utgjør 24.195 dekar.

Festetiden for Øvre Veitvedt I's areal 24.195 dekar er 93 år fra 1. januar 1958.

Festeavgiften utgjør kr 1.815,- årlig. Den betales på den måte som er bestemt i festekontrakten med Ringnes & Selvaag.

Regulering av festeavgiften finner sted pr 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032 på sådan måte som fastsatt i kontrakten med Ringnes & Selvaag.

Denne fremfestekontrakt mellom Ringnes & Selvaag og borettslaget Øvre Veitvedt I medunderskrives av grunneierne, som er uten ansvar for de angitte arealstørrelser eller for at Ringnes & Selvaag sørger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

Omkostningene med nærværende kontrakt derunder eventuelt stempelgebyr bæres av borettslaget Øvre Veitvedt I.

Fremfester og fester samt hver av grunneierne tilstilles et eksemplar av denne kontrakt.

Festeren sörger for at fremfestelsen av b.nr. 24 skjer fritt for pengeheftelser, bortsett fra fremfesterens 1. prioritetslån i Den Norske Stats Husbank, og mulige andre pantelån som borettslaget har opptatt.

O s l o , den 14.mai/19..august 1963

Fremfester: ÖVRE VEITVEDT BORETTSLAG

Formann i styret

Nestformann

Fester: RINGNES & SELVAAG

Underskriftens riktighet bekreftes:

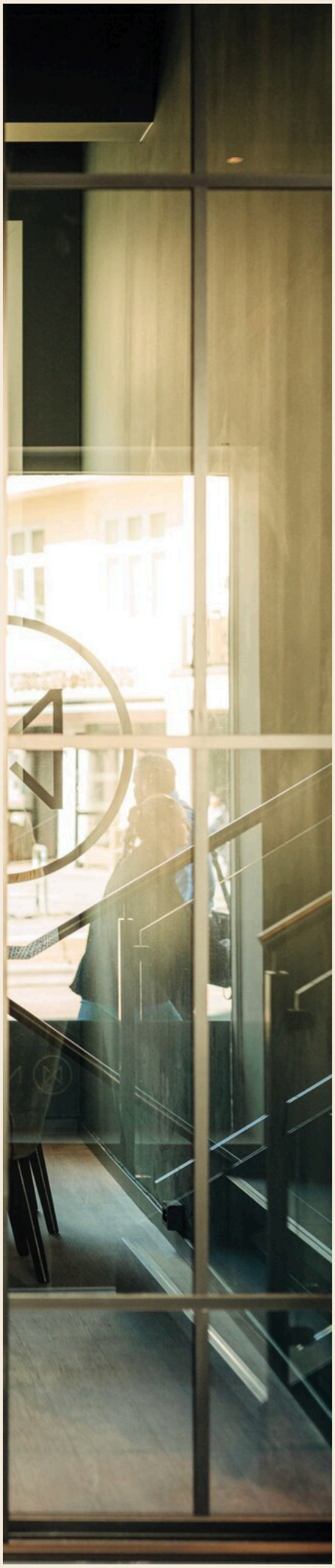
S. M.

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0263/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Veitvetstubben 3A 0596 OSLO
Matrikkel: Gnr 89, bnr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Donna Lilly Padilla
Eiendomsmegler / Partner
BG30 Eiendomsmegling AS
d.padilla@nordvikbolig.no
936 19 517



Kordian Zuraw
Eiendomsmeglerfullmektig
BG30 Eiendomsmegling AS
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: