

VEITVET

# Beverveien 10



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 690 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

84/88 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

19370 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

5 245 128,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

7 482,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 544 738,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

30 497,-

BYGGEÅR

1956

# Din megler



## Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no

+47 481 96 699

Som megler møter jeg mennesker i alle livets faser. Bak hvert boligsalg ligger det en historie. Noen ganger preget av glede og nye begynnelse, andre ganger av sorg eller endring. For meg er det viktigste med jobben å få være en stødig støttespiller.

Som partner i Emera er jeg opptatt av at du skal merke at jeg virkelig bryr meg om resultatet. Et boligsalg er en stor ting, og derfor er jeg tett på gjennom hele prosessen. Jeg er opptatt av en åpen og ærlig dialog, slik at du aldri trenger å lure på hva som skjer. Jeg legger ned mye arbeid i hver minste detalj og følger opp alle interessenter personlig, for jeg vet at det er den innsatsen som skal til for å få prisen boligen din fortjener.

Med meg kan du være sikker på at jeg legger hjertet i prosessen hver gang. Jeg gir meg ikke før alle parter sitter igjen med en god følelse og vi er trygt i mål.



YAMAHA

## Deres nye hjem?

Er dere på jakt etter et hjem med særpreg, karakter og en fantastisk planløsning? Da har jeg gleden av å vise frem denne rålekre 4-roms leiligheten over to plan!

Her får dere den berømte "rekkehusfølelsen" kombinert med moderne, industrielle detaljer som virkelig skiller seg ut i mengden. Boligen er delt i to soner, med stue og kjøkken i 1. etasje og tre soverom i 2. etasje.

- Solrik sydvestvendt balkong på 9 m<sup>2</sup> med plass til hele familien og grillkos!
- Åpnet vegg i stuen mot original betong for en tøff, industriell look
- Lekker trapp med trespiler som skaper en naturlig soneinndeling
- Funksjonell løsning med oppholdsarealer nede og soverom i egen etasje
- Bad fra 2016 og et lekkert kjøkken
- Svært god beliggenhet - kun 2 minutters gange til t-banen
- Flotte, frodige fellesarealer

































DUAL MOTOR  
10  
PERFECT

10  
PERFECT

10  
PERFECT

## 2. ETASJE





















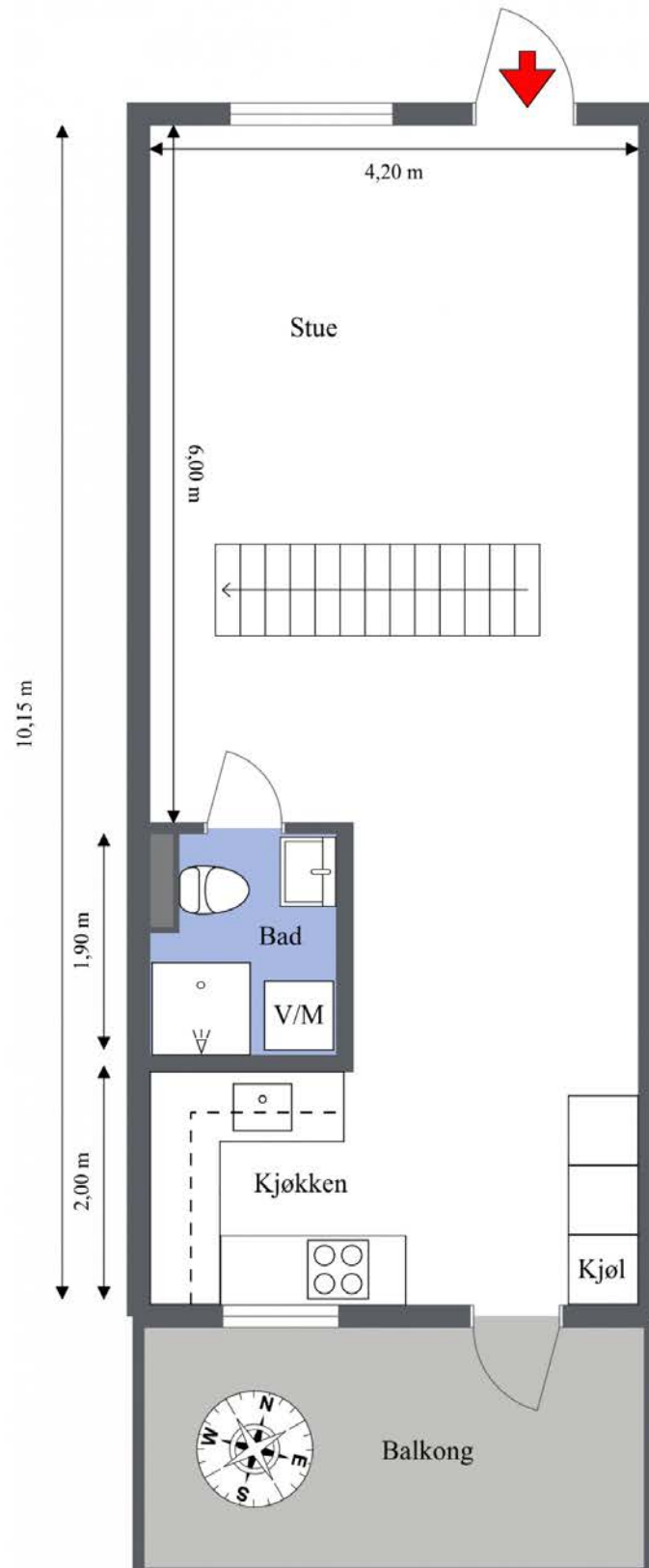




# PLANTEGNING



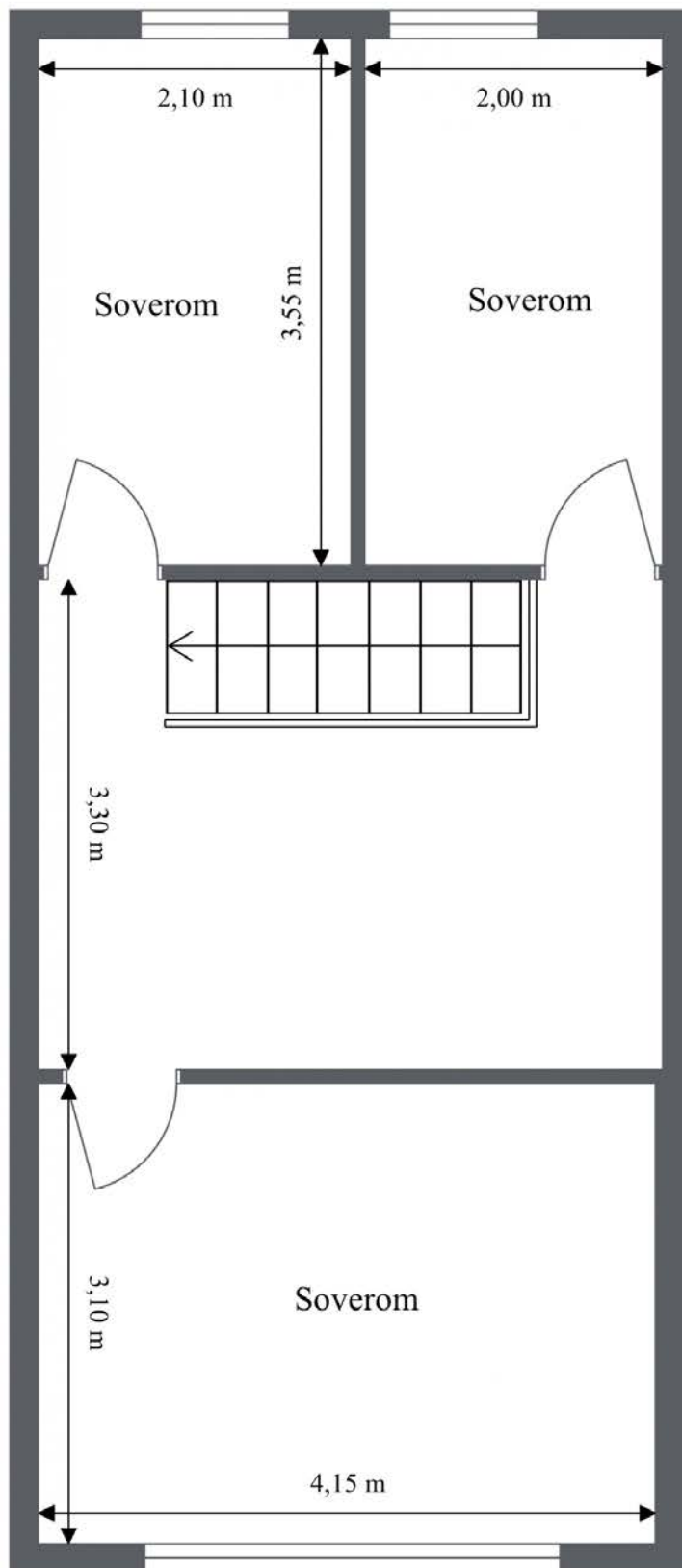
Beverveien 10, Inr 100



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.



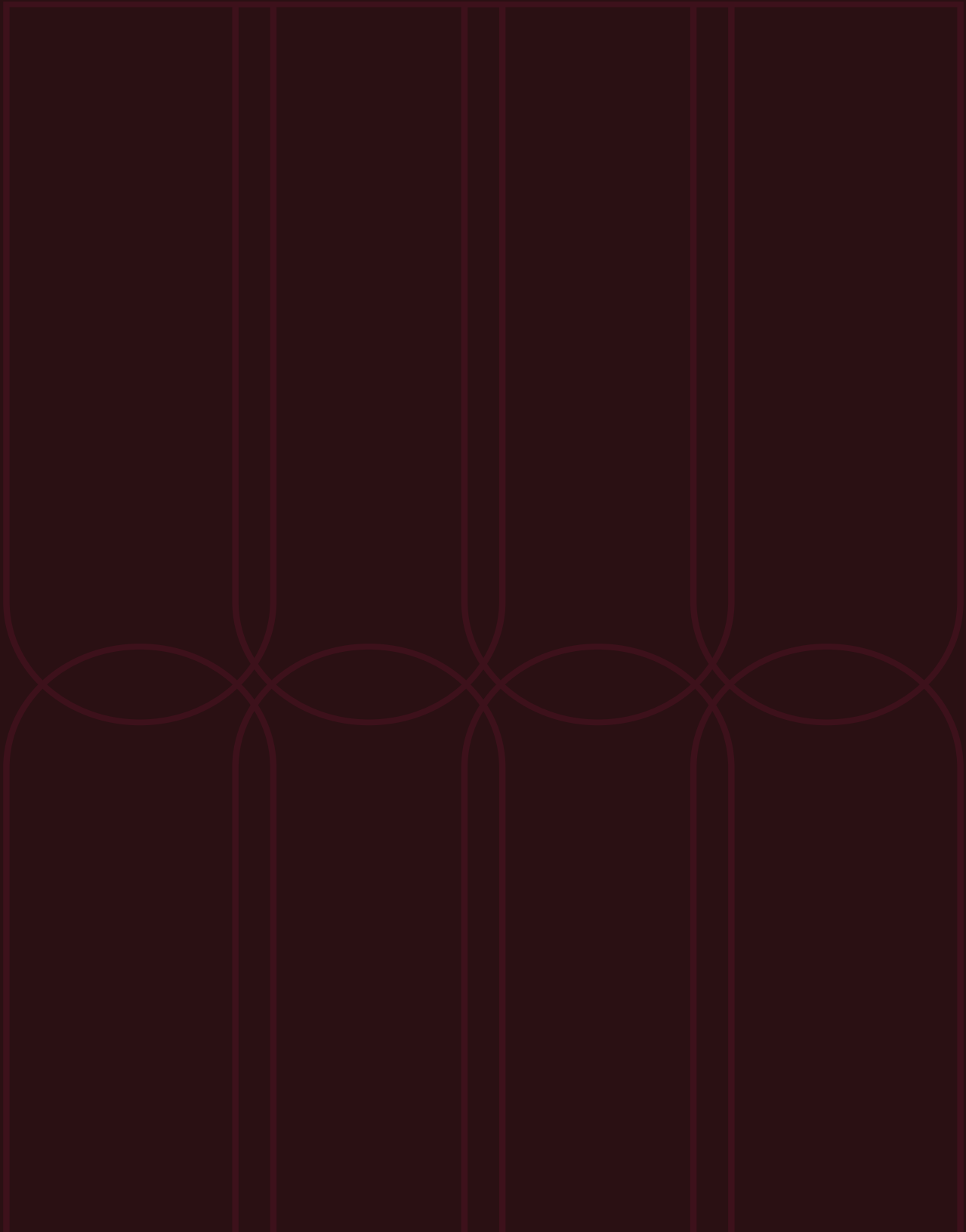
Beverveien 10, Inr 100



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

BEVERVEIEN 10

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 600 000

## Omkostning kjøper

4 600 000,00 (Prisantydning)

544 738 (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 144 738 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
5 145 828 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 155 128 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 155 128

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 482,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv, bredbånd, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Felleskostnader drift 3 349

Avdrag felleslån 1 867

Renter felleslån 2 266

## Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 544 738 pr. 01.04.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Låne nummer: 94927035213, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 28.04.2026: 86 068 536

Andel av saldo: 544 738

Første termin: 30.03.2026

Neste avdrag: 30.12.2026 ( siste termin 30.06.2041 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 2 108,00 pr. mnd for denne boligen.

## Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Beverveien borettslag har kollektivavtale med Telenor for levering av fiberbredbånd og TV-tjenesten T-We.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 30 497 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 811 831 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 247 325 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner. Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Veitvet i bydel Bjerke - et område som kombinerer praktiske hverdagsfasiliteter med gode rekreasjonsmuligheter.

Kun få minutters gange fra boligen finner du Veitvet senter, som dekker de fleste daglige behov. Her har du blant annet dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi, apotek, legekontor, tannhelsetjenester, frisør samt Norges største bowlinghall, Lucky Bowl. I tillegg holder Veitvet kultur- og nærmiljøsentre til her, med et variert tilbud av aktiviteter og kurs gjennom året.

For et enda bredere servicetilbud ligger Linderud senter ca. 1 km unna, med rundt 60 butikker innen handel, helse og velvære. Stovner senter, Groruddalens største kjøpesenter, nås på ca. 10 minutter med bil og tilbyr et stort utvalg av butikker, serveringssteder og tjenester. Dagligvarehandelen er spesielt enkel, med både Kiwi og Rema 1000 kun 2-3 minutters gange fra leiligheten. Vitusapotek ligger også i umiddelbar nærhet, kun noen få minutter unna til fots.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Veitvetparken, som ligger rett ved Veitvet skole, er en populær møteplass med fasiliteter som sandvolleyballbane, tennisbane, lekeområder og scene tilknyttet kulturhuset. På vinterstid omgjøres området til en stor skøytebane med gratis utlån av skøyter. For de som ønsker naturopplevelser, ligger Lillomarka kun ca. 900 meter unna. Her finner du flotte turmuligheter året rundt, med preparerte skiløyper om vinteren og et variert nettverk av tur- og sykkelstier om sommeren. Populære utfartssteder som Linderudkollen og Lilloseter er lett tilgjengelige, og området byr også på idylliske badevann som Steinbruvann og Svarttjern.

Treningsmulighetene er gode, med Veitvet idrettsanlegg ca. 10 minutters gange unna. Fitness24Seven ligger kun ett minuttsgange fra boligen, og SATS Linderud nås på

rundt 15 minutter til fots.

Området er også i spennende utvikling. Om få år vil NRK etablere sitt nye hovedkontor på Normannsløkka nederst i Groruddalen, hvor store deler av organisasjonen samles. Dette vil gjøre Veitvet enda mer sentralt, med kort avstand til en av Norges største arbeidsplasser. Etableringen forventes å bidra til økt attraktivitet i området, med investeringer i infrastruktur, forbedrede kollektivtilbud og et bredere servicetilbud. Historisk har slike satsninger ført til økt etterspørsel og positiv prisutvikling i boligmarkedet.

Veitvet fremstår dermed som et område i vekst, med en attraktiv kombinasjon av nærhet til natur, gode servicetilbud og kort vei til byen - et ideelt sted for både dagens behov og fremtidige verdier.

## Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med boligen. Borettslaget har utleie av garasjer/parkeringsplasser som administreres av lagets parkeringsansvarlige. Garasjer kan kun leies ut til andelshavere i Beverveien Borettslag.

Utenom det er det beboerparkering i gaten. Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringsstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid. For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene.  
oslo.kommune.no - beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 19370 m<sup>2</sup>

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

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 1969. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Byggetegninger:**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Iht. originale tegninger er vegger til soverom og entre i 1. etasje fjernet og denne delen av boligen er i dag innredet som stue. I 2. etasje er opprinnelig stue i delt opp innredet med trapperom og et soverom.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> entré, stue, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> trapperom og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup> sydvendt balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på totalt 3,8m<sup>2</sup>.

## Standard

Hovedetasjen (1. etasje)

Det første som møter deg når du trer over dørstokken, er en lys og åpen løsning som umiddelbart gir deg følelsen av rom og luft. Her slipper du den klassiske, trange gangen!

Stuen er lys og innbydende med en åpen planløsning som gir en romslig og luftig atmosfære. Rommet har gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys, og utgang til den sydvestvendte balkongen på 9 kvm gir stuen en fin forlengelse av oppholdsarealet. På gulvet finner du en lekker 1-stavs eikeparkett fra Kährs, som i kombinasjon med gulvvarme og smart ukestyring sørger for både lunt underlag og optimal bokomfort året rundt. Dette er et rom man virkelig får lyst til å senke skuldrene i!

Kjøkkenet ligger sosialt, men likevel skjermet fra stuen en perfekt kombinasjon som bevarer den åpne romfølelsen samtidig som arbeidsflyten holdes privat. Innredningen preges av moderne, glatte fronter og en lekker benkeplate i hvit marmormønstrert quartz. Her får du det estetiske uttrykket til marmor, men med quartens overlegne holdbarhet som hverken gulner eller etses av syre! Kjøkkensonen er utstyrt med kvalitet i alle ledd, inkludert stilrent armatur av typen BLANCO Levos S med uttrekk. Den dype vasken har dessuten motorisert automatisk oppløft (BLANCO Sensor Control), som gjør hverdagen både enklere. Som en ekstra luksus i hverdagen er det montert motorisert skuffåpner til avfallssorteringen under vasken- helt genialt når du står med hendene fulle! Alt av hvitevarer er integrert for et sømløst uttrykk, og med både waterguard, komfyrvakt og en 120-liters varmtvannsbereder diskret plassert i benken, er det tekniske ivare tatt på aller beste vis.

#### Baderom

Baderommet har flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Badet ble modernisert i borettslagets regi i 2016, og fremstår med flislagte vegger samt malte plater i himlingen. Innredningen består av dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skapinnredning samt vegghengt toalett med innebygget sisterner. Det er i tillegg opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

#### Trapperom opp til 2. etasje

Trapperommet utgjør et praktisk mellomplan med gode bruksmuligheter og naturlig adkomst til boligens øvrige rom. Arealet oppleves åpent og luftig, og egner seg godt som hall, oppholdsareal eller til ekstra oppbevaringsløsninger etter behov. Herfra er det adkomst til boligens soverom, noe som gir en funksjonell og gjennomtenkt planløsning.

#### Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en svært god størrelse og ligger skjermet til i boligens andre etasje. Her er det rikelig med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, i tillegg til gode muligheter for garderobe og oppbevaring. Rommet oppleves lyst og luftig med et fint utsyn, og plasseringen i denne etasjen gjør det til en naturlig tilbaketrasket sone i hjemmet.

#### Soverom 2 og 3

Videre byr andre etasje på to gode soverom som enkelt kan tilpasses ulike behov. Det ene rommet fungerer i dag utmerket som et barnerom med gode oppbevaringsmuligheter, mens det andre soverommet er innredet som et praktisk hjemmekontor. Begge rommene har en god atmosfære og fleksibiliteten i planløsningen gjør det enkelt å endre bruken. Enten du har behov for flere soverom, et gjesterom eller kanskje et romslig walk-in closet.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin og tørketrommel

-

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Ja, kun av faglært. S-Bbygg AS gjennomførte oppussing av badet under ledelse av Usbl Prosjekt.

Underlevrandører var Mercur VVS entreprenør AS, Oslo Papp & membran AS, BBM AS, Servicefolk AS, SRK AS, AK Elektro AS, SRK AS og Monsterbedriften AS.

Våtromssertifikat fra februar 2017.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja, også dette i oppgraderingen i 2016-2017.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja, utført av Usbl prosjekt i samsvar med vedlikeholdsplanen i Beverveien Borettslag.

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

Ja, kun av faglært. De siste som ordnet på rør og avløp, var Nannestad VVS AS i 2020. Før dette var det USBL prosjekt i 2016 og 2017, Oppussing av kjøkken i 2016 (Cr mesterrør).

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

Ja, kun av faglært. Gjennomgikk el-anlegget, la inn stikk og nye spotter i tak i første egt i Sep 2016.

Arbeid utført av Oslo Elektor Service AS.

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

Oslo Elektro Service AS (2016) og AK elektro (2017) har begge kontrollert det elektriske anlegget. De har begge gitt samsvarserklæring med garanti.

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

Ja, kun av faglært. Borettslaget har fornytt terrasse og fasade i samsvar med sin vedlikeholdsplan.

Utført av Usbl Prosjekt.

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

Sluttkontroll for utført arbeid på det elektriske anlegget fra des 2020 (Nannestad VVS) og 2016 (Oslo Elektro Service AS), Verdi og lånetakst rapport fra 2016 (Taksator AS).

Tilleggs kommentar

Leiligheten ble pusset opp i 2016, hvor 1. etasje ble totalrenovert med nye vegger, downlights i taket og nytt kjøkken. 2. etasje ble samtidig malt. Etter en lekkasje i 2020 ble gulvet på kjøkkenet revet opp og bygget opp på nytt, og det ble lagt ny parkett i hele stuen, nå med gulvvarme.

Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere fra etablerte firmaer. Det store vinduet på soverom i 2. etasje fungerer normalt ved vanlig bruk. Ved vask, når vinduet vendes helt rundt, kan det være noe krevende å få det tilbake i normal posisjon. Dette skyldes trolig et mindre hakk/slitasje i skinnen eller mekanismen. Belysningen ved speilet på badet fungerer normalt. Takbelysningen fungerer også,

men ved oppjustering av dimmeren begynner lyset å blinke. På laveste nivå fungerer lyset stabilt. Forholdet var til stede ved overtakelse av leiligheten og er ikke utbedret av nåværende eier. Waterguard fungerer som normalt. Den lange sensorkabelen som tidligere var lagt frem til vaskemaskinen ga tidvis utslag uten påvist lekkasje. Denne ble derfor byttet tilbake til original sensorkabel som dekker området under vask og varmtvannsbereder. Den ene dusjdøren er løs fordi nederste hengsel er ødelagt. Døren har fungert i bruk slik den er, men hengselet/festet bør repareres eller byttes.

#### Samsvarserklæring

Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på bad 2016 og kjøkken 2017.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Byggemåte

Rekkehusblokk i 4 etasjer og garasjeplasser i underetasje. 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.

#### Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, bortsett fra vindu i stue 1. etasje fra 2019.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

#### Balkong

Adkomst til sydvendt balkong på 9 m<sup>2</sup> fra kjøkken.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 28mm gjennom hele 1. etasje og under 10mm i 2. etasje.

- Innvendig > Radon

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

- Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Håndløper montert kun på en side. Åpninger i rekkverk i 2. etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke

andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun spalteventil i vindu som tilluftsventilering.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon  
Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Bygningsdeler vurdert med TG3:  
- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):  
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):  
- Ingen

## Øvrig informasjon

### Adresse

Beverveien 10, 0596 OSLO

Gnr. 89, bnr. 15, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 100 i Beverveien Borettslag med orgnr. 951980137

### Selger

Tore Kessel Hynnekleiv

### Borettslag

Beverveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 951980137

Andelsnummer: 100

Borettslaget ble etablert i 1956 og består av 148 fireromsleiligheter og 20 hybelleiligheter, fordelt på seks

lavblokker/rekkehus på følgende adresser: Beverveien 2-4-6-8-10-12-14 og Veitvetveien 9.

Forretningsførsel og revisjon  
Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

Hjemmeside  
Borettslaget har egen hjemmeside: <https://beverveien.borettslag.net>

Vaktmestertjeneste og snømåking  
Borettslaget har avtale med Bygårdsservice vaktmestertjenester og snømåking.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP3310186

Husdyr: Det er tillatt med dyr i borettslaget etter samtykke fra styret og under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik samtykke kan gis etter skriftlig søknad hvor søkeren forplikter seg til å følge de regler for hunde-/kattehold styret har fastsatt. Søkere må forplikte seg til å skille seg med dyret eller godta oppsigelse hvis styret finner å måtte trekke sitt samtykke tilbake.

Forkjøpsrett: Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde samlede inntekter på ca. 13,8 millioner kroner i 2025, hovedsakelig fra innkrevde felleskostnader. De totale kostnadene utgjorde rundt 7,1 millioner kroner, hvor de største postene var kommunale avgifter, vedlikehold,

TV/bredbånd og forsikring. Etter finansposter endte årsresultatet med et overskudd på 2 037 205 kroner, noe som styrket borettslagets økonomi ytterligere.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt i prospektet.

## Energiklasse

G

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme i 1. etasje samt på bad.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket i fjor (2025) var på kr 8357,- Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://>

[www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris](http://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris)

## Regulerings og arealplaner

Området ligger i et uregulert område, men er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående plansak:

Statsråd Mathiesens vei 25 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Utvidelse av Bjerke videregående skole. Saken er under behandling og kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506518&wfl=N&Dateparam=04/27/2026&sti=>

Pågående byggesaker:

Østre Aker vei 90 med flere - oppføring av boligblokker - Linderudløkka felt E. Det skal etableres boligbebyggelse, torg, gatetun og parkeringskjeller i Østre Aker vei 90 i bydel Bjerke. Tiltaket er boligblokk A og B, og omtales som Linderudløkka felt E. Eksisterende bygg på eiendommen skal rives. Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507821&wfl=N&Dateparam=04/27/2026&sti=>

## Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

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

## Utleie

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

## Radonmåling

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

## Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefordles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes

via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00  
 Grunnpakke bolig info\*\* kr 9 900,00  
 Markedspakke inkl. Emera digital kr 21 900,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
 Overtagelseshonorar kr 2 000,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00  
 Visninger alle inkl. kr 4 000,00  
 Eierskiftegebyr kr 6 570,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 134 670,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Rikke Johnsen Egeland  
 Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
[rikke.egeland@emera.no](mailto:rikke.egeland@emera.no)  
 Tlf: 481 96 699

## Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth  
Faglig leder | Eiendomsmegler  
anders.mogseth@emera.no  
Tlf: 994 02 232

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
Organisasjonsnummer 934963407  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

04.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BEVERVEIEN 10

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250204	
Selger 1 navn	
Tore Kessel Hynnekleiv	
Gateadresse	
Beverveien 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0596
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02250204

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TKH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

S-Bbygg AS gjennomførte oppussing av badet under ledelse av Usbl Prosjekt. Underlevrandører var Mercur VVS entreprenør AS, Oslo Papp & membran AS, BBM AS, Servicefolk AS, SRK AS, AK Elektro AS, SRK AS og Monsterbedriften AS. Våtromssertifikat fra februar 2017.

Arbeid utført av

S-bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Også dette i oppgraderingen i 2016-2017.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utført av Usbl prosjekt i samsvar med vedlikeholdsplanen i Beverveien Borettslag.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De siste som ordnet på rør og avløp, var Nannestad VVS AS i 2020. Før dette var det USBL prosjekt i 2016 og 2017, Oppussing av kjøkken i 2016 (Cr mesterrør).

Arbeid utført av

Nannestad VVS AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennomgikk el-anlegget, la inn stikk og nye spotter i tak i første egt i Sep 2016.

Arbeid utført av

Oslo Elektor Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Oslo Elektro Service AS (2016) og AK elektro (2017) har begge kontrollert det elektriske anlegget. De har begge gitt samsvarserklæring med garanti.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Initialer selger: TKH

2

Document reference: 02250204

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har fornyet terrasse og fasade i samsvar med sin vedlikeholdsplan.

Arbeid utført av

Usbl Prosjekt

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll for utført arbeid på det elektriske anlegget fra des 2020 (Nannestad VVS) og 2016 (Oslo Elektro Service AS), Verdi og lånetakst rapport fra 2016 (Taksator AS)

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Leiligheten ble pusset opp i 2016, hvor 1. etasje ble totalrenovert med nye vegger, downlights i taket og nytt kjøkken. 2. etasje ble samtidig malt. Etter en lekkasje i 2020 ble gulvet på kjøkkenet revet opp og bygget opp på nytt, og det ble lagt ny parkett i hele stuen, nå med gulvvarme. Arbeidet ble utført av faglærte håndverkere fra etablerte firmaer. Det store vinduet på soverom i 2. etasje fungerer normalt ved vanlig bruk. Ved vask, når vinduet vendes helt rundt, kan det være noe krevende å få det tilbake i normal posisjon. Dette skyldes trolig et mindre hakk/slitasje i skinnen eller mekanismen. Belysningen ved speilet på badet fungerer normalt. Takbelysningen fungerer også, men ved oppjustering av dimmeren begynner lyset å blinke. På laveste nivå fungerer lyset stabilt. Forholdet var til stede ved overtakelse av leiligheten og er ikke utbedret av nåværende eier. Waterguard fungerer som normalt. Den lange sensorkabelen som tidligere var lagt frem til vaskemaskinen ga tidvis utslag uten påvist lekkasje. Denne ble derfor byttet tilbake til original sensorkabel som dekker området under vask og varmtvannsbereider. Den ene dusjdøren er løs fordi nederste hengsel er ødelagt. Døren har fungert i bruk slik den er, men hengselet/festet bør repareres eller byttes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tore Hynnekleiv	b7d286e7e7e65cb1cd863 e5e1e17954d30c366e8	03.05.2026 19:47:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250204

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>


# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Beverveien 10, 0596 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 89, bnr. 15

 Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 15467-2929

Referansenummer: TN1322

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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



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

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

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

### 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/tømmermester, 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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
- løvsøre 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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 baderom inklusivt skifte av vann og avløpsrør i 2016 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, energiøkonomisering osv.

Leiligheten har foruten modernisert baderom bra standard har den ny kjøkkeninnredning fra 2017. For øvrig framstår leiligheten som pent vedlikeholdt i 1. etasje og med noe bruksslitasje i 2. etasje.

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 for store åpninger i rekkverk rundt trapp i 2. etasje, ikke håndløper på begge sider i trapper, noe skjevheter i gulv og ventilasjon.

## **Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955**

### **VÅTROM**

[Gå til side](#)

Baderom som ble rehabilitert i felles regi av borettslaget i 2016 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](#)

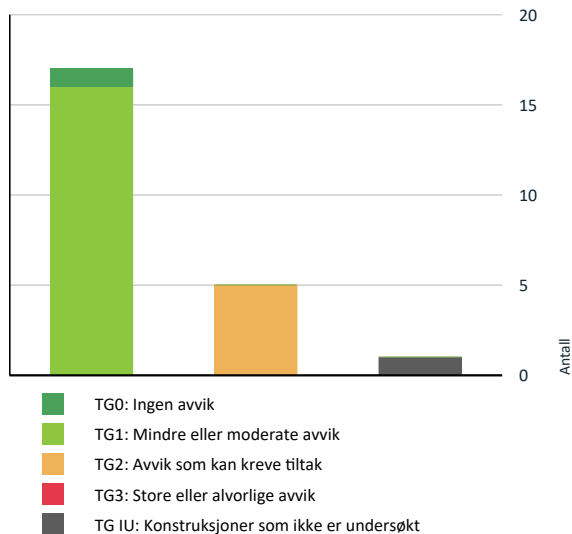
#### **Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Iht originale tegninger er vegger til soverom og entre i 1. etasje fjernet og denne delen av bologen er i dag innredet som stue. I 2. etasje er opprinnelig stue i dag delt opp innredet med trapperom og et soverom.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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 > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

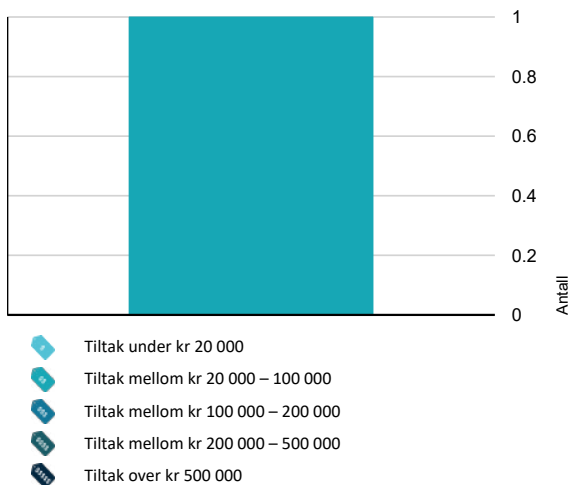
! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1955	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

Rekkehusblokk i 4 etasjer og garasje plasser i underetasje. 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, teknet 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 2-lags isolerglass, bortsett fra vindu i stue 1. etasje fra 2019.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvendt balkong på 9m<sup>2</sup> fra kjøkken.

## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulv i 1. etasje og eldre bøk/bjørk parkett i 2. etasje. Vegger i stue 1. etasje med frilagt original betong og ellers malte plater. Malte plater i takene. Normal bruksslitasje på overflater iht til alder.

### 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 28mm gjennom hele 1. etasje og under 10mm i 2. etasje.

### 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 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper montert kun på en side.

Åpninger i rekkverk i 2. etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmen.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.  
Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2016.

Årstall: 2016

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

#### 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.

### 1. 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.

Rom motsatt side av dusjone har montert et kjøkkenskap med varmtvansbereder som gjør tilkomst for boring av hull i ikke mulig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Plater mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kun spalteventil i vindu som tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Naturlig ventilasjon kun med tilluft via ventiler og ikke mekanisk eller balansert ventilasjon gis automatisk TG2.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2016 samtidig med våtromsrehabilitering.  
Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingskapp med stoppekran plassert på bad.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

### TG 1 Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med gulvvarme i 1. etasje samt på bad.

### TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 ltr varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2016

### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med automatsikringer 2x10. 10x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Foreligger smsvarerklæring på arbeid utført på bad 2016 og kjøkken 2017.**

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

#### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

#### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

#### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

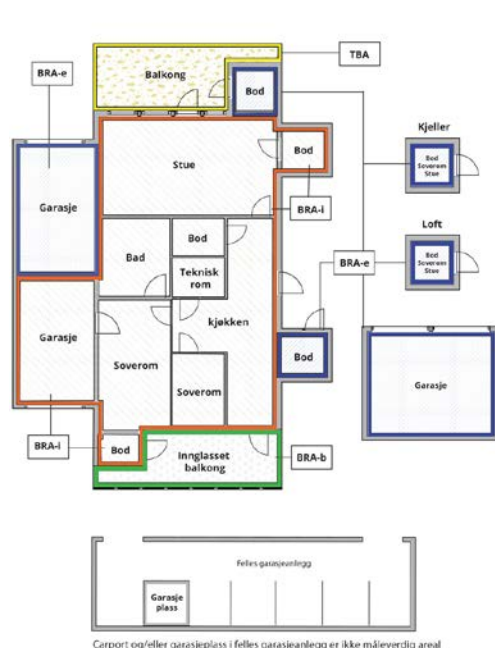
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	42			42	9
2. etasje	42			42	
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>4</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på totalt 3,8m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Iht originale tegninger er vegger til soverom og entre i 1. etasje fjernet og denne delen av bologen er i dag innredet som stue. I 2. etasje er opprinnelig stue i dag delt opp innredet med trapperom og et soverom.

#### 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

#### 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
17.11.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Tore Kessel Hynnekleiv	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	15		0	19370.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Beverveien 10

### Hjemmelshaver

Beverveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
100/Beverveien Borettslag	951980137	100	USBL. Telefon: 22 98 38 00	Tore Kessel Hynnekleiv

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
100	100	39 500

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelsleilighet over to plan, 1. og 2. 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

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget har noen garasjeplasser og parkeringsplasser som kan leies etter søknad og om det er noe ledig. Det er beboerparkering i området.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	SP3310186			
<b>Kommentar</b> Fellespolise for borettslaget.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	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	18.12.2025	

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 bygningsakkyndiges 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## 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 bygningsakkyndiges 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.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrader:** 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 oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TN1322>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 28.04.26 Side 1 av 2

Beverveien borettslag	<b>Vår ref.:</b> 781/1004	<b>Fødselsdato eier:</b> 20.05.1987
Beverveien 10	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	
0596 OSLO	<b>Eiere:</b> Tore Hynnekleiv	
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 980 137	<b>Andelsnr:</b> 100	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 7 469

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 349
	Avdrag felleslån	1 867
	Renter felleslån	2 253

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

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.

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b> 01.05.2026	<b>Tot. utg. i kr.:</b> 7 482	
Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 349
	Avdrag felleslån	1 867
	Renter felleslån	2 266

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	544 737	Gjeld siste årsoppg.:	544 737
Klient ajourf. lån:	86 068 536	Klient gj. s. årsoppg.:	86 068 535

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927035213, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 28.04.2026: 86 068 536

Andel av saldo: 544 738

Første termin: 30.03.2026Neste avdrag: 30.12.2026 ( siste termin 30.06.2041 )

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 2 108,00 per måned for denne boligen**

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Henning Hoel

Adresse: Hans Nordahls gate 96 A

Postnr/-sted: 0485 OSLO

Telefon: Mob.: 99030906

E-post: beverveien.styreportalen@gmail.com

Webseite: www.bvbrl.no

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 497	Gjeld:	544 737	Andre inntekter:	387
		Utgifter:	29 523		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:	3 950
Andelsnr:	100	Partialobligasjonsnr:	100

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1958

Gårds/bruksnr: 89/15

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 28.04.26 Side 2 av 2

Beverveien borettslag	<b>Vår ref.:</b> 781/1004	<b>Fødselsdato eier:</b> 20.05.1987
Beverveien 10	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	
0596 OSLO	<b>Eiere:</b> Tore Hynnekleiv	
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 980 137		

**8: Bygning/eiendom**

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 19370

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP3310186

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

SSBnr: H0107

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Bruk av borettslagets fellesvaskeri inngår ikke i felleskostnadene. Se borettslagets hjemmeside for informasjon om kjøp av vaskerikort.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

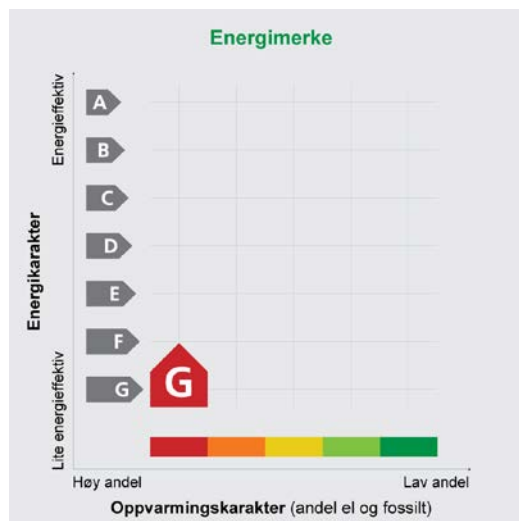
Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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

# ENERGIATTEST



Adresse	Beverveien 10
Postnr	0596
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	100 /
Gnr.	89
Bnr.	15
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-674014
Dato	06.06.2016



Eier	Nazim Asani
Innmeldt av	Nazim Asani

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot grunn
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Vet ikke
<b>Detaljerings varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Beverveien 10

Postnr/Sted: 0596 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 06.06.2016 14:00:53

Energimerkenummer: A2016-674014

Ansvarlig for energiattesten: Nazim Asani

Energimerking er utført av: Nazim Asani

Gnr: 89

Bnr: 15

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# VEDTEKTER for

**Beverveien Borettslag**

**Org. nr.: 951 980 137**

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Vedtatt i ordinær generalforsamling 25. april 2006, med senere ekstraordinær generalforsamling 26. januar 2012, ordinær generalforsamling 17. april 2013, ordinær generalforsamling 28. april 2014, ordinær generalforsamling 25. april 2017, ordinær generalforsamling 24. april 2018, ordinær generalforsamling 10. juni 2021, ordinær generalforsamling 8. mai 2023, og sist ved ekstraordinær generalforsamling 10. november 2023.

## **1 Innledende bestemmelser**

### **1.1 Borettslagets firma og formål**

Borettslagets navn er Beverveien Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom gnr. 89, bnr. 15 i Oslo kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **1.2 Ansvarsbegrensning**

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### **1.3 Diskriminering**

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## **2 Andeler, innskudd, andelseiere og eierskifte**

### **2.1 Andeler**

Borettslaget består av 168 andeler, pålydende kr 50. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere<sup>1</sup>.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### **2.2 Innskudd**

For innbetalte innskudd har hver andelseier fått en innskuddsobligasjon med pant i eiendommen. Laget har utstedt en hovedobligasjon svarende til det samlede innskudd med pant i eiendommen, prioritert etter de faste lån som blir opptatt. Hovedobligasjonen er gitt urådighetspåtegning, er tinglyst, og oppbevares på trygghende måte. Den tjener til sikkerhet for nevnte innskuddsobligasjoner.

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

### **2.3 Eierskifte<sup>2</sup>**

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når 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.<sup>3</sup>

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om 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.

## **3 Bruk av andelen**

### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### **3.2 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 ellers 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 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 en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier 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.

## **4 Bruksrett og vedlikehold**

### **4.1 Andelseiers bruk**

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.

---

<sup>2</sup> Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

<sup>3</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Adkomstbalkongene skal holdes ryddige for fri ferdsel, og skal ikke benyttes til henstilling av barnevogner, sykler o.a. Det samme gjelder inngangsrepos i 1. etg.

Med godkjenning 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.

#### **4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, stoppekran, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer, 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.

Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for terrassegulv på begge sider. Andelseier skal sørge for at det alltid er tilgang til å rense sluk på egen balkong, og at man renser sluket jevnlig slik at sluket ikke blir tett ved løvfall mv.

Snørydding på adkomstbalkong er hver enkelt beboers ansvar utenfor egen leilighet. Leilighet nærmest trappehus, har ansvar for snørydding frem til trappehusdør. Det skal ryddes fritt for snø for å unngå tilising etter mildværsperioder og slik at det er mulig for naboer å ta seg trygt frem til inngangsdøren uten uhell.

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

#### **4.3 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.

Borettslaget har ansvar for vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for rekkverk og levegger på begge sider.

Borettslaget har ansvar for utskifting av varmtvannsberedere, men vedlikehold av varmtvannsberedere er andelseiers ansvar (eksempelvis utskifting av termostat).

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av utvendige persienner samt øvrige tiltak som endrer fasadens utseende og/eller farge skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen og/eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Borettslagets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere (naturlig avtrekksventilasjon). Andelseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Andelseier skal jevnlig sørge for gjennomlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekk-

sventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt for andelseier å ta hull i fasaden/ bygningsmassen for etablering av ventilasjon fra kjøkkenvifte, varmepumpe eller lignende. Ved montering av lamper, stikkontakter eller lignende skal etablert rørføring benyttes

Det er ikke tillatt å tette eksisterende ventilasjonsluker i leilighetene (baderom og fasade).

Det er ikke tillatt for andelseier å selv koble seg til eksisterende ventilasjonsanlegg med elektriske vifter eller lignende.

Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenner på fasaden. Dersom en andelseier skal ha parabol på balkong skal denne plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene eller endrer fasadens utseende, dvs. at de må monteres under rekkverkhøyde på balkong/terrasse.

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. Ved legging av balkonggulv må andelseier sørge for at vann alltid kan renne fritt mot sluk fra hele gulvet. Etter legging av balkonggulv skal dette kontrolleres jevnlig.

Andelseier kan etter skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret sette opp pergola på terrasse iht. til de retningslinjer styret fastsetter i forhold til størrelse/farge. Pergola kan fastmonteres fagmessig på gulv, men ikke på veggfasade, og andelseier er ansvarlig for alle skader som følge av monteringen.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Fordeling og inndrivning**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige 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 akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### **5.2 Panterett**

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser<sup>4</sup> for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

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, se punkt 6.2.

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 borettslagsloven § 5-22.

---

<sup>4</sup> Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

## **6.2 Fravikelse**

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 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

## **7 Generalforsamling**

### **7.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

### **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### **7.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **7.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

#### **7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

#### **7.8 Styremedlemmer**

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

#### **7.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre styremedlemmer med to varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke generalforsamlingen vedtar kortere funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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 utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt 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.

### **7.10 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### **7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7.12 Misbruk av posisjon i laget**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **8 Diverse**

### **8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

Ved skader som ligger innenfor andelseiers kontrollansvar, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren hvis han/hun er erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret, erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### **8.2 Revisjon**

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

### **8.3 Kameraovervåking**

Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

### **8.4 Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

# ORDENSREGLER FOR BEVERVEIEN BORETTSLAG

Revidert mai 2023

## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1. Innledning</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Aktiviteter og støynivå</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer</b> .....	<b>2</b>
3.1. Utenfor boenheten – Beboeren skal sørge for:.....	2
3.2. Fellesområdet – Beboeren sørger for at:.....	2
3.3. Øvrig – Beboeren skal sørge for at:.....	3
<b>4. Andre bestemmelser</b> .....	<b>3</b>
4.1. Bruksoverlatelse .....	3
4.2. Grilling på balkong/terrasse .....	4
4.3. Avfall.....	4
4.4. Vaskeri.....	5
4.5. Postkasser / skilting .....	5
4.6. Dyrehold .....	5
4.7. Bad, WC, kraner og ildsteder .....	5
4.8. Barns lek.....	6
<b>5. Retningslinjer for fasader</b> .....	<b>6</b>
5.1. Aviskasser .....	6
5.2. Parabolantenner .....	6
5.3. Utvendige persienner .....	6
5.4. Film i glass inngangsdør .....	6
5.5. Port ut mot fellesareal .....	7
5.6. Lamper som monteres på fasade.....	7
5.7. Markiser .....	7
<b>6. Parkeringsbestemmelser</b> .....	<b>8</b>
6.1. Generelle regler .....	8
6.2. Garasjer .....	8
6.3. Søknad og tildeling .....	9
6.4. Bruk .....	9
<b>7. Brudd på Ordensreglene eller vedtektene i Borettslagsloven</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Endrede vedtekter jfr. Borettslagsloven</b> .....	<b>10</b>
8.1. Andelseieres vedlikeholdsplikt – terrasser og rekkverk .....	10
8.2. Bygningsmessige arbeider.....	10
<b>Vedlegg 1: Bilde av spikerslag til feste av markiser</b> .....	<b>12</b>
<b>Vedlegg 2: Bilde av spikerslag til feste av markiser</b> .....	<b>13</b>
<b>Vedlegg 3: Tegning over spikerslag til feste av markiser</b> .....	<b>14</b>

## 1. Innledning

- 1) Formålet med ordensreglene er å sikre et godt og trygt bomiljø i Beverveien Borettslag. Det er opp til oss beboere at borettslaget blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre. Den enkelte beboer er ansvarlig for å følge ordensreglene som er vedtatt av Generalforsamlingen. Reglene gjelder alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder disse reglene.
- 2) Inkludert i Ordensreglene er også Parkeringsbestemmelser og Retningslinjer for fasader.
- 3) Det vises for øvrig til Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar.

## 2. Aktiviteter og støynivå

- 1) Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- 2) Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-08:00 hverdager og 22:00-10:00 helg/helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller virker sjenerende for naboene. I tillegg bør det unngås høyrosetet snakk på balkongen eller utenfor soverommene etter kl. 22:00 eller å ha musikkøvelser i mer enn 3 timer daglig.
- 3) Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 22:00 varsles beboerne i tilstøtende leiligheter skriftlig med 2 dagers varsel.
- 4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging, med mer, varsles naboer. Arbeidet tillates i tidsrommet: 08:00-20:00 hverdager og 10:00-18:00 helg/helligdager.
- 5) Det skal være rolig i borettslagets fellesområder som sittegrupper og lekeplasser etter klokken 22:00 alle dager. Foreldre skal påse at lekeplassene ikke brukes til høylytt lek etter dette tidspunktet.

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

#### 3.1. Utenfor boenheten – Beboeren skal sørge for:

- 1) at balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Der andelseier etter advarsel fra styret ikke fjerner eget søppel eller lignende kan dette fjernes av styret for andelseiers regning.
- 2) fjerning av snø og is fra terrasse/balkong og utenfor sitt inngangsparti.
- 3) fjerning av søppel/ugress/grus utenfor sitt inngangsparti slik at det ser pent og ryddig ut.
- 4) at det er påmontert aviskasse om man mottar eller abonnerer på aviser. Se retningslinjene for aviskasser under kapittel 5.1.
- 5) at det ikke havner søppel, vaskevann eller andre ting ned fra balkongen til terrassen under. Vis også hensyn ved vanning av planter og måking av snø på balkongene slik at det ikke blir til sjenanse for naboen under.
- 6) at inngangspartiene på bakkeplan er ryddet for sykler, barnevogner og sportsutstyr som ikke er i jevnlig bruk. Dette skal settes i kjellerbod/tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom/kjeller. Utstyr som er i jevnlig bruk kan settes utenfor egen inngang eller låses til sykkelstativene.
- 7) at nedgangen til kjelleren og dørene til tilfluktsrommene alltid er låst.
- 8) at Retningslinjene for fasaden blir overholdt. Les mer under kapittel 5.

#### 3.2. Fellesområdet – Beboeren sørger for at:

- 1) rømningstrapper/spiraltrapper skal kun benyttes ved rømning.
- 2) fellesareal/fellesrom som leies ut til boder skal kun benyttes av de andelseierne som har inngått leieavtale med borettslaget og som da har eksklusiv bruksrett til bodene. Gjenstander/søppel ol. som plasseres i gangareal eller i boder som ikke er leid ut vil kunne fjernes av styret uten varsel og for andelseiers/beboers regning.

Fellesrom/fellesareal som er avsatt til sykkelparkering eller barnevognparkering skal kun benyttes til dette formålet. Andre gjenstander/søppel som plasseres i arealet vil kunne fjernes av styret uten varsel og for andelseiers/beboers regning.

- 3) kjellerganger eller trappeganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel/møbler eller liknende. Gi beskjed til styret så raskt som mulig hvis det oppdages uregelmessigheter slik at dette kan fjernes med hensyn til brannfare.
- 4) kjeller og tilfluktsrom er låst, og at det ikke lagres brannfarlige/eksplosive stoffer her. Eksempelvis bensin, whitesprit, gass eller store mengder maling. Artikler som lagres i fellesområder i kjeller eller tilfluktsrom skal merkes med navn og telefonnummer. Under dugnad eller liknende, kan lagrede artikler som ikke er merket, kastes uten forutgående varsel. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.
- 5) kjellerboden holdes ren og ryddig.
- 6) sykler i sykkelstativene skal være i bruk. Sykler som sjelden eller aldri brukes kan settes i kjellerbod eller tilfluktsrom. Kontakt styret ved behov for nøkkel til tilfluktsrom, eller nøkkel til borettslagets tilhenger til å fjerne overflødige sykler. Under dugnad eller liknende, kan sykler som ikke er merket, kastes. Disse erstattes ikke. I forkant vil det henges opp informasjonsskriv om dette i oppgangene.

### 3.3. Øvrig – Beboeren skal sørge for at:

- 1) at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- 2) at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- 3) å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- 4) straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- 5) at det ikke forekommer risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer over andres terrasser/balkonger. Dette kan gjøres på inngangsparti siden av boligene.
- 6) at mat ikke kastes ute, da dette tiltrekker seg fugler, mus og rotter til eiendommen.

## 4. Andre bestemmelser

### 4.1. Bruksoverlatelse

- 1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jfr. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

#### 4.2. Grilling på balkong/terrasse

- 1) Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Enhver plikter ved brann, eksplosjon eller annen ulykke straks å underrette de som er utsatt for fare og ved behov varsle nødetater (Brann 110 – Politi 112 – Ambulanse 113).
- 2) Kullgrill er ikke tillatt på balkong/terrasse grunnet stor fare for brannspredning. Etter oppgraderingen av uteområdene kan det derimot grilles med kull på uteområdene.
- 3) Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill på balkong/terrasse dersom sikkerheten er ivaretatt. Sørg for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Den som griller må ta hensyn til brannfare og sørge for at naboer ikke sjeneres.

#### 4.3. Avfall

- 1) Det er viktig at beboere tilhørende de forskjellige adressene benytter seg av avfallsbrønner som de sokner til fordi det er nøye kalkulert hvilken kapasitet de forskjellige brønnene har. Når brønnen ikke kan åpnes, betyr det at den er full. Ikke sett avfallet ved siden av, men kast i en annen brønn. Er du usikker på om brønnen er full eller tilstoppet, kan styret kontaktes. Under er adressene som sokner til de forskjellige brønnene:
  - Beverveien 8 og 10 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 8 og 10
  - Beverveien 12 og 14 skal bruke avfallsbrønnene ved Beverveien 12
  - Beverveien 2-4-6 og Veitvetveien 9 skal bruke avfallsbrønnene mellom Beverveien 2 og Veitvetveien 9
- 2) Alt husholdningsavfall skal resirkuleres, og pakkes inn i riktige poser før det kastes i avfallsbrønnen. For mer informasjon: <http://beverveien.borettslag.net/nyttig-info/> Papir og papp skal kastes uten poser i avfallsbrønnen for papp/papir. Pappesker eller store biter må deles opp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast og blokkerer i avfallsbrønnen.
- 3) På grunn av brannfare er det strengt forbudt å kaste varm aske og oljet avfall i avfallsbrønnen.
- 4) Borettslaget oppfordrer beboerne til å bruke Renovasjonsetatens Returpunkt for glass, metallemballasje og klær (eks. under T-banen, krysset Veitvetveien/Beverveien). Annet avfall som møbler, spesialavfall, barnevogner etc. skal den enkelte andelshaver selv sørge at blir bortkjørt til Renovasjonsetatens gjenbruksstasjoner (eks. Haraldrud gjenbruksstasjon). For mer informasjon: <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/>
- 5) Overskrides disse punktene slik at det fører til en merkostnad for borettslaget, vil det være på beboers risiko og regning. Dette kan eksempelvis være hvis man hensetter avfall utenfor avfallsbrønnen eller blokkerer avfallsbrønnen for papp/papir.

#### 4.4. Vaskeri

- 1) Vaske- og rullerom skal rengjøres etter bruk. Forlat stedet ryddet og alminnelig rengjort.
- 2) Informasjon om kjøp av vaskerikort finnes på hjemmesiden:  
<http://beverveien.borettslag.net/beboersiden/fellesvaskeri/>
- 3) Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn lagets beboere.
- 4) Tøy må ikke henges synlig til tørk eller utlufting ut av vinduer på hellig- og høytidsdager.

#### 4.5. Postkasser / skilting

- 1) Postkassene er borettslagets eiendom. All påtegnelse/klistrelapper mv. utenom reelt navneskilt vil bli fjernet av styret. Ved innflytting er det ny andelseiers ansvar å lage postkasseskilt. Skiltstørrelse er 94x58 mm. Navneskiltet skal inneholde nummer på leilighet (eks.H01-01). Det er tillatt med postens standard klistremerke med reservasjon mot uadressert reklame.

#### 4.6. Dyrehold

- 1) Det er tillatt med dyr i borettslaget etter samtykke fra styret og under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik samtykke kan gis etter skriftlig søknad hvor søkeren forplikter seg til å følge de regler for hunde-/kattehold styret har fastsatt. Søkere må forplikte seg til å skille seg med dyret eller godta oppsigelse hvis styret finner å måtte trekke sitt samtykke tilbake.
- 2) Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### 4.7. Bad, WC, kraner og ildsteder

- 1) La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene. Rens avløpsrørene for å unngå tette rør.
- 2) Kast kun toalett-papir i toalettet.
- 3) Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer og på balkonger.

- 4) Det er forbudt å montere ikke-godkjent ildsted i leilighetene.
- 5) Meld fra til styret om feil som oppdages og hvis en ikke vet hvordan man kan håndtere det selv.

#### 4.8. Barns lek

- 1) Foreldre må påse at barna ikke har leketøy som er farlig for andre barns liv og helse.
- 2) Sykling på lagets område er forbudt, og sykler og motorsykler må ikke henges så de hindrer vanlig ferdsel.
- 3) Små barns lek med sykkel tillates på steinlagte områder under oppsyn av voksne. Foreldre skal påse at barna ikke driver støyende lek på balkongene og i trappeoppgangene.
- 4) Fotballsparking eller snøballkasting skal ikke skje mot vegger, dører eller vinduer.

### 5. Retningslinjer for fasader

#### 5.1. Aviskasser

- 1) Det er tillatt å montere aviskasser ved inngangsdør. Disse skal ha samme farge som veggen på fasaden. Fargekoden for vegg er NCS S 4005-Y20R. Det anbefales å benytte Jotun fasadeakryl på både plast og metalkasser.

#### 5.2. Parabolantenner

- 1) Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenner på fasaden. Les mer under «Vedtekter for Beverveien borettslag» pkt. 4.4 Bygningmessige arbeider.

#### 5.3. Utvendige persienner

- 1) Det er tillatt å montere utvendige persienner. Utvendige persienner skal monteres inne i vindusrammen og være i grå farge som veggen. Fargekoden er NCS S 4005-Y20R. Dersom leverandør ikke har identisk farge skal styret godkjenne fargen før montering.

#### 5.4. Film i glass inngangsdør

- 1) Det er tillatt å lime film på innsiden av inngangsdør for å hindre innsyn. Film som monteres skal være fargenøytral eller frostet og være av en type som kan fjernes senere.

#### 5.5. Port ut mot fellesareal

- 1) Beboere med terrasser som ønsker å etablere port ut mot fellesområdet kan gjøre dette for egen regning. Porten må ha samme utforming, farge og høyde som øvrig rekkverk. Porten må etableres mellom to nærliggende, vertikale spikerslag så langt som mulig til høyre på terrassen.
- 2) Tydeliggjøring fra styret: Porten skal etableres på høyre side sett når ryggen er vendt mot leiligheten. Porten skal slå innover med hengslene på innsiden av terrassen, jfr. Generalforsamlingsvedtak mai 2015: Det er tillatt å bygge trapp i henhold til styrets retningslinjer (Kontakt styret for retningslinjene).

#### 5.6. Lamper som monteres på fasade

- 1) Det er kun tillatt å montere på fasaden av type **Modena UP/Down GU10 Sort** EI-nr. 3150003. Lampen kan kjøpes hos [Elektroimportøren](#) på Alna. Denne lampen erstatter veggglampen "Donau" som er gått ut av produksjon.
- 2) Det er kun tillatt å benytte etablert rørføring og montering skal skje av autorisert elektriker.



#### 5.7. Markiser

- 1) Standard markise i borettslaget er SANDATEX 5167/11 m/rett kappe. Andre modeller, som passer med borettslagets farger, kan brukes etter godkjenning fra styret. Andelseier står selv fritt til å velge leverandør.
- 2) Montering skal kun skje på etablerte spikerslag for markisene og følge følgende monteringsanvisning (spesifisert med skisser og bilder jfr. Vedlegg 1, 2 og 3).



- 3) Spikerslag til markiser – plassering:
  - Spikerslag over stuevindu: fra 10 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
  - Spikerslag over kjøkkenvindu/dør: fra 42 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
  - Spikerslag over hybeldør/vindu: fra 10 cm over vannbrett og 15 cm oppover.
  - Alle spikerslag er montert i hele veggfeltets bredde.
- 4) Panel og spikerslag har samlet tykkelse på 55 mm. Det må ikke brukes skruer som går dypere enn det. Da vil vindspærren i veggen skades.

## 6. Parkeringsbestemmelser

### 6.1. Generelle regler

- 1) Innkjøring eller parkering er ikke tillatt på lagets indre områder og gangveier. Unntak kan gjøres for kortvarig av- og pålessing. Dette gjelder også motorsykler og mopeder.
- 2) Parkering på plener, i forhager, foran garasjer eller på atkomstveier/gangveier er ikke tillatt.
- 3) Garasjer og biloppstillingsplasser er reservert for betalende leietakere og kan ikke benyttes av utenforstående.
- 4) Kjøretøy må ikke hensettes slik at det er til hinder for utrykningskjøretøy, brøyting, søppeltømming eller annen ferdsel.
- 5) Overtredelse mot bestemmelsene over vil medføre et forelegg og evt. borttauing for eiers regning og risiko.
- 6) Utenom oppmerkede plasser er det ikke tillatt å parkere bil. Unntak er kortvarig innkjøring for av- og påstigning. Starting av motorsykler/moped er ikke tillatt på lagets område.
- 7) Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

### 6.2. Garasjer

- 1) All utleie av garasjer administreres av lagets parkeringsansvarlige. Denne utpekes av styret.
- 2) Leien fastsettes av styret og betales månedlig forskuddsvis.
- 3) Garasjer kan kun leies ut til andelshavere i Beverveien Borettslag.
- 4) Det gis ikke anledning til å leie mer enn en garasje pr. andel.
- 5) Det gis ikke anledning til å leie både garasje og biloppstillingsplass.
- 6) Det gis ikke anledning til å leie ut garasje til husstander som ikke disponerer bil. Det er ikke nødvendig å eie bil for å stå på venteliste, men ved tildeling av garasje må bil anskaffes senest

innen tre uker. I motsatt fall rykker søker ut av listen og må evt. søke på nytt med ny ansiennitetsdato.

- 7) Ved fraflytting mister leietaker leieretten til garasje/parkeringsplass. Leierett til garasje/parkeringsplass følger ikke leiligheten.
- 8) Leietaker har ikke anledning til å fremleie eller låne bort garasjen/parkeringsplass til personer utenfor egen husstand. Dersom behovet for garasje/parkeringsplass bortfaller for en kortere periode skal dette meddeles styret.
- 9) Oppsigelse av leieforholdet skal skje på 30 dagers varsel.

### 6.3. Søknad og tildeling

- 1) Søknad om leie av garasje/parkeringsplass skal forelegges skriftlig for parkeringsansvarlig.
- 2) Dersom det ikke er ledig garasje/parkeringsplass på søknadstidspunktet, føres søker opp på venteliste. Plass på ventelisten bestemmes av dato for mottatt skriftlig søknad. Dersom ingen venteliste foreligger, kunngjøres evt. ledig garasje/parkeringsplass ved oppslag.
- 3) Ledig garasje/parkeringsplass tilbys førstemann på ventelisten. Søker som ikke aksepterer tilbudt garasje/parkeringsplass, mister sin plass ventelisten. Der andelseier har så stor bil at garasje ikke kan benyttes for den ledige plassen blir denne tilbudt neste person på ventelisten. Andelseier beholder da sin førsteplass på listen for neste tildeling.

### 6.4. Bruk

- 1) Tildelt garasje skal kun benyttes til parkering av bil. Overtredelse kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- 2) Styret kan til enhver tid kontrollere at garasjen er holdt i tilfredsstillende stand. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet og erstatningsansvar.
- 3) Ved oppsigelse eller utflytting skal garasjen ryddes og koster. Uteblir dette, vil leier måtte betale for rydding og kosting av garasjen.
- 4) Styret / parkeringsansvarlig kan pålegge leier av garasje å bytte plass dersom dette er nødvendig for at dobbeltgarasjen skal kunne benyttes av to biler. I tilfeller der leier har så stor bil at man ikke kan få til parkering av to biler selv ved bytte av plass, kan styret/parkeringsansvarlig pålegge leier å bytte til parkeringsplass ute som er tilpasset stor bil. Dersom leier disponerer garasjeplass med

lademulighet men ikke har behov for lading, kan styret/parkeringsansvarlig pålegge leier å bytte til annen garasje plass.

## 7. Brudd på Ordensreglene eller vedtektene i Borettslagsloven

- 1) Det vises for øvrig til Borettslagsloven (les mer: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>) De vedtektene inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar. Brudd på vedtektene i Borettslagsloven eller Ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner
- 2) Andelshaverne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensregler eller mangel på aktsomhet. Andelshaverne er videre ansvarlig for at dette også overholdes av alle i husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

## 8. Endrede vedtekter jfr. Borettslagsloven

Generalforsamlingen (i 2013 og 2014) vedtok, med 2/3 flertall, endringer i vedtekter jfr. Borettslagsloven og vedtektene som inneholder bestemmelser om andelshaverens plikter og ansvar. Dette gjelder pkt 4-2, andre ledd og 4-4. Disse lyder nå som følger:

### 8.1. Andelseieres vedlikeholdsplikt – terrasser og rekkverk

#### **Vedtekt 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt** (Nytt andre ledd i borettslagsvedtektenes kapittel 4.2)

«Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for terrasser og rekkverk på begge sider»

Tydelliggjøring fra styret: *Fargen på beisen/oljen som brukes til vedlikeholdet skal være i duse grå eller brun toner.*

### 8.2. Bygningsmessige arbeider

#### **Vedtekt 4-4 Bygningsmessige arbeider**

- 1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, montering av utvendige persienner samt øvrige tiltak som endrer fasadens utseende og/eller farge skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen og/eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

- 2) Det er ikke tillatt for andelseier å ta hull i fasaden bygningsmassen for etablering av ventilasjon fra kjøkkenvifte, varmepumpe eller lignende. Ved montering av lamper, stikkontakter eller lignende skal etablert rørføring benyttes.
- 3) Det er ikke tillatt å tette eksisterende ventilasjonsluker i leilighetene (baderom og fasade).
- 4) Det er ikke tillatt for andelseier selv å koble seg til eksisterende ventilasjonsanlegg med elektriske vifter eller lignende.
- 5) Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantennør på fasaden. Dersom en andelseier skal ha parabol på balkong skal denne plasseres slik at den ikke er til sjenanse for naboene eller endrer fasadens utseende, dvs. at den må monteres under rekkverkhøyde på balkong/terrasse.
- 6) 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.

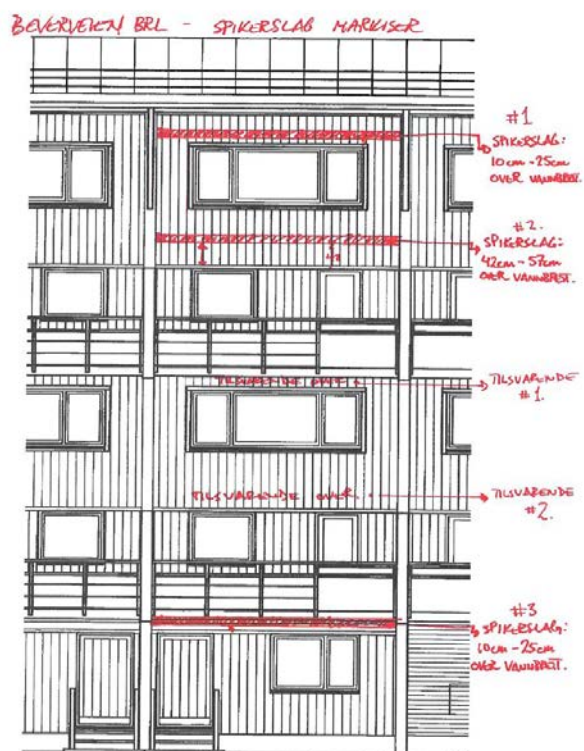
**Vedlegg 1: Bilde av spikerslag til feste av markiser**



## Vedlegg 2: Bilde av spikerslag til feste av markiser



### Vedlegg 3: Tegning over spikerslag til feste av markiser





**INNKALLING 2026**

## Beverveien borettslag

Onsdag 15.04.2026 kl. 11:00

Digitalt i Bonabo

The logo for usbl, featuring the lowercase letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font. A small red roof-like shape is positioned above the 'u'.

## Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



## **Innkalling til ordinær generalforsamling i Beverveien borettslag**

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 11:00 - Digitalt i Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Periode for kommentarer/spørsmål:  
15.04.2026 11:00 - 17.04.2026 11:00

Periode for avstemning  
17.04.2026 14:00 - 22.04.2026 11:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 15.04.2026 kl. 11:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Beverveien borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **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 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Forslag om endring av ordensreglene - røyking på terrasse / balkong fra Karolina Lisik og Lukasz Now

5.2 Alternativt forslag fra styret om endring av ordensreglene - røyking

### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av to medlemmer til styret

6.3 Valg av to varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er budsjettert med et styrehonorar på kr. 495.000,- for men styret foreslår et redusert totalt styrehonorar på kr. 455.000,-. Bakgrunnen for dette er at vårt kjære styremedlem Siss Hagberg falt fra i perioden og skal ikke ha utbetalt styrehonorar. Selv om øvrige styremedlemmer har overtatt arbeidsoppgavene i store deler av perioden synes det riktig med et styrehonorar kr. 40.000,- under budsjettert.

Til orientering har eksternt styreleder kr. 276.000,- av det totale styrehonoraret iht. kontrakt som er godkjent ved valget i 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 455 000,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Forslag om endring av ordensreglene - røyking på terrasse / balkong fra Karolina Lisik og Lukasz Now

##### Begrunnelse:

Dette er et enkelt tiltak som ivaretar hensynet til naboer og skaper et bedre bomiljø for alle, samtidig som det ikke er urimelig inngripende. Forslaget forbyr ikke røyking på terrassen i det hele tatt, men finner en løsning som kan være tilfredsstillende for begge parter.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til ordensreglene:

*Røyking på terrasse/balkong skal ikke forekomme på kveldstid mellom kl. 16:00 og 22:00. Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.*

**Styrets innstilling:** Styret støtter intensjonen i forslaget, og røyking kan forekomme i et omfang som skaper unødvendig ulempe for

naboer. Et generelt totalforbud i tidsrommet vil trolig være i strid med de begrensninger man lovlig kan vedta, og vil være vanskelig for styret å håndheve. Det fremmes derfor alternativt forslag om at kun siste del av forslaget vedtas:

*Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.*

Ved digitalt årsmøte kan man ikke sette to forslag i samme sak opp mot hverandre slik man gjør ved fysisk generalforsamling. Det legges derfor inn en egen sak med styrets forslag, og det forslaget som får flest stemmer anses som vedtatt.

## **5.2 Alternativt forslag fra styret om endring av ordensreglene - røyking**

Styret støtter intensjonen i forslaget, og røyking kan forekomme i et omfang som skaper unødvendig ulempe for naboer. Et generelt totalforbud i tidsrommet vil trolig være i strid med de begrensninger man lovlig kan vedta, og vil være vanskelig for styret å håndheve. Det fremmes derfor alternativt forslag om at kun siste del av forslaget vedtas:

*Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.*

Ved digitalt årsmøte kan man ikke sette to forslag i samme sak opp mot hverandre slik man gjør ved fysisk generalforsamling. Det legges derfor inn en egen sak med styrets forslag, og det forslaget som får flest stemmer anses som vedtatt.

**Forslag til vedtak:** Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Cathrine Eikeri, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Siss Merete Hagberg, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år (falt fra i perioden)  
Styremedlem, Bente Persen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Tore Markussen Høiland, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år  
Varamedlem, Gezahenge Zelalem, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem med all tilgang, Vera Kristiansen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

### **6.1 Valg av styreleder**

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for styreledervervet ikke vært fremmet forslag til kandidater.

Styreleder Henning Hoel (ekstern) stiller til gjenvalg. Avtalen med borettslaget som forutsetning for valget følger vedlagt. Styrehonoraret til ekstern styreleder er økt fra kr. 276.000,- til kr. 294.000,- som tilsvarer en årlig lønnsvekst på 2,3% for 2024 og 2025. Til sammenligning har lønnsveksten vært på ca. 5,3% i 2024 og 5,0% i 2025.

Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden

**Forslag til vedtak:** Henning Hoel velges som styreleder for en periode på 2 år.

### **6.2 Valg av to medlemmer til styret**

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har

meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for styremedlemmer blitt vurdert 4 kandidater til to plasser. Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden.

**Forslag til vedtak:** Tore Markussen Høiland og Hilde Hunnålvatn velges som styremedlemmer for en periode på 2 år.

### **6.3 Valg av to varamedlemmer til styret**

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for varamedlemmer ikke vært foreslått andre kandidater enn de to som er innstilt. Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden.

**Forslag til vedtak:** Arild Holland og Espen Holt velges som varamedlemmer for en periode på 1 år.

### **6.4 Valg av valgkomite**

For kommende periode har vi nå fått to kandidater:

Ellen Pande-Rolfsen

Cristina Budileanu

Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden

**Forslag til vedtak:** Ellen Pande-Rolfsen og Cristina Budileanu velges som valgkomite for ett år.

**Disponible midler**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 424 503</b>	<b>1 022 445</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 037 205	1 711 689
Tilbakeføring av avskrivning	304 925	298 240
Kjøp / salg anleggsmidler	-200 545	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 532 305	-1 607 872
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-390 719</b>	<b>402 058</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 033 784</b>	<b>1 424 503</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	2 416 793	1 748 816
Kortsiktig gjeld	-1 383 009	-324 313
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 033 784</b>	<b>1 424 503</b>

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

## Resultatregnskap 2025 Beverveien borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	13 781 206	13 055 044	13 880 135	14 459 896
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>13 781 206</b>	<b>13 055 044</b>	<b>13 880 135</b>	<b>14 459 896</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Diverse inntekt	2	0	18 800	10 000	5 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>18 800</b>	<b>10 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>13 781 206</b>	<b>13 073 844</b>	<b>13 890 135</b>	<b>14 464 896</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	67 680	64 296	67 680	69 795
Styrehonorar	3	480 000	456 000	480 000	495 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	304 925	298 240	0	298 240
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		144 582	174 984	200 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 061 571	862 218	791 000	797 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 023 062	1 854 029	2 111 728	2 061 600
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	12 560	12 282	13 000	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 479	4 412	9 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 297 929	885 552	890 000	1 095 000
Revisjonshonorar		26 541	12 853	13 500	15 500
Forretningsførerhonorar		240 000	283 273	289 500	251 000
Andre honorar	9	18 858	136 427	60 000	90 000
Kontorkostnad		5 903	2 031	5 000	6 000
TV/bredbånd		899 914	834 622	825 000	937 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 114	0	0	2 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Kontingent og gaver		0	800	0	0
Forsikring		519 666	456 647	519 670	566 444
Andre kostnader	10	33 431	40 818	25 864	44 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>7 140 902</b>	<b>6 381 173</b>	<b>6 300 942</b>	<b>6 867 079</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 640 304</b>	<b>6 692 671</b>	<b>7 589 193</b>	<b>7 597 817</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		61 211	78 487	0	0
Rentekostnad		4 664 310	5 059 469	4 852 403	4 362 836
<b>Netto finansposter</b>		<b>4 603 099</b>	<b>4 980 982</b>	<b>4 852 403</b>	<b>4 362 836</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>2 037 205</b>	<b>1 711 689</b>	<b>2 736 790</b>	<b>3 234 981</b>
Overført til/fra annen egenkapital		2 037 205	1 711 689	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>2 037 205</b>	<b>1 711 689</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Beverveien borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	896 395	896 395
Bygninger	4	5 963 998	5 963 998
Påkostninger	4	65 000	65 000
Andre driftsmidler	4	26 270 486	26 374 867
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 195 879</b>	<b>33 300 260</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		125 839	27 917
Kundefordringer		0	2 100
Andre kortsiktige fordringer		37 863	39 651
Forskuddsbetalte kostnader		1 050 102	1 053 770
Innestående konsernkonto og bank		1 202 989	625 379
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 416 793</b>	<b>1 748 816</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 612 672</b>	<b>35 049 076</b>

## Balanse 2025 Beverveien borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		8 400	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 400</b>	<b>8 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-52 575 053	-54 612 258
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-52 575 053</b>	<b>-54 612 258</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-52 566 653</b>	<b>-54 603 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	86 068 536	88 600 841
Borettsinnskudd		727 780	727 780
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 796 316</b>	<b>89 328 621</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		44 460	31 794
Leverandørgjeld		205 642	222 567
Skyldig off. myndigheter		19 941	19 941
Påløpne renter		1 098 250	26 871
Annen kortsiktig gjeld		14 716	23 140
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 383 009</b>	<b>324 313</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 179 325</b>	<b>89 652 934</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 612 672</b>	<b>35 049 076</b>
Pantstillelser	13	86 796 316	89 328 621

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Henning Hoel  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tore Markussen Høiland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Persen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Cathrine Eikeri  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Siss Merete Hagberg  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### 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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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 skattetrekkkonto i Usbl.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 574 240	6 238 848
3609 Leie parkering	141 550	147 300
3618 Leietillegg strøm	10 478	7 698
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 641 112	5 022 356
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 344 376	1 581 392
3690 Andre leieinntekter	69 450	57 450
<b>Sum</b>	<b>13 781 206</b>	<b>13 055 044</b>

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3990 Andre driftsinntekter	0	18 800
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>18 800</b>

**Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	67 680	64 296
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	480 000	456 000
<b>Sum</b>	<b>547 680</b>	<b>520 296</b>

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

**Note 4 - Varige driftsmidler**

	Boligeiendomme	Tomter/eiendom	Påkostninger	Utemiljø og grøntanlegg	Elbil infrastruktur	Kameraovervåki fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 963 998	896 395	23 386 880	5 166 647	65 000	199 541
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 963 998	896 395	23 386 880	5 166 647	65 000	199 541
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	2 583 323	0	93 119
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 963 998	896 395	23 386 880	2 583 324	65 000	106 422
Årets avskrivninger :	0	0	0	258 332	0	39 908
Anskaffelsesår :	1958	1958	2010	2015	2022	2023
Antatt levetid i år :				20		5

	Kameraovervåki Styrerom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	200 545
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 545
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 685
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	193 860
Årets avskrivninger :	6 685
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	5

Borettslaget består av 168 andeler.  
 Eiendommer er oppført på g.nr 89, b.nr 15 i Oslo kommune. Eiertomt på 19 370,5 kvm.  
 Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring med polise nr.3310186.

**Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	500 360	141 631
6360 Annen renhold, ekstra vask	39 253	21 891
6361 Fast renhold	187 650	179 475
6362 Skadedyrtryddelse	19 370	28 547
6364 Matteleie	35 250	32 925
6390 Andre driftskostnader	0	31 425
6391 Snømåking/strøing/feing	0	228 338
6392 Containerleie/tømming	49 829	30 980
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	229 860	167 007
<b>Sum</b>	<b>1 061 571</b>	<b>862 218</b>

**Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6420 Bevar HMS, hjemmeside	12 560	12 282
<b>Sum</b>	<b>12 560</b>	<b>12 282</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy og redskaper	0	1 568
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	800	699
6552 Driftsmateriell	679	2 145
<b>Sum</b>	<b>1 479</b>	<b>4 412</b>

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	649 537	0
6602 Vedlikehold VVS	21 402	50 867
6603 Vedlikehold elektro	40 811	216 512
6610 Andre vaktmestertjenester	37 086	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	146 117	203 573
6616 Vedlikehold vaskeri	0	10 588
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 510	37 811
6630 Egenandel forsikring	20 000	20 000
6641 Malerarbeider	231 250	0
6642 Snekkerarbeid	0	8 113
6643 Glassarbeid/Vindu	9 151	0
6644 Fasade/balkonger	1 119	255 281
6646 Mur, betong og grunnarbeid	114 136	58 320
6648 Vedlikehold dører og porter	18 810	24 488
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	5 000	0
<b>Sum</b>	<b>1 297 929</b>	<b>885 552</b>

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

**Note 9 - Andre honorar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 275	13 312
6730 Teknisk honorar	8 845	123 115
6750 Vakthold	3 738	0
<b>Sum</b>	<b>18 858</b>	<b>136 427</b>

Konto 6714 inkluderer ekstra rådgiversbistand.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	20 000	35 441
7719 Møter, div. styret	7 106	0
7770 Betalingskostnader	1 269	1 032
7772 Omkostninger inkasso	184	384
7773 Omkostninger innkreving	4 861	3 623
7795 Husleietap	11	338
<b>Sum</b>	<b>33 431</b>	<b>40 818</b>

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 400</b>	<b>0</b>	<b>8 400</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-54 612 258	2 037 205	-52 575 053
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-54 612 258</b>	<b>2 037 205</b>	<b>-52 575 053</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-54 603 858</b>	<b>2 037 205</b>	<b>-52 566 653</b>

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 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>94927035213</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.95 %
Betingelser:	Avdragsfrihet 30.12.25-30.09.26
Beregnet innfridd:	30.06.2041
Opprinnelig lånebeløp:	105 000 000
Lånesaldo 01.01:	88 600 841
Avdrag i perioden:	2 532 305
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>86 068 536</b>
Saldo 5 år frem i tid:	67 293 728

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927035213	148	544 738	80 621 224
	20	272 369	5 447 380
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 94927035213 har første avdrag 30.12.2026 med kr 999 096	148	544 738	2 108
	20	272 369	1 054

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2025**

Bokført langsiktig gjeld	86 068 536
Innskuddskapital	727 780
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>86 796 316</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>6 925 393</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant, og eiendommen er stilt som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Beverveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Beverveien borettslag

Styreleder	Henning Hoel (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Cathrine Eikeri (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Tore Markussen Høiland (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Bente Persen (sign.)	10.03.2026
Varamedlem	Vera Kristiansen (sign.)	11.03.2026



Til generalforsamlingen i Beverveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Beverveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible 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 2025, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (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 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 modifierer 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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-13 15:09:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XN9BF-EHM7R-BIEKE-YY9JI-RT4YO-VD1NW

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

### 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 signatørens 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 2025 - Beverveien borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel  
Styremedlem, Cathrine Eikeri  
Styremedlem, Siss Merete Hagberg (falt fra i perioden)  
Styremedlem, Bente Persen  
Styremedlem, Tore Markussen Høiland  
Varamedlem, Gezahenge Zelalem  
Varamedlem med all tilgang, Vera Kristiansen

Styret i Beverveien borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

## Virksomhetens art

Beverveien borettslag 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. Beverveien borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951980137

Beverveien borettslag består av 168 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Beverveien borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3310186. 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 bolig 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.

Beverveien borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid - generell informasjon

### Leie av ekstra boder

Det er bygget 35 ekstra boder for utleie i borettslaget (kr. 250,- pr. mnd.), og i skrivende stund er det 10 ledige boder. Andelseiere som ønsker å leie ekstra bod kan kontakte styret.

Vi har pt. ledige boder i følgende oppganger:

- 2 boder ledige i Beverveien 2
- 1 bod ledig i Beverveien 8
- Ingen ledige boder i Beverveien 10
- 5 boder ledige i Beverveien 12
- 1 bod ledig i Beverveien 14
- 1 bod ledig i Veitvetveien 9

I tillegg har styret dedikert rom for barnevognsparkering. Ta kontakt med styret dersom man har behov for adkomst til disse.

### Viktig informasjon om ventilasjon og inneklima i leilighetene

Leilighetene har etter rehabiliteringen fått nye isolerte vegger, vinduer og dører. Dette innebærer at leilighetene blir bedre isolert, og det er derfor viktig å tenke på ventilasjonen.

Alle lufterventiler bør alltid stå åpne. Dette gjelder både luftespalter i vinduene og øvrige lufterventiler (gamle og nye). Dette er viktig for å unngå dårlig inneklima, og unngå bygningsmessige skader som følge av kondens/soppdannelser mv. Dette er også bra for strømregningen. Mange misforstår og tror at mye lufting fører til høyere oppvarmingskostnader. Dette er feil fordi det krever mer energi å varme opp enn bolig med høy luftfuktighet (som man får ved dårlig utlufting), enn en leilighet med lav luftfuktighet

Styret minner her om vedtektenes punkt 4.4:

*Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Andelseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig.*

Blokkene våre er bygd etter prinsippet naturlig avtrekksventilasjon. Naturlig avtrekksventilasjon bygger på at termisk oppdrift og vindsug ved munningen av ventilasjonskanalene over tak er i hovedsak de drivende kreftene i avtrekkssystemet. Friskluft blir tilført gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen (som nå blir kraftig redusert etter rehabiliteringen).

Avhengig av værforhold, romplasseringen i huset, antall personer i husholdningen m.m., kan naturlig avtrekksventilasjon gi for dårlig luftskifte.

Tegn på dårlig ventilasjon er mye dugg på vinduene, fuktige baderom og luktproblemer. For at et naturlig avtrekksanlegg skal fungere best mulig, bør man:

- holde lukene til avtrekkskanalene helt åpne hele året

- innarbeide gode rutiner for vinduslufting
- sørge for å holde friskluftventiler åpne
- besørge at avtrekkskanalene og friskluftventiler er rene slik at det ikke er unødvendig trykktap i avtrekkskanalene og over friskluftventilene

Vinduslufting er spesielt viktig om sommeren, da det ikke er noen temperaturforskjell inne/ute som drivkraft for oppdriften i avtrekkskanalene. I kuldeperioder er det også viktig å sørge for lufting for å unngå kondens rundt dører og vinduer. Det anbefales å innarbeide rutiner for å luften gjennom vinduene minst et par ganger i uken. Luftingen bør skje med full gjennomtrekk i ca. 5 minutter. Lengre lufteperioder fører til en uønsket og unødvendig nedkjøling av bygningskonstruksjonene.

