

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Beverveien 19, 0596 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 89, bnr. 16

 Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 15467-2895

Referansenummer: UX1798

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02250139
Beverveien 19



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Normale oppgraderinger og vedlikehold er utført. Blant annet ble det gjennomført felles rehabilitering av badrom inklusivt skifte av vann og avløpsrør i 2020/21 i borettslaget.

Eiendommen er bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført og pusset opp. Boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering osv.

Leiligheten har foruten modernisert badrom bra standard og ble pusset opp i 2021 med ny kjøkkeninnredning og oppgradering av overflater. Den framstår som pent oppusset og vedlikeholdt. Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2. TG 2 er blant annet gitt pga alder på ytterdør, for lavt rekkverk på balkong, ikke håndløper på begge sider i trapper, knirk i gulv 2. etasje, noe skjevheter i gulv og ventilasjon.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom som ble rehabilitert i felles regi av borettslaget i 2020/21 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

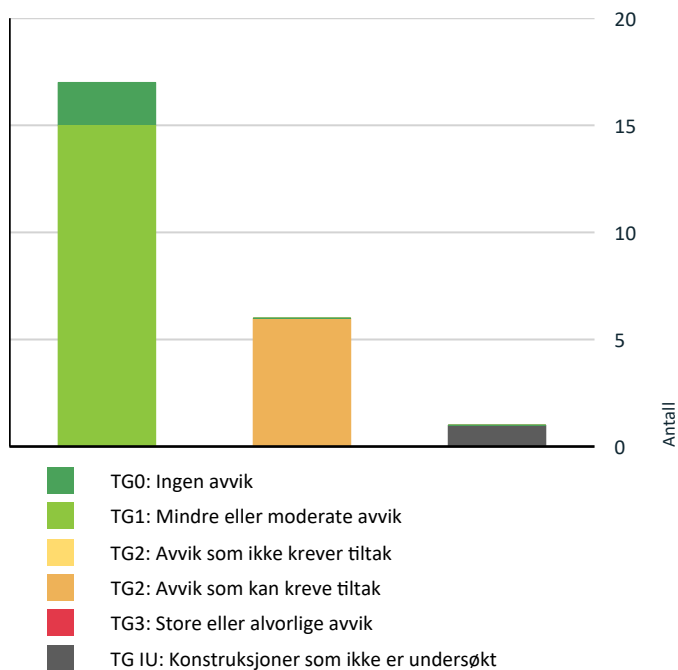
[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår

1956

Kommentar

Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Rekkehusblokk i 4 etasjer pluss kjeller.
Grunnmur i støpt betong. Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv.
Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Isolert med mineral ull.
Gavlvegger forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon i tre ned svakt ensidig fall, tekket med papp.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er nå antatt ca 40 år gamle og over halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

! TG 1 Dører - 2

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 9,4m² fra kjøkken.
Rekkverkshøyde 90cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav og blir derfor vurdert til TG2.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det ikke er krav til utbedring av rekkverkshøyde balkong anbefales det at det gjøres.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, malte platekledd vegg og malte plater/panel i tak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Målt høydeforskjell på ca 20 mm på gulv fra trapp og mot kjøkken.

Målt <15mm høydeforskjell på gulv i stue. I tillegg er det noe knirk i gulv i stue.

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.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert noe ildsted i boligen.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Håndløper kun montert på en side og åpninger i rekkverk i stue er over 10mm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører til soverommene og slett foliert dør til bad, alle med hvite karmer.

! TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert på soverom i 3. etasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.
Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2020/21.

Årstall: 2021

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med storformatfliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med rullestien og lokalt fall til sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2021



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget sistene.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

En vegg i dusjsone er leilighetsskillende vegg og andre vegg er mot kjøkken og vegg her har innredning med ryggplate som gjør at hullet ikke kan plomberes forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/frysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

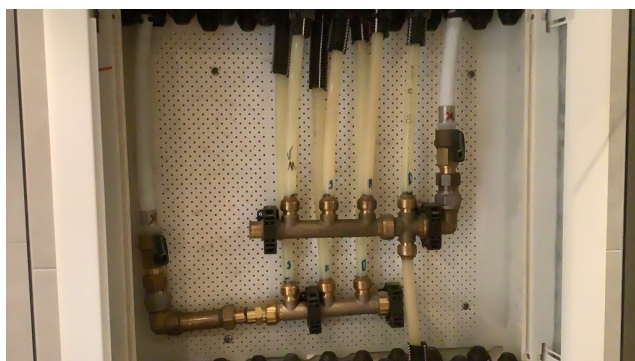
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2020/21 samtidig med våtromsrehabilitering.
Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingsskap med stoppekran plassert på bad.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2020/21 samtidig med våtromsrehabilitering.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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, 3x10, 8x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Sikringsskap flyttet og en del arbeid på el-anlegg utført i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I forbindelse med våtromsrehabilitering og montering av ny kjøkkeninnredning er det utført arbeid på det elektriske anlegget.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

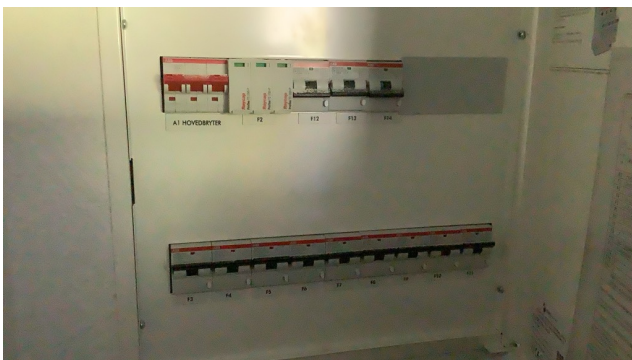
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

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

Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		10		10	
3. etasje	42			42	
4. etasje	42			42	9
SUM	84	10			9
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Vindfang, gang, soverom, gang 2, bad/vaskerom, kjøkken		
4. etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.45m
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 9,8m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gjennomført våtromsrehabilitering og montert ny kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Heming Smedsrud Aldrin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	16		0	28287.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Beverveien 19

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver; Allstad Grunneiendom AS
Fester; Vestre Veitvedt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
35/VESTRE VEITVEDT BORETTSLAG	932956799	35	USBL. Telefon: 22 98 38 00	Heming Smedsrud Aldrin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
35	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet over to plan, 3. og 4. etasje, beliggende på Veitvet i et veletablert boligområde fra midten av 1950 tallet med blokk og rekkehusbebyggelse. Svært sentralt i forhold til offentlige kommunikasjonsmidler, forretninger og skoler.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Noe gjesteparkering ellers parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX1798>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202460577 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Belin Fatahi	Dato: 11.04.2025
Adresse:	BEVERVEIEN 21	Eiendom:	89/16/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET VESTRE VEITVEDT	Søker:	PEWI AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Beverveien 21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 49 skorsteinsløp, mottatt 08.04.2025.

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder



enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

BORETTSLAGET VESTRE VEITVEDT, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

AFRY NORWAY AS
Lilleakerveien 8
0283 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202011574 - 11 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 24.10.2022
Adresse:	BEVERVEIEN 1 - 21	Eiendom:	89/16
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET VESTRE VEITVEDT	Søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakstype:	Energibrønner	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Beverveien 1-21

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av innvendige vann og avløpsrør samt etablering av energibrønner samt, mottatt 21.10.2022.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202011574			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kart attestert av Vann- og avløpsetaten		08.07.2020	3/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

BORETTSLAGET VESTRE VEITVEDT, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende

VESTRE VEITVEDT Brl.
p.b. 67 - Veivedt

0518 OSLO

Trygg, Jan
Brolandsveien 4

0980 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
920301416

Journr.
92/328010

Deres ref.

Vår saksbeh. Dato
Arild R. Johannessen 26,11,92

Arbeidssted : 089/0016 Beverveien 1-21

Byggherre : VESTRE VEITVEDT Brl., p.b. 67 - Veivedt, 0518 OSLO

Arbeidets art: ETTERISOLERING GAVLFASADER

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Arbeidets art

Utskifting av vinduer og terrassedører.

Arbeidssied	Matr.nr.	L.no.
Beverveien 15-17-19	Gnr.89,hnr.16	78/3438

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Vestre Veitvedt Borettslag
Postboks 64

Tømmern. Reald Lønn
Tøyengt. 21

OSLO 5

OSLO 1

LGA/LJ

Dato

4. mai 1979

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

Forbehold:

Hvitmalt balkongdør må beises/males i samme farge som de øvrige balkongdører.

For bygningssejefen



Bygningsinspektør

G. Amundsen

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

Utvidelse av balkonger

Arbeidssted Beverveien 15, 17 og 19	Omnr. 89, bnr. 16	J83/598
--	-------------------	---------

Byggherre

Vestre Veitvet Brl.
Boks 64,

0518 OSLO 5

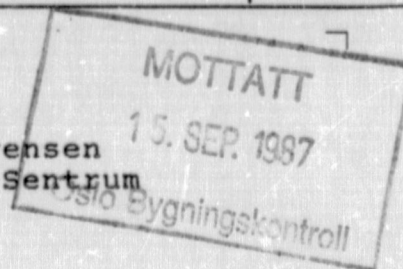
HARO/lw

Dato

29.4.1987

Ansvarshavende

Tor Fasteng,
c/o Ragnar Evensen
Postboks 772-Sentrum
0106 OSLO 1



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

For bygningssjefen

XXXXXXXXXXXX
H.A. Rasch-Olsen
overingeniør

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

89	5	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Lus 118		Ringnes & Selvaag	Ringnes & Selvaag		Tomt nr.: til 2404
		President Hestbygt 18	President Hestbygt 18		Parcell nr.: Sted: Fjellvoll Vika
					Ferdigattest: 4/5-60

Veintest:			Kloakkatt.	Feierattest:	Hageplan i orden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:		F.ksp.			
22/10-54	4081		Planningsplan (sanitærlokk) 5 blg.	27/5-55	Tons 2 1/2	27/12	45/4	-1-4+7+1993
30/11-54			Sk. fra Selvaag ang. innrums teileg hebet bunt hylkr. bygn. n. utvalgte	13/6-55	Sk. fra Selvaag (2056)	til	1ste etgysgulo.	
4/5-55	104		Sk. m/ tegn. 5 blg.	12/54	Tons 4/12			
5/5-55	4026		Billigg anm. 6 blg.	12/54	Tons 5/3			
16/5-55	4889		bygn. n.	10/5	Tons 16/3			
22/5-55	5296		Opp. om lister. Sk. fra Ringnes og Selvaag ang. gult på pilas hus	15/5-55				
15/4-55			Sk. til siging. Bygn. n. ang. kempet hestbygt	2/4-55				
4/6-55	7949		Bygn. n. Grunntilt. Sk. fra Ringnes og Selvaag ang. vassdr. m/ tegn. 2 blg.	15/4-55				
14/5-55	8537		Sk. med tegn. 2 blg.	30/4-55				
26-55	10739		Bygn. n. Sk. fra Ringnes og Selvaag ang. vassdr. m/ tegn. 2 blg.	22/5-55	Tons 20/6			
2/7-55	11462		Bygn. n. Sk. fra Ringnes og Selvaag ang. vassdr. m/ tegn. 2 blg.	23/5-55	Tons 4/7			

MATERIALITETSE
Føreligge: W

Tons 22/3 Voll. fullsatt

Voll. fullsatt.

Helvædet 16/5 Tons 14-

22/5-55 Tons 20/6

23/5-55 Tons 4/7

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 17.09.25 Side 1 av 2

Borettslaget Vestre Veitvedt	Vår ref.:	782/35	Fødselsdato eier:	04.06.1993
BEVERVEIEN 19	Type:	Borettslag frittstående		
0596 OSLO	Eiere:	Heming Smedsrud Aldrin		
Organisasjonsnr:	932 956 799	Andelsnr:	35	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 554

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	753
	Dugnadstillegg	50
	Felleskostnader	3 685
	Renter felleslån	2 066

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	465 432	Gjeld siste årsoppg.: 490 857
Klient ajourf. lån:	67 022 334	Klient gj. s. årsoppg.: 70 683 468

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727004929, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.09.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 17.09.2025: 67 022 334

Andel av saldo: 465 433

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Houge

Adresse: Beverveien 7

Postnr/-sted: 0596 OSLO

Telefon: Mob.: 97976122

E-post: blvv99@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	490 857	Andre inntekter:	3 219
Annen formue:	71 560	Utgifter:	27 643	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 17.09.25 Side 2 av 2

Borettslaget Vestre Veitvedt	Vår ref.:	782/35	Fødselsdato eier:	04.06.1993
BEVERVEIEN 19	Type:	Borettslag frittstående		
0596 OSLO	Eiere:	Heming Smedsrud Aldrin		
Organisasjonsnr: 932 956 799				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 89/16

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 304 932,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615666

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0306

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

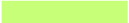
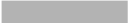
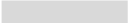
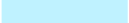
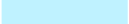
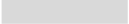
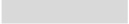
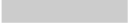
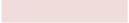
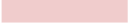
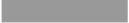
Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	3040 - Friområde

    | RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

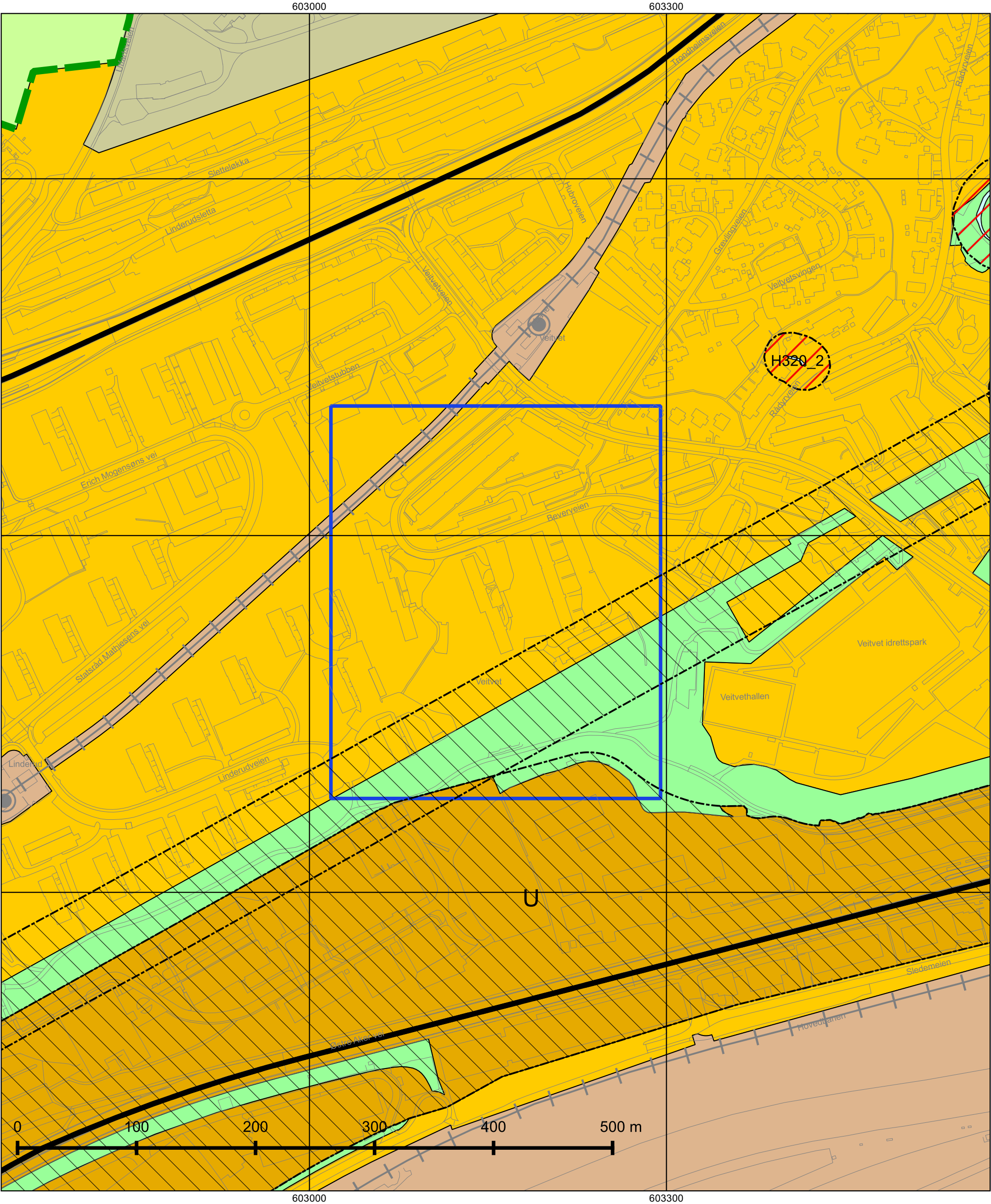
 RpFareSone

 RpFareGrense

 70 - Felles avkjørsel
 76 - Felles underjordisk anlegg
 312 - Fortau
 313 - Skulder - bankett
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 913 - Formålavgrensning
 930 - Reguleringslinje
 934 - Regulert trikkespor
 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331786/86519277

Deres ref.: 63976/ RIEG@MSEMER

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>

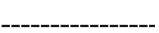
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

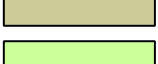
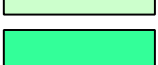
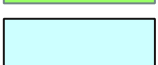
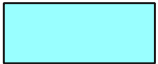
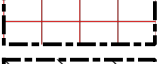
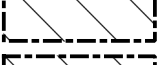
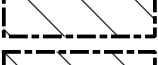
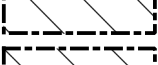
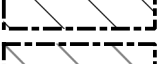
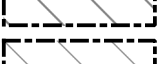
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

VEDTEKTER

for

Borettslaget Vestre Veitvedt Org.nr: 932 956 799

Vedtatt på generalforsamling den 25. april.2006 med endringer på generalforsamling
den 22. april.2013

§ 1 NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

Vestre Veitvedt borettslag er et andelslag som har til formål å administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr 89, bnr 16 i Oslo, samt å leie ut boliger i disse bygg til andelshaverne. Forretningskontor er i Oslo.

§ 2 ANDELER – ANSVAR

Hver andel er på kr 50,-.

Andelshaverne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 ANDELSEIERNE

Borettslaget består av 144 andelshavere. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelshavere, og ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn den som bor eller skal bo i boligen kan i forhold til laget ikke bli sameiepart i en andel på annen måte enn ved arv.

Er en andel ervervet i strid med borettslagsloven eller vedtektene, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at andelen kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene.

Enhver andelshaver skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

§ 4 EIERSKIFTE

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes nå det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet som godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 5 OVERLATING AV BRUK TIL ANDRE

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan eller med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseieren som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 6 DUGNADSPLIKT

Medlemmene har anledning til å bruke lagets friarealer. De har plikt til å delta på årlig dugnad for opparbeidelse og vedlikehold av borettslagets friarealer og fellesanlegg. Styret kan fritta for dugnadsplikt, for eksempel ved sykdom eller spesielle tilfeller.

§ 7 ANDELSEIERS BRUK AV BOLIGEN

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§ 8 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde dyr etter registrering i borettslaget. Dyrehold må imidlertid følge bestemmelsene i politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er saklig begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.

Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal generelt ikke foregå i gårdsrommet.

§ 9 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseieren har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv eller himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle være utført av tidligere eier.

Andelseieren erstatningsansvarlig etter borettslovens §§ 5-13 og 54-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 10 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 11 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slik arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 12 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlig avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et å konto beløp fastsatt av styret. Endring av å konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 13 PANTERETT

Leieboerne hefter med sitt andels- og obligasjonsinnskudd for sine forpliktelser overfor borettslaget.

§ 14 MISLIGHOLD

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagslovens § 5-22.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagslovens § 5-23.

§ 15 STYRET

Styret velges av generalforsamlingen og består av fem medlemmer med tre varamedlemmer. Styremedlemmene velges for et tidsrom av to år dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmene velges for ett år av gangen. Avgåtte styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret kan kun bestå av andelshavere eller deres ektefelle.

Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder. Forretningsfører fungerer som sekretær. Person som laget har forretningsmessig forbindelse med, kan ikke være styremedlem.

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, og sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

§ 16 STYRETS VEDTAK

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står det likt, gjelder det møtelederen har stemt for.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger og vedtak. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkte brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 17 TEGNING AV FORETAKSNAVN

Styrets leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets foretaksnavn.

§ 18 GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen april måneds utgang. Den sammenkalles skriftlig med 14 dagers varsel. Samtidig med innkallingen til ordinær generalforsamling sender styret andelshaverne revidert regnskap for det forløpne kalenderår.

Styret skal varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen. Alle saker som skal behandles på generalforsamlingen skal være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

§ 19 SAKER SOM BEHANDLES AV ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Godkjenning av styrets årsberetning.
3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

§ 20 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hver andelshaver har en stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Dersom det gjelder valg, avgjøres saker ved loddtrekning.

Fraværende andelshaver kan stemme ved å gi skriftlig fullmakt til annen andelshaver, ektefelle eller hjemmевærende barn. Ingen kan stemme for mer enn én andelshaver.

§ 21 REVISOR

Borettslagets regnskap skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen.

§ 22 ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endringer av borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 23 OPPLØSNING

Beslutning om selskapets oppløsning kan alene fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 4 ukers mellomrom og med minst to tredjedels flertall av alle andelseierne hver gang. Den ene generalforsamlingen skal være en ordinær generalforsamling.

Ved oppløsning av borettslaget skal borettslagets midler fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av omsetningsverdien av hver enkelt leilighet.

Husordensregler

Borettslaget Vestre Veitvedt

Vedtatt 25.04.2006

Sammen utgjør vi Borettslaget Vestre Veitvedt, og det er opp til oss alle som bor her å skape et trivelig bomiljø. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Reglene er laget for å skape trivsel, ro, orden og hygge for alle. Er du i tvil om hvordan reglene skal forstås kan du kontakte styret for en avklaring.

Alminnelige ordensregler

Trappeoppganger, felles kjellerganger, terrasser og balkonger skal ikke benyttes til hensetting eller lagring av gjenstander. Brannbalkonger og andre rømningsveier skal holdes åpne til enhver tid. Hver andelshaver plikter å sørge for at leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter. La ikke barn leke i kjellergangene eller oppgangene. Det er forbudt å bruke leker som kan være skadelig for andre, slik som luftgevær, pil og bue, sprettert etc.

Vern om være felles grøntarealer og beplantningen. Kast ikke ut brød eller matrester, da dette fører til problemer med duer, skjærer og rotter. De som har haver plikter å holde disse i orden. Dette inkluderer også skillevegger både oppe og nede. Haver og skillevegger er andelshavernes personlige ansvar, som de plikter å vedlikeholde på eget initiativ og kostnad.

Maling holdes av borettslaget.

De som bor nede kan lage terrasse/hage inntil 4 meter ut fra veggen på kjøkkensiden, inntil 5 meter dersom samtlige andelshavere på en seksjon gjør det samme. Nye skillevegger og utskifting av gamle skal fra nå av lages etter samme mal som de oppe. Skilleveggene skal være beiset eller malt gule.

De som anskaffer markiser må sørge for at de passer sammen med de andre i borettslaget, dvs at de bør være stripet og i fargene hvitt, brunt og rødt. Etter rehabiliteringen i 96 er følgende markise brukt som standard: - Spectrum collection Nr: 320 309.

For å unngå skader hvis noe faller ned er det forbudt å henge opp blomsterkasser på utsiden av balkonger eller adkomstbalkonger. De som henger opp blomsterkasser plikter å holde dem i orden. Andre utvendige endringer er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å henge opp plakater eller oppslag bortsett fra på oppslagtavle i oppgangene. Det er ikke tillatt å sette opp eller fjerne beplantning eller apparater på fellesarealene uten styrets godkjenning.

Ro

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 på søn- og helligdager) skal det være ro i leiligheten. Det er ikke tillatt å spille høy musikk, benytte støvsuger, vaskemaskin etc i dette tidsrommet. Ved spesielle anledninger må man sørge for å varsle naboene i god tid. Unngå høyrøstet snakk på balkongene, adkomstbalkongene og fellesarealene.

Kjellerboder

Kjellerdørene skal alltid være låst, og lyset i kjelleren slukket. Om sommeren skal lufteluker i kjellerne settes opp for lufting, men husk å stenge dem igjen før vinteren. Hvis det lagres ved i kjelleren, skal denne være godt tørket, og stables med god klaring fra gulv.

Strømmen i kjelleren og oppgangene betales av borettslaget, og strømkursene er kun dimensjonert for belysning. Det er derfor ikke tillatt å gjøre endringer i den elektriske anlegget, det er heller ikke tillatt å koble frysebokser eller lignende på borettslagets strømkurser.

Utekontaktene kan benyttes til f.eks støvsuging av bil, men ikke for fast tilkobling av motorvarmere eller lignende.

Renhold

Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer før det kastes i søppelkassene. Papir, papp og kartonger anbringes i egne papircontainere. Glass kan anbringes på egne glasscontainere som er satt ut oppe ved

Husordensregler

Borettslaget Vestre Veitvedt

Vedtatt 25.04.2006

kjøpesentret. Annet større avfall enn nevnt ovenfor skal kastes i egen container. Nøkler kan lånes av styremedlemmer eller vaktmester. Andelshaver plikter å holde egen kjellerbod ren. Trappevask er pt. satt bort til eksternt firma, og det vaskes 2 ganger pr. uke i vinterhalvåret, 1 gang pr. uke om sommeren. For å unngå at vann renner ned langs veggen i underliggende leiligheter er det viktig at siler i nedløpsrørene fra balkongene blir rengjort minst 2 ganger pr. år. For å komme til dette avløpet må plattene på balkongene tas opp.

Adkomstbalkonger skal holdes rene for snø i hele leilighetens lengde.

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriene skal ikke benyttes på lørdag ettermiddag eller søn- og helligdager. For å benytte vaskeriet må man reservere tid på tavle i oppgangen eller i vaskeriet. Dette gjøres ved å henge opp en hengelås påført leilighetens nummer. Det er kun lov å reservere ett tidsrom ad gangen. Det er ikke tillatt å låne ut din hengelås til andre. Slikt utlån ødelegger det rettferdige i denne ordningen da enkelte da kan sjonglere med låser.

Hver dag er inndelt i 2 tidsrom, ett fra 07:00 – 14:00 og ett fra 14:00 – 21:00. Tørkerommet kan benyttes inntil 1 time etter at vaskeperioden er utløpt. Den som benytter fellesvaskeriene plikter å rengjøre det etter bruk hver gang. For øvrig finnes egne oppslag i vaskeriene om bruk av disse.

Utendørs lufting og tørking av tøy skal skje i tørkebåsene, ikke på balkong eller ut av vindu. Tørkebåsene kan fritt brukes uavhengig om man har vakset i vaskeriet eller inne på egen maskin. Vær obs på å ta inn tøyet når det er tørt slik at flest mulig kan nytte tørkebåsene. Tørkebåsene skal ikke benyttes på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å riste tepper etc. fra balkongene/adkomstbalkongene.

Parkeringsbestemmelser

Det skal ikke henses avskiltede biler, tilhengere, campingvogner eller lignende på parkeringsplassene. Hver andelshaver har ett parkeringsbevis, som gir rett til parkering av en bil på oppmerket parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket plass er ikke tillatt. I tillegg har hver andelshaver ett gjesteparkeringsbevis som gir rett til korttidsparkering for gjester på gjesteplassene. Disse er pt. ved flaggstangen i nr. 19-21. Det er tillatt å parkere inntil 10 min. utenfor oppgangen for av- og pålessing. Regler for parkering finnes på parkeringsskiltene, mens reglene for gjesteparkering står på gjestepark.-beviset. Overtredelser av parkeringsbestemmelsene fører til bøter eller borttauing, eventuelt også inndraging av parkeringsbevis.

Alle innretninger og alt utstyr som eies av borettslaget må behandles forsiktig. Meld fra til vaktmester snarest om feil eller mangler du ikke klarer å rette på selv.

Vaktmester treffes på dagtid på mobiltelefon 900 36532.

Meldinger fra styret sendes den enkelte andelshaver direkte, via nyhetsbrev eller oppslag på tavlene i oppgangene. Disse gjelder på samme måte som husordensreglene, som endel av husleiekontrakten, (jfr. husleiekontraktens § 8)

Andelshaverne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelshaver er også ansvarlig for sin husstand, framleier eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten. (Jfr. Husleiekontraktens § 8 og husleielovens §§ 20 og 22)



INNKALLING 2025

Borettslaget Vestre Veitvedt

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:30
Veivet skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:30 - Veivet skole

Styret vil holde et kort beboermøte sammen med Usbl prosjekt kl. 18:00 til 18:30 om forprosjektet for fasade/svalganger og om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter
- 5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse
- 5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje
- 5.4 Ansette ekstern styreleder

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 330 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter

Styret foreslår en mindre oppdatering av parkeringsvedtektene.

Det dreier seg i hovedsak om punkt om engangskostnad og pris, fleksibilitet for lånebil og svartid.

Det stemmes over å godta de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Endringene er markert i rødt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Forslaget krever simpelt flertall.

5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse

Et enkelt forslag til å øke husleie med et lite beløp på 50 kr pr mnd. Disse pengene vil bli betalt tilbake til beboere som deltar på dugnad.

Dette er et grep for å sikre større deltagelse på dugnad. Hvis få personer møter, så kan pengene brukes for å leie inn arbeidskraft.

Pengene er tiltenkt å bli betalt tilbake fordelt på antall dugnader. Eksempel: hvis vi har to dugnadsdager i året så vil hver dag blir tilbake betalt med $50 \text{ kr} * 12 \text{ mnd} / 2 \text{ dager} = 300 \text{ kr}$.

Forslag til vedtak: Øke månedsleie med 50 kr som betales tilbake ved dugnadsdeltagelse.

5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje

Sak innmeldt av andelseier Radoslaw Edward Stach.

Planer om sykkelparkering i stedet for tidligere garasje bør begrunnes av sykkelbrukere. Vi har allerede dedikerte soner for sykler som enkelt kan gjøres om til låste parkeringsplasser. De er spredt i nærheten av leiligheter i stedet for en sentralisert parkeringsplass for sykler.

Forslag til vedtak: Oppgrader eksisterende sykkelparkering med gjerde og tak og vurder plass fra gammel garasje før annet formål som felles verksted (også for å reparere sykkel) eller badstue.

Styrets innstilling: Styret ser at kostnaden for dette er høyere, hvis man da tenker å lage flere dedikerte inngjerdinger i tillegg til å bygge badstu/verksted. Styret ser på andre muligheter og finansiering for sykkelparkering,

Styret støtter ikke dette forslaget grunnet kostnad.

5.4 Ansette ekstern styreleder

Sak innmeldt av andelseier Tina Juni Støro.

Bakgrunn:

Borettslagets styre har en viktig rolle i å sikre god forvaltning, vedlikehold og utvikling av felles eiendom. Det er imidlertid stadig flere oppgaver som krever tid, kompetanse og oppfølging. Mange beboere opplever i dag at det kan være vanskelig å få respons fra styret på henvendelser, og at saker som meldes inn ikke alltid blir fulgt opp. Dette kan tyde på at styret er overbelastet og ikke har kapasitet til å håndtere alle oppgavene på en effektiv måte.

For å sikre en mer forutsigbar og profesjonell håndtering av borettslagets drift foreslås det at styret får mandat til å ansette en ekstern styreleder med relevant erfaring og kompetanse.

Fordeler for borettslaget:

Bedre respons og oppfølging: En ekstern styreleder vil sikre at henvendelser blir besvart og saker håndtert i tide.

Høyere kompetanse: Profesjonell erfaring innen økonomi, forvaltning og vedlikehold gir bedre beslutningsgrunnlag. Dette er spesielt viktig når vi vet at det er behov for vedlikehold av bygningsmassen de neste årene.

Effektiv drift: Styret vil bli mindre belastet, og saker vil bli fulgt opp raskere.

Langsiktig forvaltning: En ekstern styreleder kan bidra til en mer strategisk planlegging av borettslagets økonomi og vedlikehold.

Bedre trivsel for beboerne: Når administrasjon og oppfølging fungerer godt, skapes det en bedre bomiljø for alle.

Dagens styresammensetning og kostnader:

Borettslagets styre består i dag av én styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer, med en samlet styrekostnad på 330 000 kroner per år. Brøken for fordelingen er ikke oppgitt i årsoppgaven og styret bes utdype dette. OBOS oppgir at

snittet på styrehonorar totalt for borettslag på vår størrelse er 172 000. En liten telefonrunde til eksterne styreledere gir en årlig prisindikasjon på 120 000- 144 000 fra et firma og 240 000 til 280 000 fra ett annet.

For borettslag som ansetter en profesjonell styreleder, er det vanlig å redusere antall styremedlemmer. En typisk løsning er én ekstern styreleder og 3 styremedlemmer, med eventuelle varamedlemmer etter behov.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern styreleder. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, vurdere aktuelle kandidater og inngå avtale om ansettelse av en ekstern styreleder. Frist for prosjektet settes til 01.07.25 og en forutsetning er at de totale kostnadene ikke øker (330 000kr). Styret må vurdere om antall medlemmer skal reduseres for å få til dette. Om dette ikke er mulig å ansette ekstern styreleder uten å øke kostnadene eller styret ikke greier å overholde fristen skal det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling innen 01.07.25, hvor innhentede tilbud skal stemmes over.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å ikke vedta dette grunnet økonomisk kostnad, intern kunnskap og kjenskap til miljøet.

Vi ser fra andre borettslag at kostnadene bli høyere med ekstern styreleder. Styret mener at det er viktig med en som kjenner borettslaget og er en del av miljøet. Styret tar også kritikk for manglende informasjon og oppfølging av saker, og ser på rutiner for å forbedre dette.

Intern styreleder har som regel større personlig interesse for borettslaget, bedre kjennskap til beboere, behov og utfordringer.

Profesjonell erfaring innen økonomi, forvaltning og vedlikehold har vi igjennom vår forretningsfører i USBL.

Vedlikehold av bygningsmasse har vi holdt på med i 8 år. Fra rør og bad til piper, elektrisk og fasade. Det har vært lite vilje til større vedlikholdsprosjekter tidligere, som gjør at vi nå sitter i denne situasjonen.

Denne saken ble også tatt opp ved forrige styrelederskifte i 2017, og da var det full støtte for lokal styreleder.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem, Martin Abrahamsen
Varamedlem, Erle Bru
Varamedlem, Nina Backman
Varamedlem, Nadia Paula

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	14 208 164	13 790 601
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 101 399	1 539 900
Tilbakeføring av avskrivning	234 930	234 930
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 709 979	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 117 216	-1 357 268
B. Årets endring disponible midler	-4 693 664	417 562
C. Disponible midler	9 514 500	14 208 164
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	11 020 157	15 199 124
Kortsiktig gjeld	-1 505 658	-990 960
C. Disponible midler	9 514 500	14 208 164

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 326 132	10 779 552	11 548 000	11 892 447
Sum leieinntekt		11 326 132	10 779 552	11 548 000	11 892 447
Annen inntekt					
Tilskudd		0	900 000	0	0
Diverse inntekt	2	17 373	0	0	0
Sum annen inntekt		17 373	900 000	0	0
Sum inntekt		11 343 505	11 679 552	11 548 000	11 892 447
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	46 530	46 530	47 000	47 000
Styrehonorar	3	330 000	330 000	330 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	234 930	234 930	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		450 285	436 764	350 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	860 449	1 179 896	904 000	1 078 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 957 079	1 679 885	1 950 000	1 885 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	29 226	22 525	17 000	11 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	126 982	64 703	17 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 834 802	807 662	384 000	344 000
Revisjonshonorar		11 851	11 320	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		237 218	225 065	237 000	246 467
Andre honorar	9	585 161	78 605	71 000	61 000
Kontorkostnad		16 141	11 396	11 000	11 000
TV/bredbånd		987 849	906 044	960 000	1 027 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Forsikring		878 306	813 247	878 000	1 010 000
Eiendomsskatt		0	348	0	0
Andre kostnader	10	340 140	336 879	340 000	338 000
Sum kostnad		9 928 639	7 187 486	6 508 000	6 745 467
Driftsresultat		1 414 866	4 492 066	5 040 000	5 146 980
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		463 491	397 885	0	0
Rentekostnad		3 979 757	3 350 052	3 888 000	3 958 683
Netto finansposter		3 516 266	2 952 167	3 888 000	3 958 683
Årsresultat		-2 101 399	1 539 900	1 152 000	1 188 297
Overført til/fra annen egenkapital		-2 101 399	1 539 900	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 101 399	1 539 900	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	14 202 080	14 202 080
Påkostninger	4	3 569 960	1 859 982
Andre fellesanlegg	4	1 454 654	1 619 658
Andre driftsmidler	4	769 193	839 119
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100	100
Sum anleggsmidler		19 995 987	18 520 938
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		112 671	104 006
Kundefordringer		-6 561	0
Andre kortsiktige fordringer		48 600	10 872
Forskuddsbetalte kostnader		380 092	338 527
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		10 485 356	14 745 719
Sum omløpsmidler		11 020 157	15 199 124
SUM EIENDELER		31 016 144	33 720 062

Balanse 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-38 925 741	-36 824 342
Sum opptjent egenkapital		-38 925 741	-36 824 342
Sum egenkapital	12	-38 918 541	-36 817 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	67 634 148	68 751 364
Borettsinnskudd		794 880	794 880
Sum langsiktig gjeld		68 429 028	69 546 244
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 216	25 553
Leverandørgjeld		1 400 152	888 004
Påløpne renter		20 881	21 435
Annen kortsiktig gjeld		53 408	55 968
Sum kortsiktig gjeld		1 505 658	990 960
Sum gjeld		69 934 686	70 537 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 016 144	33 720 062
Pantstillelser	14	68 429 028	69 546 244

Sted: _____ Dato: _____

Morten Dahl-Hansen
Styreleder

Anders Houge
Styremedlem

Martin Abrahamsen
Styremedlem

Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem

Mats Erik Smestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 206 976	6 206 976
3609 Leie parkering	18 100	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 950 352	3 282 624
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 150 704	1 289 952
Sum	11 326 132	10 779 552

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	17 373	0
Sum	17 373	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	46 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	330 000	330 000
Sum	376 530	376 530

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Branntrapper	Nye boder	Oppgradering utemiljø	Lekeplass	Infrastruktur elbil lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	1 709 979
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	1 709 979
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	629 339	385 009	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	769 193	1 265 029	1 709 979
Årets avskrivninger :	0	0	0	69 927	165 004	0
Anskaffelsesår :	1956	2014	2014	2015	2022	2024
Antatt levetid i år :				20	10	

Borettslaget består av 144 enheter. Borettslaget er oppført på g.nr 89, b.nr 16. Byggeår er 1956. Festetomt. Eiendommen er fullverdifsikret i If skadeforsikring.Polisenr. SP615666.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	407 437	422 779
6341 Brannalarm	21 844	0
6360 Annet renhold	2 438	0
6361 Fast renhold	146 076	140 367
6362 Skadedyrutryddelse	161 625	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 628	485 514
6392 Containerleie/tømming	80 664	91 718
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 738	39 518
Sum	860 449	1 179 896

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	12 689	0
6420 Lisens Bevar HMS	16 538	22 525
Sum	29 226	22 525

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	40 043	20 410
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	77 302	13 748
6552 Driftsmateriell	9 638	29 681
6581 Programvare	0	864
Sum	126 982	64 703

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 148 433	491 880
6602 Vedlikehold VVS	152 663	10 457
6603 Vedlikehold elektro	1 091 052	11 449
6610 Andre vaktmestertjenester	346 682	0
6613 Vedlikehold uteområder	723	170 149
6617 Vedlikehold brannvernustyr	57 465	56 095
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 725
6630 Egenandel forsikring	30 000	13 000
6641 Malerarbeider	7 784	3 994
6648 Vedlikehold dører og porter	0	47 913
Sum	2 834 802	807 662

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	436 699	3 835
6720 Juridisk honorar	16 113	0
6730 Teknisk honorar	39 560	64 055
6750 Vakthold	92 790	10 715
Sum	585 161	78 605

Konto 6720 gjelder prosjektrengskap.
Konto 6730 gjelder byggteknisk bistand

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	27 147	25 708
7750 Festeavgift/ tomteleie	304 932	304 932
7770 Betalingskostnader	1 093	1 109
7772 Omkostninger inkasso	1 073	494
7773 Omkostninger innkreving	869	4 668
7790 Andre kostnader	5 040	0
7792 Øredifferanse	-35	0
7795 Husleietap	21	-32
Sum	340 140	336 879

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget har en aksjepost i Veitvedthallen.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 200	0	7 200
Sum innskutt egenkapital	7 200	0	7 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-36 824 342	-2 101 399	-38 925 741
Sum opptjent egenkapital	-36 824 342	-2 101 399	-38 925 741
Sum egenkapital	-36 817 142	-2 101 399	-38 918 541

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	refinansisering og opptak
Lånenummer:	93727004929
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	29 500 000
Lånesaldo 01.01:	68 751 364
Avdrag i perioden:	1 117 216
Lånesaldo 31.12:	67 634 148
Saldo 5 år frem i tid:	60 960 694

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004929	144	469 682	67 634 208

Lån 93727004929 er et rammelån på opprinnelig kr. 74 500 000, som er tatt opp i 2020 i Handelsbanken. Lånet ble tatt opp for å refinansiere gammelt lån, samt dekke kostnader for baderomsrehabilitering.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	67 634 148
Innskuddskapital	794 880
Boligselskapets pantesikrede gjeld	68 429 028
Bokført verdi av pantsatt eiendom	19 226 694

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 794 880,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vestre Veitvedt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vestre Veitvedt

Styreleder	Morten Dahl-Hansen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Veronica Klausmark Jensen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Mats Erik Smestad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Martin Abrahamsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Anders Houge (sign.)	12.02.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre Veitvedt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vestre Veitvedt som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av arble midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:27:58 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Vestre Veitvedt

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem, Martin Abrahamsen
Varamedlem, Erle Bru
Varamedlem, Nina Backman
Varamedlem, Nadia Paula

Styret i Borettslaget Vestre Veitvedt består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Vestre Veitvedt er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Vestre Veitvedt ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932956799

Borettslaget Vestre Veitvedt består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Vestre Veitvedt er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615666. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Vestre Veitvedt bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Besøk av Norsk Brannvern for å sørge for at brannvern blir ivaretatt i borettslaget.
- Rehabilitering av alle piper i borettslaget for å hindre at vi får flere pipebranner og at en slik brann skal spre seg til bygg.

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter siden forrige generalforsamling.

Det er mange saker som har gått igjen og blitt jobbet med over flere møter. De største sakene vi har jobbet med i året som har gått er:

- Forprosjekt for fasade renovering. Dette har dere fått mer informasjon om på beboermøtet rett før generalforsamlingen. Det har tatt lang tid, da det har vært vanskelig å få fagfolk til å gå god for en løsning som er god nok når det kommer til rehabilitering av svalgangene. Det er den viktigste biten i dette prosjektet når det kommer til sikkerhet, og derfor også et punkt som er viktig når det kommer til hvordan hele prosjektet blir gjennomført. Det nye styret vil jobbe videre med dette i samarbeid med USBL prosjekt. Når forprosjektet er ferdig vil det bli en ekstraordinær generalforsamling hvor generalforsamlingen bestemmer hvilken løsning man ønsker å gå for.

- Nytt parkeringssystem. Her har vi i år fått gjennomført og ferdigstilt opplegg for lading på alle borettslagets parkeringsplasser. Vi har også gått over til faste plasser, og her vil jeg takke Mats Smestad spesielt for det arbeidet han har lagt ned i dette prosjektet. Vi vil i sammenheng med dette også bytte parkeringsselskap, som vi i styret har tro på vil gjøre dette enklere både for beboere og styre.

- Rehabilitering av piper. Nok et prosjekt som har vært viktig for sikkerheten i borettslaget. Vi hadde flere pipebranner og tilløp til pipebrann sist vinter. Heldigvis var det ingen av disse som førte til brann i bygningsmassen. Nå har vi satt inn nye piperør i de eksisterende pipene, som fører til at vi unngår pipebranner i lang tid fremover.

- Oppgradering av det elektriske i felles arealer. Vi har byttet alt av det elektriske i fellesarealene og boder. Alle har fått nytt lys, og ulovlige stikkontakter i bodene har blitt fjernet. Felles arealene har fått nye lamper.

Hvert år mottar vi klager på snørydding. Noen av disse klagene er berettiget, mens andre er mindre berettinget. Vi har løpende kontakt med USBL vaktmestertjeneste som i sin tur leier inn firma som utfører måkingen i vårt borettslag. Sist vinter var det mange klager, og før vinteren vi snart er ferdig med nå har USBL byttet leverandør på bakgrunn av klagene vi og andre har sendt inn. Det betyr at vi i vinter har hatt nye folk som måker og de kjenner ikke borettslaget like godt. Det har ført til noen utfordringer, og at enkelte plasser ikke har blitt måket slik det har pleid å være. I tillegg har de ikke brukt samme snødeponier, som har ført til at vi har fått noen færre parkeringsplasser i vinter. Vi har som sagt løpende kommunikasjon med USBL og sender inn klager vi får og ting vi ser selv som mangler. Stort sett er USBL gode til å få ordnet opp dette relativt raskt, men noen ganger har det blitt misforståelser. Dette jobber vi med kontinuerlig. Neste vinter håper vi det vil bli enda bedre når den nye leverandøren er bedre kjent i vårt borettslag.

I tillegg har vi hatt mange mindre saker som går på behov for rehabilitering og reparering rundt omkring i borettslaget. Dette ordnes ofte av vår vaktmester rimelig kjapt, men noen ganger må han hente inn andre firmaer for å få gjort det han skal.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Parkeringsvedtekter

1. Kostnad

- 1.1. Alle parkeringsplasser leies av borettslaget. Sats for primærplass, første parkeringsplass registrert på leilighet, settes til 200 NOK. Satser for sekundærplass og ytterligere parkeringsplasser registrert på samme leilighet settes til 500 NOK.
- 1.2. Administrative kostnader for opprettelse og forandring av leieforhold settes til 500 NOK og er en engangssum.
- 1.3. Alle satser vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst, uten å løfte til generalforsamling eller fatte vedtak.
- 1.4. Betaling av parkeringsplasser skjer forskuddsvis.
- 1.5. Betalingen kan ikke deles opp utover den gitte måneden.
- 1.6. Hver enkelt beboer må selv dekke kostnadene for montering av ladeboks på egen parkeringsplass. Ladeboks og montering må være godkjent av styret.
- 1.7. Plassen er å forstå som leie av borettslaget og herunder styret. Beboere leier seg en bruksrett på parkeringsplassen, og vil derfor ikke fullt ut eie plassen til bruk av eget skjønn.

2. Søknad

- 2.1. Parkeringsplassene er kun for borettslagets beboere, og de som er registrert som eier(e) av leiligheten.
- 2.2. Parkeringsplasser søkes av beboere. Bilde av dokument som viser eierskap av bil, f.eks vognkort skal vedlegges.
- 2.3. Kun registrerte beboere i borettslaget kan søke om parkeringsplass.
- 2.4. Kjøretøy må være registrert i styrets systemer før parkeringsplassen benyttes.
- 2.5. Ved bytte av kjøretøy skal styret informeres, i henhold til *Søknad punkt 2.3.*, ellers er dette å betrakte som mislighold.
- 2.6. Styret kan nekte å tildele plass ved hyppige søknader og termineringer fra samme boenhet.

3. Tildeling av plasser

- 3.1. Borettslagets styre er ansvarlig for administrasjon av parkeringsplasser og parkeringsreglementet.
- 3.2. Tildeling av parkeringsplass skjer med utgangspunkt i nærmeste ledige plass i forhold til leilighetens plassering.

- 3.3. Beboere vil bli satt på venteliste etter mottakelse av søknad hvis det ikke er ledige parkeringsplasser. Disse plassene vil fortløpende bli delt ut når nye plasser blir ledige.
- 3.4. Utdeling vil skje ut fra søknadsrekkefølge ved ledige plasser, eller ut fra kø-prinsipp hvis det i er fullt.
- 3.5. Parkeringsplasser følger ikke leiligheter ved bruksoverlating eller salg. Unntatt fra dette er overføring av andel til ektefelle, foreldre eller barn.
- 3.6. Styret kan i spesielle tilfeller avvike fra ansiennitetsprinsippet og tildelingsregler, dersom enkelte beboers behov i forhold til bevegelseshemming eller tilsvarende tilsier det.
- 3.7. Bytte av parkeringsplass ordnes av enkelte beboere, og må selv dekke de eventuelle kostnader forbundet med dette. Styret må informeres, og godkjenne byttet.
- 3.8. I de tilfeller beboere innehar to parkeringsplasser, vil de som fikk sist tildelt sin sekundære parkeringsplass kunne miste denne ved andre beboers søknader for primærplass.

4. Bruk av parkeringsplass

- 4.1. Parkering er kun tillatt på tildelt og oppmerket plass.
- 4.2. Fremleie av parkeringsplass er ikke lov og vil føre til umiddelbar terminering av leieforhold.
- 4.3. Parkering skal kun benyttes til det kjøretøy som er registrert på beboer i borettslaget.
- 4.4. Det tillates å ha en annen bil parkert på plassen inntil 14 dager i løpet av et kalenderår. Dette er tiltenkt for typisk leiebil. Bilen må meldes inn og registreres før den kan parkere.
- 4.5. Eventuelle merkostnader som påløper for borettslaget som følge av feil bruk av parkeringsområde/plass, vil bli belastet den som pådrar borettslaget kostnaden. Beboerne vil være ansvarlig for egne besøkende.
- 4.6. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, lastebiler eller lignende store kjøretøy på parkeringsplassene, inkludert gjesteparkering.
- 4.7. Hengere kan tillates i kortere tidsrom etter avtale med styret.
- 4.8. Avskiltede kjøretøy, ubenyttede og hensatte kjøretøy kan bli krevd fjernet av styret og avvikling av leieforhold kan bli krevd. Eventuelle kostnader vil bli belastet eier. Dette er fordi parkeringsplassene ikke er oppbevaringsplasser.
- 4.9. Parkering av kjøretøy til hinder for adkomst til bygning er ikke tillatt. Det samme gjelder foran avfallsbrønner, rømningsveier og parkering på en slik måte som er til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler og snøbrøyting.
- 4.10. Reparasjon av kjøretøy skal ikke foretas på parkeringsplass og defekte kjøretøy eller vrak skal fjernes omgående. Hjulskift er tillatt så fremt dette ikke er til hinder.
- 4.11. Parkeringsplasser skal heller ikke stå tomme over lengre tid. I tilfeller hvor det kan skje plikter beboer å informere styret og for eventuelt få tillatelse.
- 4.12. Parkeringsplassene skal ikke brukes for egen økonomisk gevinst.
- 4.13. Styret plikter å svare på henvendelser om parkering i løpet av 3 virkedager.

5. Gjesteparkering

- 5.1. Gjestene skal parkere på oppmerket område, og skal registreres i borettslagets gjeldende system.
- 5.2. Manglende registrering, overtredelse og misbruk av gjesteparkering kan sanksjoneres gjest eller ansvarlig beboer i henhold til *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*

6. Tiltak ved mislighold

- 6.1. Feilparkerte, uregistrerte, utrangerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere og lignende vil kunne taues bort eller fjernes uten varsel for eiers bekostning.
- 6.2. Styret kan avslutte leieforholdet med umiddelbar virkning ved mislighold av parkeringsreglene.
- 6.3. Brudd på parkeringsreglene vil også kunne oppfattes som brudd på husordensreglene og kan sanksjoneres deretter.

7. Oppsigelse/terminering av leieforhold

- 7.1. Når beboers eierskap av kjøretøy opphører, skal også leien av parkeringsplassen sies opp av beboer. Dette gjelder ikke når beboers eierskap opphører til fordel av kjøp av nytt kjøretøy.
- 7.2. Det er en måneds oppsigelsestid fra beboer sier opp leieforhold.
- 7.3. Styret kan umiddelbart terminere leie ved mislighold av plassen.
- 7.4. Betalt månedsleie vil ikke tilbakebetales.

8. Øvrige regler

- 8.1. Alle beboere plikter seg til å sette seg inn i parkeringsvedtektene, samt informere sine gjester om disse.
- 8.2. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.
- 8.3. Høy lyd, musikk og støy fra kjøretøy faller under husordensreglene for *Ro*, og vil kunne sanksjoneres etter *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*.
- 8.4. Kjøring på parkeringsplassen skal skje i gangfart av hensyn til barn og miljø.
- 8.5. Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Parkeringsvedtekter

Sist endret på generalforsamling 02.04.2025

1. Kostnad

- 1.1. Alle parkeringsplasser leies av borettslaget. Sats for primærplass, første parkeringsplass registrert på leilighet, settes til 200 NOK. Satser for sekundærplass og ytterligere parkeringsplasser registrert på samme leilighet settes til 500 NOK.
- 1.2. Administrative kostnader for opprettelse og forandring av leieforhold settes til 500 NOK og er en engangsum.
- 1.3. Satsene vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst.
- 1.4. Betaling av parkeringsplasser skjer forskuddsvis.
- 1.5. Betalingen kan ikke deles opp utover den gitte måneden.
- 1.6. Hver enkelt beboer må selv dekke kostnadene for montering av ladeboks på egen parkeringsplass. Ladeboks og montering må være godkjent av styret.
- 1.7. Plassen er å forstå som leie av borettslaget og herunder styret. Beboere leier seg en bruksrett på parkeringsplassen, og vil derfor ikke fullt ut eie plassen til bruk av eget kjønn.

2. Søknad

- 2.1. Parkeringsplassene er kun for borettslagets beboere, og de som er registrert som eier(e) av leiligheten.
- 2.2. Parkeringsplasser søkes av beboere. Bilde av dokument som viser eierskap av bil, f.eks vognkort skal vedlegges.
- 2.3. Kun registrerte beboere i borettslaget kan søke om parkeringsplass.
- 2.4. Kjøretøy må være registrert i styrets systemer før parkeringsplassen benyttes.
- 2.5. Ved bytte av kjøretøy skal styret informeres, i henhold til *Søknad punkt 2.3.*, ellers er dette å betrakte som mislighold.
- 2.6. Styret kan nekte å tildele plass ved hyppige søknader og termineringer fra samme boenhet.

3. Tildeling av plasser

- 3.1. Borettslagets styre er ansvarlig for administrasjon av parkeringsplasser og parkeringsreglementet.
- 3.2. Tildeling av parkeringsplass skjer med utgangspunkt i nærmeste ledige plass i forhold til leilighetens plassering.

- 3.3. Beboere vil bli satt på venteliste etter mottakelse av søknad hvis det ikke er ledige parkeringsplasser. Disse plassene vil fortløpende bli delt ut når nye plasser blir ledige.
- 3.4. Utdeling vil skje ut fra søknadsrekkefølge ved ledige plasser, eller ut fra kø-prinsipp hvis det i er fullt.
- 3.5. Parkeringsplasser følger ikke leiligheter ved bruksoverlating eller salg. Unntatt fra dette er overføring av andel til ektefelle, foreldre eller barn.
- 3.6. Styret kan i spesielle tilfeller avvike fra ansiennitetsprinsippet og tildelingsregler, dersom enkelte beboers behov i forhold til bevegelseshemming eller tilsvarende tilsier det.
- 3.7. Bytte av parkeringsplass ordnes av enkelte beboere, og må selv dekke de eventuelle kostnader forbundet med dette. Styret må informeres, og godkjenne byttet.
- 3.8. I de tilfeller beboere innehar to parkeringsplasser, vil de som fikk sist tildelt sin sekundære parkeringsplass kunne miste denne ved andre beboers søknader for primærplass.

4. Bruk av parkeringsplass

- 4.1. Parkering er kun tillatt på tildelt og oppmerket plass.
- 4.2. Fremleie av parkeringsplass er ikke lov og vil føre til umiddelbar terminering av leieforhold.
- 4.3. Parkering skal kun benyttes til det kjøretøy som er registrert på beboer i borettslaget.
- 4.4. Det tillates å ha en annen bil parkert på plassen inntil 14 dager i løpet av et kalenderår. Bilen må meldes inn og registreres før den kan parkere.
- 4.5. Eventuelle merkostnader som påløper for borettslaget som følge av feil bruk av parkeringsområde/plass, vil bli belastet den som pådrar borettslaget kostnaden. Beboerne vil være ansvarlig for egne besøkende.
- 4.6. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, lastebiler eller lignende store kjøretøy på parkeringsplassene, inkludert gjesteparkering.
- 4.7. Hengere kan tillates i kortere tidsrom etter avtale med styret.
- 4.8. Avskiltede kjøretøy, ubenyttede og hensatte kjøretøy kan bli krevd fjernet av styret og avvikling av leieforhold kan bli krevd. Eventuelle kostnader vil bli belastet eier. Dette er fordi parkeringsplassene ikke er oppbevaringsplasser.
- 4.9. Parkering av kjøretøy til hinder for adkomst til bygning er ikke tillatt. Det samme gjelder foran avfallsbrønner, rømningsveier og parkering på en slik måte som er til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler og snøbrøyting.
- 4.10. Reparasjon av kjøretøy skal ikke foretas på parkeringsplass og defekte kjøretøy eller vrak skal fjernes omgående. Hjulskift er tillatt så fremt dette ikke er til hinder.
- 4.11. Parkeringsplasser skal heller ikke stå tomme over lengre tid. I tilfeller hvor det kan skje plikter beboer å informere styret og for eventuelt få tillatelse.
- 4.12. Parkeringsplassene skal ikke brukes for egen økonomisk gevinst.
- 4.13. Styret plikter å svare på henvendelser om parkering i løpet av 3 virkedager.

5. Gjesteparkering

- 5.1. Gjestene skal parkere på oppmerket område, og skal registreres i borettslagets gjeldende system.
- 5.2. Manglende registrering, overtredelse og misbruk av gjesteparkering kan sanksjoneres gjest eller ansvarlig beboer i henhold til *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*

6. Tiltak ved mislighold

- 6.1. Feilparkerte, uregistrerte, utrangerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere og lignende vil kunne taues bort eller fjernes uten varsel for eiers bekostning.
- 6.2. Styret kan avslutte leieforholdet med umiddelbar virkning ved mislighold av parkeringsreglene.
- 6.3. Brudd på parkeringsreglene vil også kunne oppfattes som brudd på husordensreglene og kan sanksjoneres deretter.

7. Oppsigelse/terminering av leieforhold

- 7.1. Når beboers eierskap av kjøretøy opphører, skal også leien av parkeringsplassen sies opp av beboer. Dette gjelder ikke når beboers eierskap opphører til fordel av kjøp av nytt kjøretøy.
- 7.2. Det er en måneds oppsigelsestid fra beboer sier opp leieforhold.
- 7.3. Styret kan umiddelbart terminere leie ved mislighold av plassen.
- 7.4. Betalt månedsleie vil ikke tilbakebetales.

8. Øvrige regler

- 8.1. Alle beboere plikter seg til å sette seg inn i parkeringsvedtektene, samt informere sine gjester om disse.
- 8.2. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.
- 8.3. Høy lyd, musikk og støy fra kjøretøy faller under husordensreglene for *Ro*, og vil kunne sanksjoneres etter *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*.
- 8.4. Kjøring på parkeringsplassen skal skje i gangfart av hensyn til barn og miljø.
- 8.5. Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner til beboers gunst.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt onsdag 02.04.2025 kl. 18:30 - Veivet skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Morten Dahl-Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31 + 1 til sak 5.4.

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 330 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter

Generalforsamlingen godtar de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Forslaget krever simpelt flertall.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt med et tillegg til punkt 8.5. "Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner **til beboers gunst.**"

5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse

Øke månedsleie med 50 kr som betales tilbake ved dugnads deltagelse.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt mot 12 stemmer.

5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje

Oppgrader eksisterende sykkelparkering med gjerde og tak og vurder plass fra gammel garasje før annet formål som felles verksted (også for å reparere sykkel) eller badstue.

Vedtak:

Forslaget ble trukket. Styret ser på andre muligheter og finansiering for sykkelparkering. Styret legger ut informasjon til beboere.

5.4 Ansette ekstern styreleder

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern styreleder. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, vurdere aktuelle kandidater og inngå avtale om ansettelse av en ekstern styreleder. Frist for prosjektet settes til 01.07.25 og en forutsetning er at de totale kostnadene ikke øker (330 000kr). Styret må vurdere om antall medlemmer skal reduseres for å få til dette. Om dette ikke er mulig å ansette ekstern styreleder uten å øke kostnadene eller styret ikke greier å overholde fristen skal det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling innen 01.07.25, hvor innhentede tilbud skal stemmes over.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling:

Anders Houge

Vedtak:

Valgt ble: Anders Houge for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Ravithas Kathirgamadas

Vedtak:

Valgt ble: Ravithas Kathirgamadas for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Nina Backman

Alla-Valeria Nersesian

Radoslaw Edward Stach

Vedtak:

Valgt ble: Nina Backman for 1 år.

Valgt ble: Alla-Valeria Nersesian for 1 år.

Valgt ble: Radoslaw Edward Stach for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Varamedlemmene.

Protokoll for Borettslaget Vestre Veitvedt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Jasmina Pobric (sign.)
Morten Dahl-Hansen (sign.)

03.04.2025
03.04.2025

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

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

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

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

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

2. Festetid: Festetiden er nittiniår fra tiltredelsesdagen som er den 1. januar 1952.
3. Festeavgift: Festeavgiften blir å fastsette ved takst av prismyndighetene i samsvar med reglene i par. 16 i Kgl. res. av 19. desember 1947 om prisbestemmelser for faste eiendommer. Pristakst blir å avholde snarest mulig.

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

Da pristakst ikke foreligger ved underskriften, erlegger festeren foreløpig kr. 15.000,- - femtentusen kroner - 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 skjøn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneierne, en av festeren og en (formannen) av Byfogden i Oslo.

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



side
av ialt sider
som er en del av
tinglysingsnotisen

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

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

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

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

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

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

Alle bygninger holdes brannforsikret.

I tilfelle det mot vederlag overdras deler av arealet til gate- og vei-grunn, forstadsbane eller lignende til det offentlige, eller det ved ekspropriasjon fås erstatning, tilfaller vederlaget eller ekspropriasjonsbeløpet grunneierne, dog således at en andel som svarer til verdipøkning som skyldes festerens påkostninger tilfaller denne. Festeavgiften blir i så fall å nedsette i et forhold som svarer til verdiforholdet mellom det avståtte og det opprinnelige 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 bli pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen. I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.
5. Arealets bebyggelse: Arealets bebyggelse må finne sted i overensstemmelse med de av myndighetene godtatte planer.

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



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

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

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

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

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

Den enkelte parsellfester har rett til uten særskilt samtykke fra grunneierne å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende kontrakt til andre, likesom rettighetene og forpliktelsene overgår til den enkelte parsellfesterens 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 nye 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 minnelig 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 dissers alder og den stand de befinner seg i, men ikke til råtomten og dens beliggenhet.

Ved eventuell feste-fornyelse 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 grunnbøkens 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 utredslar 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 tilkomme og påhvilende rettigheter og forpliktelser som skal overføres til de etter hvert avløsende parsellfesterne, 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 eksteriør holdes i forsvarlig stand. Foreningens vedtekter må ha grunneiernes godkjennelse for å være gyldige.

11. Grunneierne har rett til helt eller delvis å overføre sine rettigheter og forpliktelser ifølge denne kontrakt til andre.
12. Så lenge det hviler lån av Den norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festededighet 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 forfallede festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.



side
av felt sider
1 av
tinglysingsanest

13. Omkostninger: Festeren bærer alle mednærstående kontraktforbundne omkostninger, så som til pristakst, skylddeling og oppmåling, stempel og tinglysing, samt vanlig provisjon til grunneierne sakførere. Til foreløpig dekning av disse omkostninger deponerer festeren ved denne kontrakts underskrift hos denne kr. 25.000.- (tjuefemtusen kroner), 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. Twist på grunnlag av nærværende kontrakt og hvorom intet annet er bestemt foran, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett etter reglene i par. 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot skal bære alle omkostninger.
16. Nærværende kontrakt er utfærdiget i tre eksemplarer, hvorav Kirke- departementet, Linderudsameiet og festeren har hvert sitt.

I henhold til foranstående kontrakt fremfestes herved til

Borettslaget Vestre Veitvedt

et areal, som ved kart- og oppmålingsforretning av 22. september 1954 har fått nr. 16 og som utgjør 28.310 dekar.

Festetiden for Vestre Veitvedt's areal 28.310 dekar er 95 år fra 1. januar 1956.

Festeavgiften utgjør kr. 2.123.25 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 Vestre Veitvedt medunderskrives av grunneierne, som er uten ansvar for de angitte arealstørrelser eller for at Ringnes & Selvaag sørger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

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

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

Oslo, den 6. februar 1957.

Fremfester:

RINGNES & SELVAAG

Olav Selvaag (sign.)

Godtas for såvidt angår grunneierne.

Kirke- og undervisningsdepartementet.

Oslo, den 18. november 1957

Etter fullmakt:

Thor Halvorsen (sign.)

Fester:

VESTRE VEITVEDT

Kate Wendelborg (sign.)

Jan Henrik Møller (sign.)

Lorang Belseth (sign.)

Odd Lagno (sign.)

Ragnhild Jacobsen (sign.)

(sign. uleselig.)