### **Vaktmestertjeneste / snømåking**

Vi har hatt store problemer med vintertjenestene de siste sesongene. Det ble derfor byttet leverandør for både vaktmestertjenester og snømåking til Bygårdsservice i 2024. Selv om det også har vært enkelte problemer denne sesongen har det vært bedre kvalitet på snømåkingen siste sesong.

### **TV / Bredbånd**

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører for å få oppgradert eksisterende infrastruktur til fibernet. Etter forhandlinger valgte styret å beholde nåværende leverandør, og etter vårt syn har installasjonen gått svært bra selv om det alltid vil være noen utfordringer med arbeid i 168 oppganger. Dette er et område med rask utvikling og stadig nye «produktløsninger» fra de forskjellige leverandørene, og styret klarte å forhandle bindingstiden ned fra 5 til 2 år som vi mener er en fordel. Avtalen som er inngått er Frihet M.

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd eller bredbånd og TV. Forhåndsoppsettet er 100 Mbps og de mest populære kanalene, men den enkelte oppfordres til selv å foreta individuelle valg.

Mer informasjon finner du her:

<https://www.telenor.no/privat/internett/frihet/>

### **Vedlikehold**

Borettslaget har de siste årene gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekter med fasaderehabilitering av tak og balkongsiden, oppgradering av uteområder med nytt avfallssystem og rør- og baderomsrehabilitering. Etter styrets syn vil borettslaget etter gjennomført rehabilitering av inngangssiden ha tatt igjen det omfattende vedlikeholdsetterslepet som borettslaget hadde, og vi har da en godt vedlikeholdt bygningsmasse.

Det er imidlertid fortsatt viktig å ha fokus på vedlikehold slik at man over tid har en godt vedlikeholdt bygningsmasse og holder kostnadene nede i et langsiktig perspektiv.

Styret har i perioden i hovedsak utført følgende vedlikehold:

- Det ble i 2021 oppdaget problemer med gavl-vegger med avskalling av murpuss og bevegelser i tegl-steinene. Styret fikk utarbeidet en tilstandsvurdering fra Rolf Holm. Det stilles spørsmål om oppheng for teglfasader i betong utførelse er prosjektert riktig med tanke på belastning og funksjon. Det er flere avvik grunnet setninger. Styret har sammen med Usbl prosjekt og Ødegaard og Lund vurdert behovet for rehabilitering, og det er laget et anleggsbudsjett som estimerer en total entreprisekostnad med prosjektledelse på ca. kr. 2,2 mill. da det ble vurdert behov for å utbedre/skifte grunnmur/konsoller samt øvrig rehabilitering av grunnmur. Styret engasjerte Usbl som prosjektleder gjennomførte

tilbudsinnhenting i 2024. Prosjektleder og styret var ikke fornøyd med prisene som kom inn, og disse varierte mye i pris. Etter avklarende møter ble det klart at entreprenørene priset arbeidene høyt fordi omfanget av skader/arbeider er usikkert før man avdekker/starter arbeidene. Det ble derfor vedtatt at man i 2025 startet med å gjennomføre arbeidene på en blokk som regningsarbeider. Dette var vellykket, og vi fortsatte prosjektet blokkvis med kostnadskontroll på regningsarbeidene.

Hele prosjektet ble derfor gjennomført med en entreprisekostnad på ca. kr. 780.000, - og uten låneopptak, noe styret er svært fornøyd med.

- Av elektroarbeider er det kun utført utskiftning til ny innmat på utelampene i gårdsrommet til LED, og utskiftning av enkelte varmeovner.

- Vi har også gjennomført et mindre prosjekt på fellesarealene ute, med blant annet utbedring av fall mot kummer (teglstein), rensing av avløp / rister, reparasjon av mur mv.

- Vi har store utområder og har en skjøtselavtale som løpende vedlikeholder disse, og det har også vært noen arbeider med fjerning av to trær som veltet etter uvær.

I kommende periode er det i hovedsak vil vi se spesielt se på følgende områder:

- gulvet i trappetårn er mest sannsynlig belastet av kapillært oppsug. Det kan derfor være gunstig og male gulvet med et epoxybasert materiale, slik at gulvet får en tett overflate.

- Etablere avtrekk/ventilasjon fra trapperom og ut på vegg, evt. over tak. Dette for å sørge for et bedre luft- og inneklima

- Utbedring av port som er kjørt ned (forsikringssak)

### **Økonomi**

I hovedsak vises det til regnskap og budsjett i innkalling til generalforsamling, men styret ønsker også her i årsmeldingen å si noe overordnet om borettslagets økonomi.

De fleste har sikkert merket at felleskostnadene (totalt) har økt videre i 2025, og styret ønsker derfor å informere om borettslagets økonomi og hva vi ser for oss fremover (selv om det alltid vil være noe usikkerhet knyttet til renteendringer og andre forhold).

### **Felleskostnader**

Felleskostnadene våre består egentlig av to «hoveddeler», det er de ordinære felleskostnadene som skal dekke alle utgifter som vedlikehold, kommunale avgifter osv. Den andre delen er lånekostnader i form av renter og avdrag.

Styret beslutter økning eller evt. reduksjon av de ordinære felleskostnadene, mens forretningsfører Usbl automatisk justerer den delen av felleskostnadene som betjener fellesgjelden (renter og avdrag). Styret varsler særskilt økninger i de ordinære felleskostnadene som styret vedtar, men vi har i tillegg hatt følgende renteøkninger på borettslagets fellesgjeld som har ført til økning i kapitalkostnadene (renter og avdrag):

Det var fra januar 2022 til februar 2024 stadige renteøkninger på borettslagets fellesgjeld fra 1,85% til 5,7% (altså mer enn en tredobling av rentenivået).

Selv om styringsrenten ikke sank fikk vi forhandlet renten noe ned til 5,55 fra og med august 2025. Etter at styringsrenten deretter ble satt ned har vi gjennomført to nye forhandlingsrunder og renten er i mars 2026 på 4,95%.

### **Borettslagets økonomi og felleskostnadene fremover**

Når renten øker med eksempelvis 0,5% utgjør det ca. kr. 250,- pr leilighet pr. mnd.

(halvparten for hyblene) – og tilsvarende reduksjon dersom renten går ned.

Vi betaler også relativt mye avdrag, og fellesgjelden er nå redusert fra over kr. 104 mill. i 2020 til 86,1 mill. ved utløpet av 2025. Styret vil prioritere å søke delvis avdragsfrihet ved behov fremfor å øke felleskostnadene ytterligere ved større kostnader.

Borettslagets økonomi og likviditet er etter styrets vurdering god. Vi ser nå at de store investeringene vi har hatt i vedlikehold av bygningsmassen har redusert vedlikeholdskostnadene betydelig. Styret jobber også løpende med å holde øvrige kostnader nede, eksempelvis ved tilbudsinnhenting, gjennomgå leverandøravtaler og søke tilskudd der det er mulig.

Kommunale avgifter er en stor kostnad for borettslaget og fortsetter å stige. Styret viser her særskilt til økningene i kommunale avgifter som økte fra kr. 1.578.000,- i 2023 til kr. 1.854.000,- i 2024 (en økning på 17,4%). Kommunale avgifter økte ytterligere 9,1% til kr. 2.023.000,- i 2025.

De kommunale avgiftene utgjør nå ca. 30% av samtlige driftsutgifter i borettslaget (alle utgifter unntatt renter og avdrag).

### **Kommunikasjon - hjemmeside**

Styret har nå tatt i bruk e-post direkte til seksjonseiere/leietakere når det gis informasjon.

Styret oppfordrer alle til å registrere seg på «Bonabo» hos Usbl hvis man ikke har gjort det. Her kan man også få opplysninger om egen leilighet, felleskostnader, årsoppgaver mv.

I tillegg benytter styret Facebook-gruppen og hjemmeside for å gi informasjon:

<https://beverveien.borettslag.net/>

Styret oppfordrer primært til at man sender konkrete henvendelser pr e-post direkte til styreleder på e-post [henning@ahw.no](mailto:henning@ahw.no)

Vi håper Beverveien borettslag fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte andelseiere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

## AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Beverveien borettslag organisasjonsnummer 951 980 137, og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, er det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

Henning Hoel velges som ekstern styreleder for Beverveien borettslag for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2026. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Beverveien borettslag sin side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes ved valg på borettslagets generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

### §2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det blir utgitt minst 4 infoskriv /nyhetsbrev pr år til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap an vise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte ved ansettelsesforhold.

### §3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil advokat Wiggo Wollbråten forestå rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

### §4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

### §5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 294.000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

## §6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Henning Hoel har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

## §7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover styremøter og ordinære generalforsamlinger (ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Beverveien borettslag styremedlem 1

\_\_\_\_\_  
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten  
v/advokat Henning Hoel

\_\_\_\_\_  
Beverveien borettslag, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

## 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 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

### NB:

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

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Beverveien borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 11:00 - Digitalt i Bonabo.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Bente Persen

### 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: 40

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 40

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

### Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det er budsjettert med et styrehonorar på kr. 495.000,- for men styret foreslår et redusert totalt styrehonorar på kr. 455.000,-. Bakgrunnen for dette er at vårt kjære styremedlem Siss Hagberg falt fra i perioden og skal ikke ha utbetalt styrehonorar. Selv om øvrige styremedlemmer har overtatt arbeidsoppgavene i store deler av perioden synes det riktig med et styrehonorar kr. 40.000,- under budsjettert.

Til orientering har ekstern styreleder kr. 276.000,- av det totale styrehonoraret iht. kontrakt som er godkjent ved valget i 2025.

### Vedtak:

Styrehonorar på kr 455 000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag om endring av ordensreglene - røyking på terrasse / balkong fra Karolina Lisik og Lukasz Now

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende tillegg til ordensreglene:

*Røyking på terrasse/balkong skal ikke forekomme på kveldstid mellom kl. 16:00 og 22:00. Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.*

#### Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 38
- Antall blankt: 8
- Antall mot: 19
- Antall for: 11

### Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

## **5.2 Alternativt forslag fra styret om endring av ordensreglene - røyking**

### **Forslag til vedtak:**

Andelseiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og unngå røyking som kan sjenere andre beboere.

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 38
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 8
- Antall for: 28

### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av styreleder**

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for styreledervervet ikke vært fremmet forslag til kandidater.

Styreleder Henning Hoel (ekstern) stiller til gjenvalg. Avtalen med borettslaget som forutsetning for valget følger vedlagt. Styrehonoraret til ekstern styreleder er økt fra kr. 276.000,- til kr. 294.000,- som tilsvarer en årlig lønnsvekst på 2,3% for 2024 og 2025. Til sammenligning har lønnsveksten vært på ca. 5,3% i 2024 og 5,0% i 2025.

Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden

### **Vedtak:**

Valgt ble: Henning Hoel for 2 år.

### **6.2 Valg av to medlemmer til styret**

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for styremedlemmer blitt vurdert 4 kandidater til to plasser. Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Tore Markussen Høiland for 2 år.

Valgt ble: Hilde Hunnålvatn for 2 år.

### **6.3 Valg av to varamedlemmer til styret**

Styret har i perioden fungert som valgkomité, og har vurdert de kandidater som har meldt seg tilgjengelig for hhv. styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité. Forslaget er styrets innstilling til vervene, og det har for varamedlemmer ikke vært foreslått andre kandidater enn de to som er innstilt. Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden.

### **Vedtak:**

Valgt ble: Arild Holland for 1 år.

Valgt ble: Espen Holt for 1 år.

#### **6.4 Valg av valgkomite**

For kommende periode har vi nå fått to kandidater:

Ellen Pande-Rolfen

Cristina Budileanu

Evt. benkeforslag kan fremmes i høringsperioden

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Ellen Pande-Rolfen og Cristina Budileanu

## Protokoll for Beverveien borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte  
Protokollvitne

Katrin Lussand (sign.)  
Bente Persen (sign.)

22.04.2026

22.04.2026

A P P R O B A S J O N .

Jnr. /54. RE/BK.

Ang. gnr. 89, bnr. 5, Hus , vei 2404, Veitvedt.

Anmelder: Fa. Ringnes & Selvaag, President Harbitzgt. 18.

Eier: --- "114."

Arbeidets art: Våningshus (småhusblokk.)

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2.24, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7.49, byggeforskriftene av 15/12.49, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Bygningsrådets vedtak av 21/6.54 og 7/7.54, som er vedheftet approbasjonsskrivelsen må overholdes. Disse vedtak er tidligere meddelt Dem.

Denne approbasjon gjøres avhengig av at departementet innvilger de nødvendige unntak.

Før byggetillatelse kan gis må de nødvendige unntak være meddelt av departementet.

Tilfluksrom må utføres og innredes etter gjeldende bestemmelser, se lovtid, nr. 32-1948.

Adkomst til og plasing av feiedører må godkjennes av Oslo brannvesen ved stedets feiemester.

For øvrig henvises til nedenstående punkter.

Før byggetillatelse kan gis må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgift for tilsyn m.v. være betalt.
3. Material - og arbeidstillatelse foreligge (red seddel) kfr. vedlagte rundskriv av 1/1.51.
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidels-spørsmålet er ordnet foreligge, (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til vann - og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom måtte mangle ovn.

Bygningsjefen i Oslo, den 23. juli 1954.

Y. Ellis  
kst.

Rolf Tønsager.

*Torelo skte i saken  
under sønning. Se sak for hus 111.*



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVENEN 5 III • OSLO I  
KA/88

**KOPI**

Oslo, den 3/1-1969.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 89, Lnr. 15, hus 113, Beverveien 10.

Arbeids art

**Nybygg.**

Bygningens art

Våningshus (småhusblokk.)

Byggherre

Beverveien Borettslag, v/h.r.adv.H.Schjoldager, Akersgt. 16, Oslo 1.

Byggemøder

Beverveien Borettslag.

Ansvarshavende

Ing.Alv Selvaag, President Harbitzgt. 18. Oslo.

Journalnr.

837/54

Avsluttende synsforretning

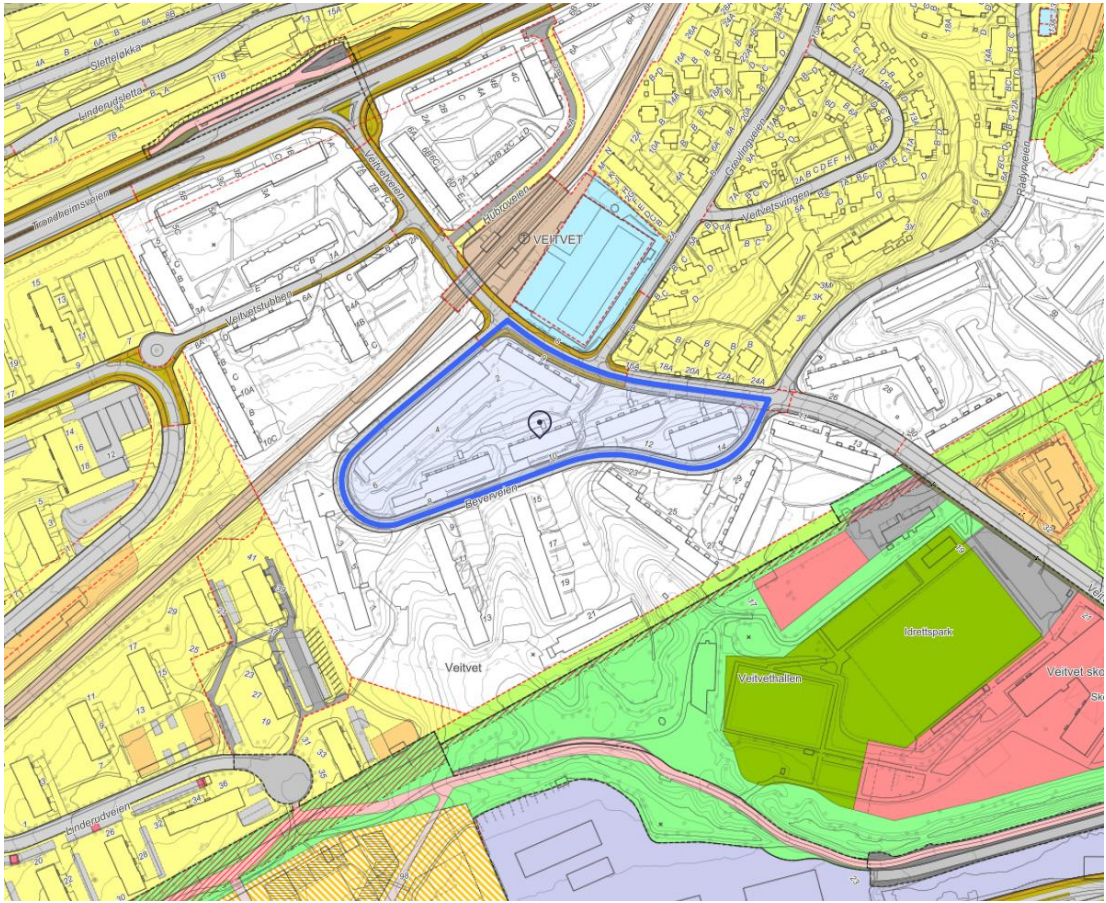
29/10-68

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Kr. Andersen



# Nabolagsprofil

Beverveien 10 - Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 73 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Veitvet Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	19 min 1.7 km
Grorud T T-bane, buss	4 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11 km

## Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	13 min 1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	5 min

«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Naboskapet

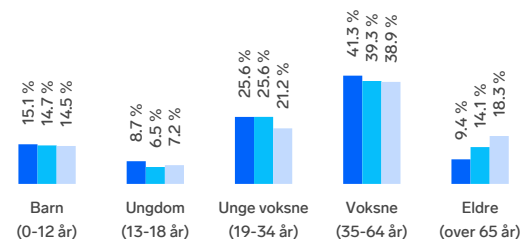
Godt vennskap 73/100



## Kvalitet på skolene

Bra 71/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	2 min 0.2 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km



## Dagligvare


Kiwi Veitvet	2 min
Rema 1000 Veitvet Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km




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

## Primære transportmidler


-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

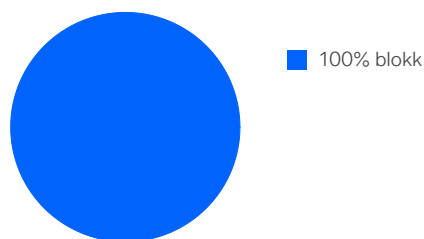
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 80/100

## Sport

-  Veitvet idrettsanlegg 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 0.5 km
-  Sletteløkka kunstgressbane 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  Fitness24Seven Veitvet 2 min 
-  SATS Linderud 12 min 

## Boligmasse





«Området er et familievennlig område, med nye spennende prosjekter på gang.»

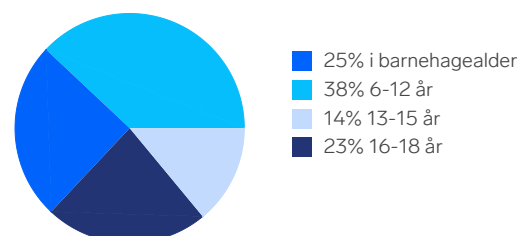
Sitat fra en lokalkjent



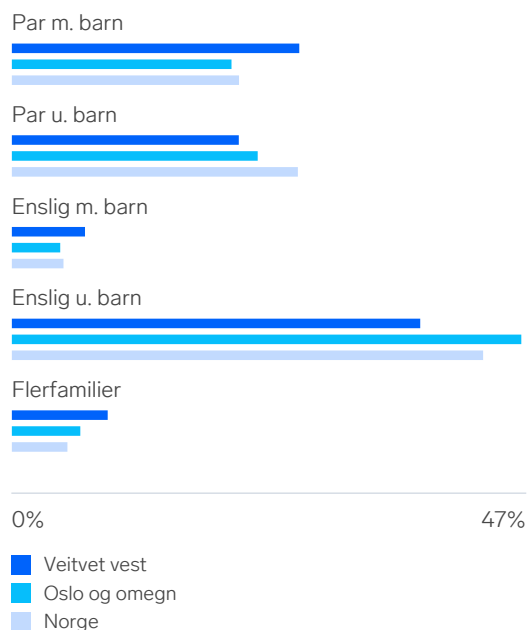
## Varer/Tjenester

-  Veitvet Senteret 2 min 
-  Vitusapotek Veitvet 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

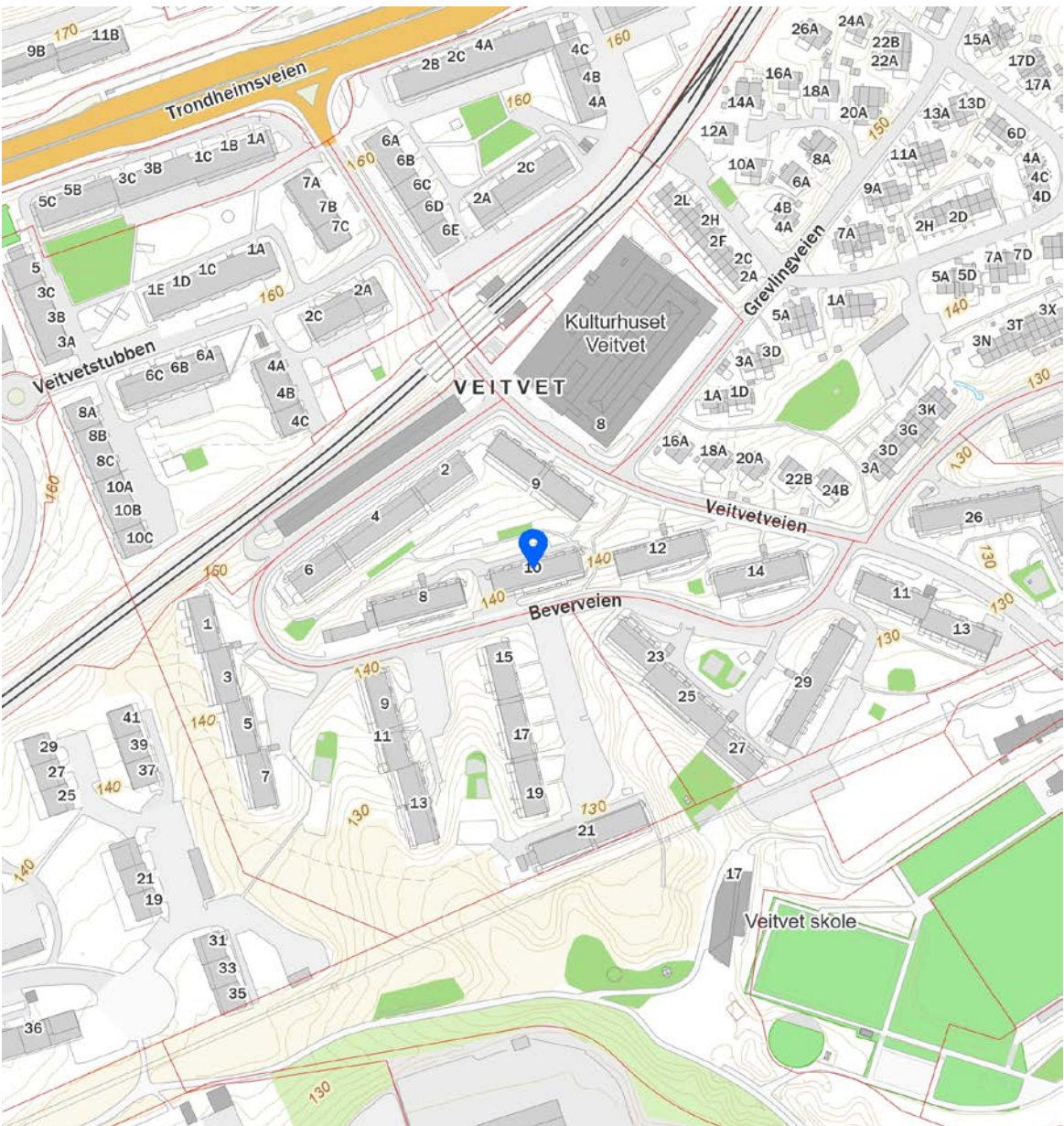
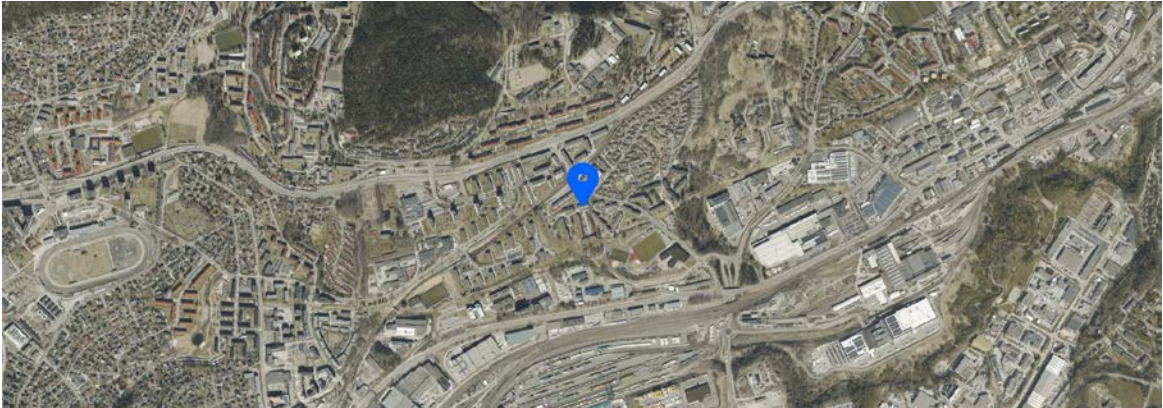


## Sivilstand

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



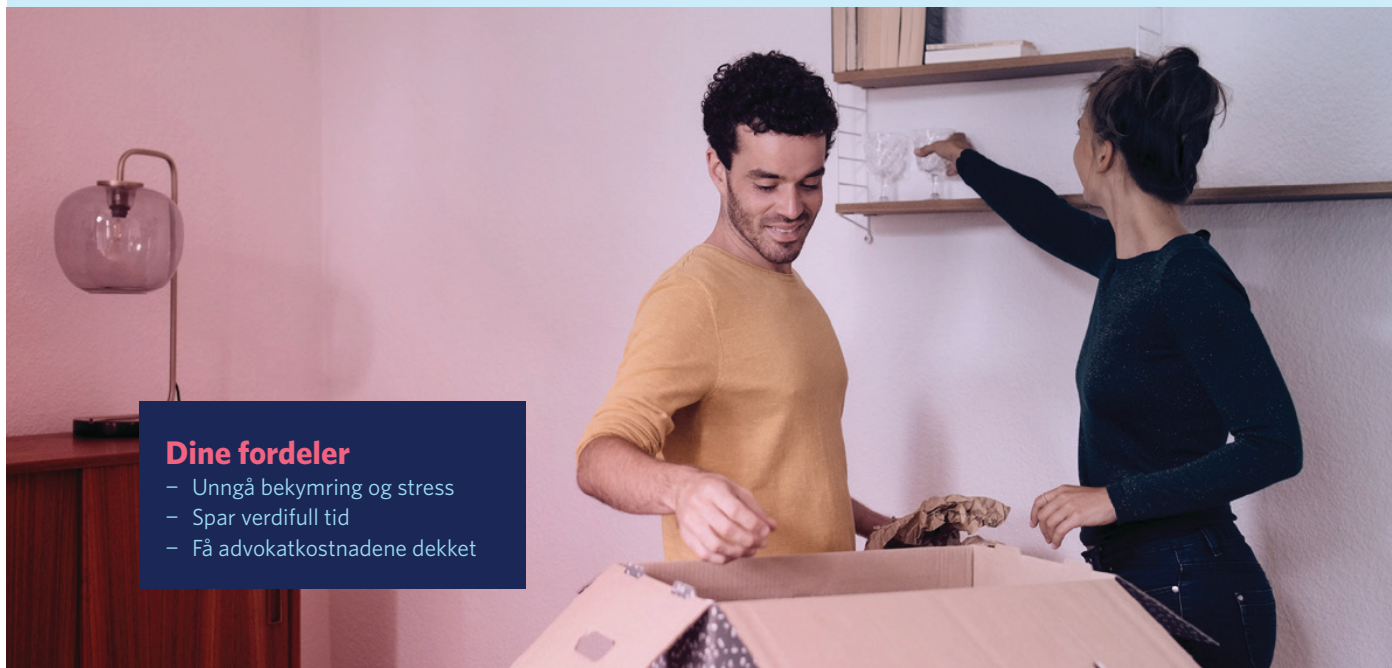
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Rikke Johnsen Egeland  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no  
+47 481 96 699

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Rikke Johnsen Egeland  
rikke.egeland@emera.no  
481 96 699

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING