



aktiv.

Nåkkves vei 5, 0670 OSLO

**Delikat og lys 2R. Nyoppusset
2024. Vestvendt balkong m/
kveldsol. Rå utsikt! V.V/fyring,
internet/tv inkl. Nært Marka.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Markeland

Mobil 912 46 082

E-post fm@aktiv.no

Aktiv Grefsen

Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO. TLF. 468 28 887

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 680 000,-
Fellesgjeld: Kr 296 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 985 562,-
Felleskostn.: Kr 4 146,-
Selger: Stian Stensby Christensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 43/47 kvm
Tomtstr.: 349951 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 36
Andelsnr.: 389
Oppdragsnr.: 1012250016

Velkommen til Nåkkves vei 5!

En meget delikat, lys, romslig og moderne 2-roms leilighet på Tveita! Attraktiv og sentral beliggenhet og samtidig tilbaketrukket med kort gange til kjøpesenter med 70 butikker, diverse servicetilbud, t-bane, og marka m.m. Fra balkongen kan man nyte fantastisk utsikt og solnedgangen om sommeren. Videre kan boligen by på delikate fargevalg og lekkert kjøkken fra 2024. Mulighet for å leie garasje/P-plass.

Høydepunkter:

- Nordvestvendt balkong på ca. 5 m2 m/med Kveldsol og fantastisk utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen!
- Nyoppusset 2-roms (2024)
- Lekker kjøkken m/Qooker (2024)
- Downlights i tak (2024)
- Nytt El-anlegg (2024)
- Delikate fargevalg (malt 2024)
- Bad pusset opp i regi av brl. (2010)
- Tilgang til takterrasse
- TV/bredbånd og V.v/Fyring inkl
- Heis

Flytt rett inn!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Det er bod i 1. etasje på ca 3.6 m².

7. etasje

BRA-i: 43 m² entre, soverom, bad og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

7. etasje

5 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tilleggsopplysninger:

Planløsning

Det er gjort endringer i planløsningen som ikke er i samsvar med de originale byggetegningene. Et soverom er etablert i en del av det som tidligere var stue/ oppholdsrom. Endringene vurderes å være unntatt søknadsplikt, da de er utført innenfor eksisterende branncelle.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

34951 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med grøntarealer, beplantning, lekeplass

Beliggenhet

Sentral og rolig beliggenhet på Tveita med nærhet til servicetilbud, kollektivtrafikk og turområder. Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra, Meny og Rema 1000. Tveita Senter huser de to førstnevnte og ligger få minutters gange fra leiligheten. Her finnes over 60 butikker og tjenester, samt tannlege, lege og fysioterapeut. Tveitaparken ligger like foran bygget og ble anlagt i 2011 som en del av Groruddalssatsningen. Dette er et hyggelig oppholdssted på sommerstid med benker, felles grill og diverse beplantning, inkludert vakre rosebed. I parken ligger også Tveita parsellhager. Kort vei til Østmarka med fine turog rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Her finner du flere fine bade- og fiskevann, sykkelveier og turstier sommerstid, samt oppkjørte skiløyper på vinteren. Ellers ligger Tveten gård i nabolaget - en liten oase med bygningsmasse helt tilbake fra 1700-tallet. Her er det både søndagskafé, konserter og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle. Videre ligger Alnaelva i bunnen av dalen - Oslos lengste elv som går gjennom urskog på vei til sentrum. Her arrangeres det lysvandring hvert år. For innendørs trening finnes flere treningssenter i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leilighetsbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Smalvollskogen barnehage (1-5 år)

Vassenga Fus barnehage (1-5 år)

Haugerudhagan barnehage (1-5 år)

Skoler:

Tveita skole (1-7 kl.)

Trosterud skole (1-7 kl.)

Godlia skole (1-7 kl.)

Trasop skole (1-7 kl.)

Haugerud skole (8-10 kl.)

Videregående:

Hellerud videregående skole

Hartvig Nissens skole

Skolekrets

Sogner til Hellerud videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Det er svært gode kollektiv transport muligheter i nærheten av Nåkkves vei 5. Fra leiligheten er det kun 3 minutter gange til Haugerud T-bane stasjon. Her går linje 2 mellom Østerås og Ellingsrudåsen, kun 16 minutter til Oslo S. Fra Haugerud T kan du også ta busslinjene 25 (Majorstuen–Haugerud) og 69 (Tveita–Lutvann), samt nattbuss 2N (Østerås–Ellingsrudåsen) og flybussen FB10 (Oslo-Ekspressen). I tillegg er Tveita T holdeplass cirka åtte minutters gange unna. Herfra går busslinje 58 (Nydalen–Tveita via Bjerke).

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater.

Tak:

Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt

Vinduer:

Vinduer med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008, levert av Nordan.

Dører:

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008 og entrédør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

3-speils furu innerdører i leiligheten og glassfelt i dør mellom entré og stue.

Balkong/terrasse: Nordvestvendt balkong på 6m² med tremmegulv, elektrisk markise fra 2021, fin utsikt og adkomst fra stue. Balkongen er rehabilitert i regi av borettslaget i 2008 med blant annet epoxybelegg på gulv og oppgradering av overflater og rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se egenerklæring for mer info.

Standard

Entré:

Fin entré med hengeplass til ytterklær og annen oppbevaring. Dørcalling på vegg ved siden av inngangsdør. Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Malt himling, downlights i tak fra 2024. Himling og vegger malt i 2024 og nytt vinylgulv fra 2024.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og en god romfølelse. Plass til sofagruppe og spisebord. Uttak til TV- og bredbånd. Utgang til balkong med fantastisk utsikt mot Holmenkollen. Malt himling & vegger (2024) og vinyl fra 2024 på gulv.

Kjøkken fra (2024)

Moderne og delikat kjøkkeninnredning med fra 2024 med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning består av underskap med skuffeseksjoner og benkeplate i komposittmateriale. Det er montert underlimt vask med ettgreps blandebatteri direkte i benkeplaten. Over benken er det lagt fliser, og det er montert åpne hyller med integrert lysskinne. Hvitevarer er integrert og består av platetopp medventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er installert vanntilkoblet vannkoker under vask. Høyskap med hvite, slette fronter. Videre er det montert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Malt himling, downlights i tak fra 2024. Himling og vegger malt i 2024 og nytt vinylgulv fra 2024.

Bad/wc:

Delikat flislagt bad tatt i regi av borettslaget i 2010. Rommet er innredet med servantskap med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil med belysning. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte, og himlingen er utført med malt platehimling med innfelte downlights.

Soverom:

Fint soverom med plass til seng og tilhørende møblement. Himling og vegger malt i 2024 og nytt vinylgulv fra 2024.

Balkong:

Nordvestvendt balkong på 6m² med fantastisk utsikt mot Holmenkollen og ettermiddags-/ kveldsol! Tremmegulv, elektrisk markise fra 2021, fin utsikt og adkomst fra stue.

Balkongen er rehabilitert i regi av borettslaget i 2008 med blant annet epoxybelegg på gulv og oppgradering av overflater og rekkverk.

Bod:

Leiligheten disponerer også en kjeller bod på ca 3,6 m².

Vinduer:

Vinduer med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008, levert av Nordan

Dører:

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008 og entrédør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert. 3-speils furu innerdører i leiligheten og glassfelt i dør mellom entré og stue.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk på bad og naturlig tilluft via ventiler. Kjøkkenventilator har kullfilter. kjøkken.

VVS:

Rør-i-rør-system fra 2010 med fordelerskap og lekkasjestopper. Ingen synlige lekkasjer. TG1

Oppvarmning:

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme fra radiatorer i stue og soverom. Varmekabel på bad fungerer ikke.

.....
Oppsummering av tilstandsgrader:

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:

Det gis TG2 for veggoverflater på grunn av registrerte sprekker i fuger og gulning.

1.1.2 Bad Overflate gulv:

Det gis TG2 for gulv, som følge av svikt i elastisk fuge samt at varmekabel ikke fungerer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:

Det gis TG2 da membran har passert mer en halve forventede levetid.

4.1 Vinduer og ytterdører:

Det gis TG2 for balkongdør grunnet registrert overflateslitasje og manglende maling.

6.3 Ventilasjon:

Det gis TG2, da det benyttes kullfilter på kjøkkenet.

For mer info se Eierskifterapport av Matias Utnem

Innbo og løsøre

INNBO:

Innboforsikring må tegnes av kjøper.

LØSØRE:

MEDFØLGER IKKE:

Taklampa i stua følger ikke med.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger:

2010: Bad rehabilitert i regi av borettslaget.

2024: Nye baderomsinnredninger.

2024: Nytt gulv i hele leiligheten.

2024: Nytt kjøkken.

2024: Overflateoppgraderinger.

2024: Hele det elektriske anlegget er fornyet.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass. Det er mulig å parkere ute på gjesteparkeringen langs Nåkkves vei. Dersom en ønsker å leie garasjeplass gjøres dette mot beboere direkte (de som har garasjeplass for leie).

Selger leier innendørs garasjeplass i samme bygg. 600 kr. per måned. Dette kan videreføres etter avtale.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Det er inngått avtale med Parkeringstjenesten AS om kontroll av parkeringsplasser for gjester og beboere med 1-roms leiligheter.

Solforhold

Det er svært gode solforhold med sol på balkongen fra ca. 16:00 til solnedgang i sommerhalvåret.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

1713727

Radonmåling

Leiligheten ligger i byggets 7.etasje og radonmåling er ikke relevant. I følge radonkart over området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Diverse

Når ikke annet er spesifisert i vedtektene eller i lov om borettslag, kan kun fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, være andelseiere i borettslaget. Ingen person kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel, og kun personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme fra radiatorer i stue og soverom. Varmekabel på bad fungerer ikke.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 743 kWh i 2024. Merk at dette vil variere med forbruk og antall medlemmer i husstanden.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 680 000

Formuesverdi primær

Kr 789 387

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 157 547

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

De beregnede boligverdiene beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Beregningene baserer seg på en modell ut fra størrelsen på bolig, boligtype, boligprisene i området for denne boligtypen, boligens alder og geografisk plassering.

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om:

primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

sekundærboliger (utleieboliger mv): Formuesverdien settes til 100 prosent av beregnet markedsverdi i 2023 (95 prosent i 2022). Se skatteetaten for mer informasjon: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og innvendig vedlikehold.

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-ogavgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Fyring, varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, vaktmestertjenester, felles forsikringer, driftskostnader, m,m

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 146

Andel Fellesgjeld

Kr 296 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 296.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 2 621

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tveita Borettslag

Organisasjonsnummer

950266376

Andelsnummer

389

Om borettslaget

Tveita Borettslag, org. nr. 950266376. Leiligheten tilhører Tveita Borettslag, som består av 819 andelsleiligheter fordelt på tre blokker. Borettslaget ble ferdigstilt i 1969, og den første innflyttingen skjedde i 1967. Borettslaget leier ut tre næringslokaler til en barnehage og to helseforetak. Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester for borettslaget.

Tveita Borettslag har et eget driftskontor med fem ansatte: daglig leder, drifts- og prosjektsekretær, og tre tekniske medarbeidere. Det er fellesvaskeri i hver etasje, som kan benyttes i henhold til husordensreglene. Borettslaget har også en takterrasse til bruk for beboerne. I hver etasje finnes en felles bod og et felles kjølerom, samt to sykkelrom per blokk.

Er det planlagt vedlikehold eller rehabilitering som vil føre til økning i felleskostnader og fellesgjeld?

Styreleder svarer via mail den 08.04.2025:

Felleskostnader justeres normalt i januar iht. KPI. Det er ingen umiddelbare planer om større vedlikehold/rehabiliteringer dette eller nærmest kommende år. Uforutsette forhold kan dog dukke opp uten at vi er kjent med det pr. nå

Oppsummering årsmøtet/protokoll 2024:

Garantering av innskuddsbeløp - OBOS

Saksfremstilling:

Borettslaget hadde tidligere avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. Det har de ikke lengre, OBOS Factoring AS garanterer da for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. OBOS endrer nå garantien for innbetalt felleskostnad. Det er i dag slik at OBOS Eiendomsforvaltning betaler for denne tjenesten for OBOS-tilknyttede borettslag. Fra 01.01.2024 vil ikke lenger OBOS Eiendomsforvaltning dekke denne kostnaden, og kostnaden vil derfor bli overført til borettslaget. Styret fremmer derfor forslag om oppsigelse av sikringsordningen Tveita borettslag har med Obos Factoring - garantert betaling av felleskostnader.

Hva går ordningen ut på?

Garantert betaling av felleskostnader er en sikringsordning som sikrer borettslaget inntekter hver måned. Obos Factoring overtar kravene på andelseiers felleskostnader og overfører hver måned totale felleskostnader til boligselskapet uavhengig av om andelseier har betalt eller ikke. Avtalen sikrer boligselskapets likviditet og gir boligselskapet god forutsigbarhet. Obos Factoring overtar risikoen for å kreve dette inn fra andelseierne og tar seg av innkreving, purring, oversendelse til inkasso og gjennomfører et eventuelt tvangssalg. Obos Factoring sikrer felleskostnader opptil 0,25 G (pt. kr 29 655,-) pr. andel pr. måned, i totalt 24 måneder

Hvilke konsekvenser får en eventuell oppsigelse for boligselskapet/andelseierne: Ved oppsigelse av sikringsordningen vil den månedlige overføringen av felleskostnader fra OBOS Factoring opphøre. Boligselskapet vil få inntektene fra andelseierne når de faktisk betaler felleskostnadene. Faktura for felleskostnader vil fortsatt bli purret og oversendt inkasso, men boligselskapet overtar risikoen for oppfølgingen av andelseiernes innbetaling. Styret må følge opp de utestående betalingene og selv foreta beslutning om eventuelt tvangssalg. Ved oppsigelse av avtalen må alle andelseiere som har avtale om avtalegiro/e-faktura opprette nye avtaler i sin bank. Dette fordi betalingen skal gå til boligselskapets konto.

Styrets vurdering:

Det er i dag få beboere som ikke betaler sine felleskostnader til forfall og det er dermed ingen store fordringer sett opp mot den månedlige omsetning. Tveita borettslag er av en slik størrelse at manglende innbetaling av husleie fra noen beboere over en kort periode ikke vil gi en trussel for borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak:

Styret mener at borettslaget ikke trenger en slik sikringsordning da det allerede foreligger legalpant som sikrer at borettslaget ikke vil tape fordringene som misligholdet utgjør. Styret ber generalforsamlingen støtte styrets forslag og stemme for å si opp avtalen om garantert betaling av felleskostnader med Obos Factoring.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Ferdigstillelse av maling av innvendige flater i Nåkkves vei 5. Oppussing av alle hovedinngangspartier og montering av nye, digitale ringetavler. Utskifting av lys i heissjaktene og montering av nye heisalarmer. Ny membran lagt under dekket utenfor Nåkkves vei 5. Isolering av ventilasjonsrør i krypkjeller tilknyttet barnehagen. De frittstående garasjene ble utsmykket med malerier.

2022: Utskifting av takteking på Nåkkves vei 3 og 1. Utskifting av terrassegulv på

takterrassene i Nåkkves vei 3 og 1. Utskifting av glassfasader i alle inngangspartier til 3-lags energiglass. Utskifting av varmepumper for tappevann. Utskifting av dører på tak.

2021: Etablering av nytt garasjeanlegg og gangfelt med belysning ved parkeringen for barnehagen.

2020: Rehabilitering av kjøkken, garderobe og lager i driftskontoret. Rehabilitering av felles inngang og toalett i næringslokalene i Nåkkves vei 9.

2019: Takteking NV5, etablering av ventilasjon i næringslokalene og driftskontoret, samt etablering av 400 V infrastruktur for el-billading og rehabilitering av fortau og belysning.

2018: Utskifting av alle horisontale soilrør (unntatt utleielokaler) og tetting av taket i varmesentralen.

2017: Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, samt rehabilitering av takterrassen.

2016-2017: Rehabilitering av skorstein, utskifting til LED-belysning i fellesområder, samt etablering av bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmepumper for oppvarming.

2015-2016: Utskifting av dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.

2015: Utskifting av inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5, samt utskifting av dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.

2014: Utskifting av postkasser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.

2011-2013: Utskifting av heiser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.

2011-2012: Beplantning av uteområdene, støttet av midler fra Husbanken og Oslo kommune.

2010-2013: Oppstart av ENØK-prosjekt i 2010. Utskifting av radiatorer, ombygging av undersentraler for varmeanlegg, installasjon av varmepumper for oppvarming, samt utskifting av alle oljekjeler til høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje (2012/2013).

2010-2012: Membranlegging på garasjetakene og tilbakeføring av uteområdene på disse.

2010-2011: Oppussing av driftskontoret og styrerommet.

2008-2013: Rehabilitering av fasader og resterende bad. Utskifting av soil- og tilførselsrør.

2005-2006: Omtekking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.

2005: Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.

2004: Fortsatt rehabilitering av bad (26 stk).

2003: Etterisolering av gulv i leilighetene med store balkonger (6 stk).

2002: Omtekking av takene på tregarasjene.

2001-2009: Rehabilitering av 10 bad per år etter våtromsnormen.

2000: Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene. Utskifting av stoppekraner til brannslangene i korridorene.

1999-2000: Oppgradering av kabelnettet til TV - stjernesystem installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter og heisreper.

1998: Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.

1997: Montering av ekspansjonstanker.

1996: Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget og utskifting av fordampere i kjølerommene.

1995: Utskifting av varmtvannsberedere og montering av vekslere.

1994: Utskifting av fordelingssentraler (6 stk).

1992-1995: Rehabilitering av fasadene.

1992: Hovedtavlene ble utskiftet (3 stk).

1991: El-kjele montert. Lavvolt lyspunkter installert i fellesarealene.

1990: Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekket om, og garasjeanlegget ble asfaltert.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 2HANDE-83987154724
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 25.03.2025: 318.594.529 kr
Andel av saldo: 277.903 kr

Lånenummer: 2HAND2-83987156794
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 25.03.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 188
Saldo per 11.03.2025: 18.267.168 kr
Andel av saldo: 15.919 kr

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget sa opp avtale om Garanterte betalte felleskostnader på generalforsamling mai 2024, effektivisert fra og med høst 2024.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist: 03.04.2025). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

RESULTAT:

Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 091 354,- og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes

til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 482 839,- per 31.12.23

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. For innekatt gjelder følgende regler:

- Innekatten skal være innenfor andelseiers område, og ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Innekatten fraktes til/fra andelseiers område i bånd/bur.

Andelseiere som ved særskilt grunn har fått dispensasjon til å ha hund, skal benytte ekskrementpose, hunden skal alltid være i bånd på borettslaget sin eiendom og det er forbudt å lufte hunden på øvre plen mellom og rundt blokkene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 36 i Oslo kommune. Andelsnr. 389 i Tveita Borettslag med orgnr. 950266376

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/140/36:

13.03.1967 - Dokumentnr: 3647 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 140 bnr 58

16.07.1986 - Dokumentnr: 43000 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

22.02.2021 - Dokumentnr: 216916 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

30.09.1965 - Dokumentnr: 13451 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

09.03.1977 - Dokumentnr: 923589 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 140, BNR. 58

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester:

Oppføring av boligblokk m/garasje, barnehage, bibliotek og fyrhus datert 05.10.1977
Nåkkves vei 5-11 - Rehabilitering av 24 våtrom - Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest) -
2008

Nåkkves vei 5-11 - Modernisering bad - Ferdigattest datert 07.01.2011

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.1977.

Vei, vann og avløp

Vann: Tilkoblet offentlig nett

Avløp: Tilkoblet offentlig nett

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter V030764, vedtatt av:
Byplansjefen 03.07.1964

S-3903: TVETENVEIEN 150, TVEITA SENTRET Endret reguleringsplan med
reguleringsbestemmelser for gnr.140, bnr.59,del av 36 og 42 m.fl. Vedtatt av: Bystyret,
egengodkjenning 29.05.2002

V160366: Endret regulering av snuplass for vei 2639. V160366 har ikke egne skrevne
reguleringsbestemmelser. Vedtatt av: Byplansjefen 16.03.1966 Vedtatt av:
Byplansjefen

19670: Forslag til endret reguleringsplan for offentlige gangveier på Tveita, gnr.140
bnr.8 m.fl. 19670 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. Vedtatt av:
Bygningsrådet 10.06.1970

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.
Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd),
bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til
2030.Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For mer info om kommuneplan se: [https://www.oslo.kommune.no/politikk/
kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref](https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref)

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status: Kommunal listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade mm. For mer informasjon se <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste/#gref>

Pågående byggesaker pr. 07.04.2025:

Saksnummer: 202108204 - Nåkkves vei 1 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 17.07.2023
Saksnummer: 201010285 - Nåkkves vei 1 - Nytt ventilasjonsanlegg - Tillatelse gitt - Siste dok. 01.02.2024
Saksnummer: 202108205 - Nåkkves vei 3 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 17.07.2023
Saksnummer: 201010286 - Nåkkves vei 3 - Nytt ventilasjonssystem - Tillatelse gitt - Siste dok. 01.02.2024
Saksnummer: 202108208 - Nåkkves vei 5 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 17.07.2023
Saksnummer: 201010287 - Nåkkves vei 5 - Nytt ventilasjonsanlegg - Mottatt søknad om endring - Siste dok. 03.09.2024
Saksnummer: 202552898 - Wilhelm Stenersens vei 6 - Tilpasning av arealer til avdeling for autister - Hellerud vgs - Mottatt søknad - Siste dok. 03.04.2025
Saksnummer: 202454758 - Wilhelm Stenersens vei 4 - Rehabilitering av verkstedhall - Hellerud vgs - Rammetillatelse gitt - Siste dok. 02.07.2024
Saksnummer: 202455246 - Wilhelm Stenersens vei 4 - Oppføring av trafobrygg - Tveita skole -lgangsettingstillatelse gitt - Siste dok. 19.08.2024
Saksnummer: 201503911 - Gunnulvs vei 2 - 36 og Lavrans vei 1 - 36 - Innglassing av balkonger - Tillatelse gitt - Siste dok. 27.11.2023
Saksnummer: 202453868 - Tvetenveien 150 - Oppføring av seks leietakerskilt - Tveita senter - Tillatelse gitt - Siste dok. 16.04.2024
Saksnummer: 202457970 - Tvetenveien 150 - Installasjon av fettutskiller - Tillatelse gitt - Siste dok. 18.07.2024
Saksnummer: 202314778 - Tvetenveien 150 - Etablering av et inntakstårn for ventilasjon - Tveita senter - Tillatelse gitt - Siste dok. 23.11.2023
Saksnummer: 202118806 - Tvetenveien 150 - Installasjon av talevarslingsanlegg - Tveita T-banestasjon - Tillatelse gitt - Siste dok. 27.12.2023
Saksnummer: 201716044 - Tvetenveien 158 - Oppføring av ny utvendig rømningstrapp - Tillatelse gitt - Siste dok. 28.06.2023
Saksnummer: 202552607 - Tvetenveien 152 - Bruksendring av seksjon 4 fra kontor til forsamlingslokale med tilhørende møtelokaler og kontorer - Mottatt søknad - Siste dok.

28.03.2025

Pågående plansaker i området:

Saksnummer: 202105657 - Gunnulvs vei 38 - Bestilling av oppstartsmøte - Barnehage - Detaljregulering - Siste dok. 17.01.2025

For mer info om regulering-/arealplaner se Oslo kommune Saksinnsyn: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=saksinnsyn>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. For mer info se vedtekter punkt 4.2

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 680 000 (Prisantydning)

296 000 (Andel av fellesgjeld)

3 976 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 985 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 993 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 996 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

I tillegg påløper:

Innmelding i OBOS kr 500,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum inkl. f.gjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900 -, oppgjørshonorar kr 7 000,- , visning/overtagelse kr.3900,- pr st, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 500,- og garantipremie kr. 350,- .Markedsføringspakke inkl Stor Annonse på Finn og Ukens bolig + Aktiv Treff er satt til kr.21.900,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

Oppdragsansvarlig

Fredrik Markeland

Eiendomsmeglerfullmektig

fm@aktiv.no

Tlf: 912 46 082

Ansvarlig megler

Alexander Trampe-Kindt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

alexander.trampe.kindt@aktiv.no

Tlf: 408 00 440

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling, Kjelsåsveien 18

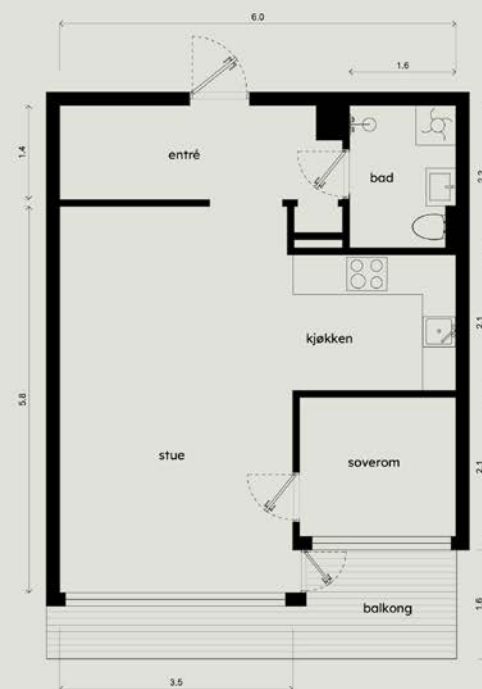
Tlf: 468 28 887

Salgsoppgavedato

08.04.2025

Nåkkesvei 5

Illustrasjon av Built By AS
Tegningen er ikke målbart.
Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



























Vi går opp på takterrassen!



Borettslaget har også en takterasse til bruk for beboerne.





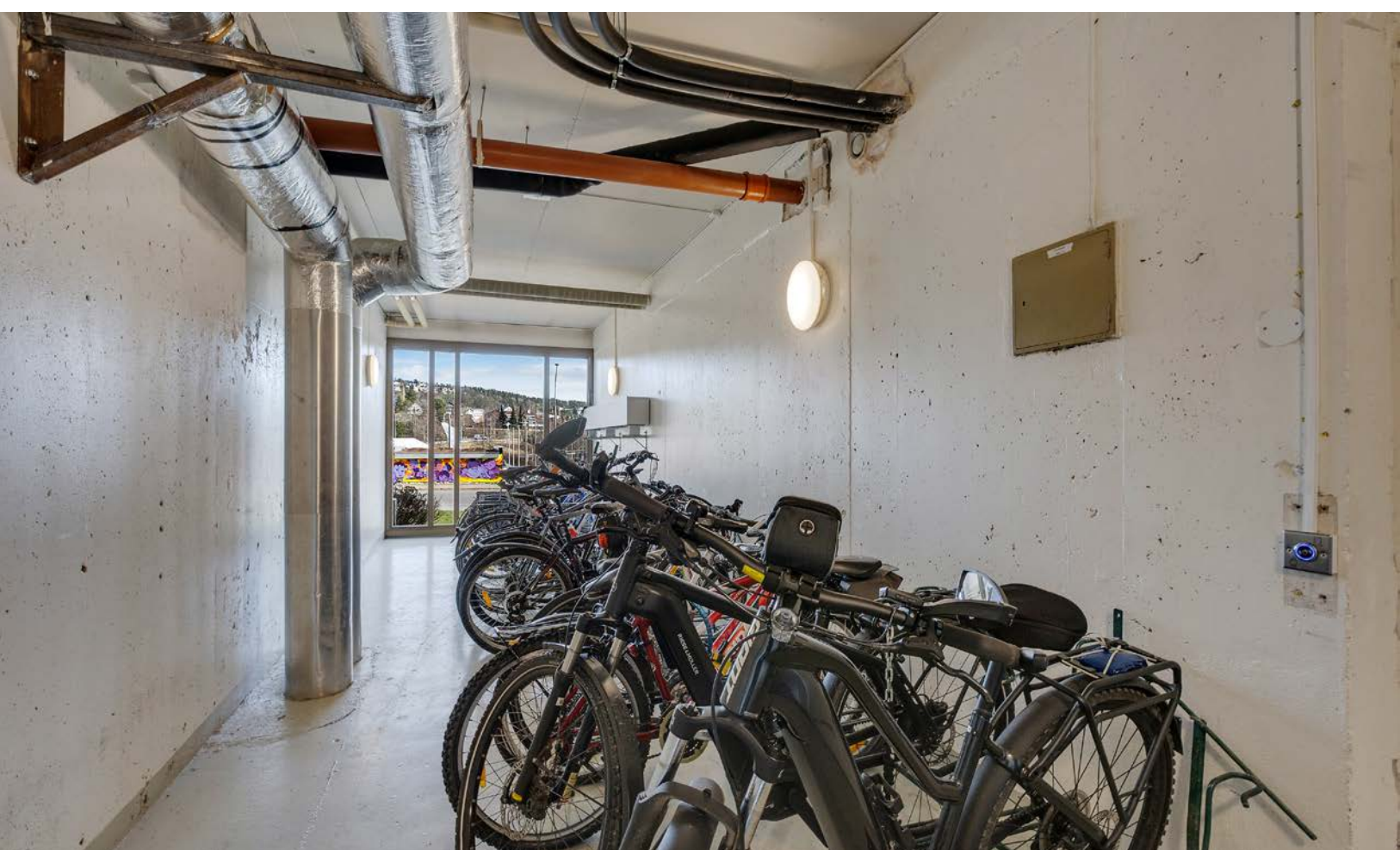
Det er fellesvaskeri i hver etasje, disse benyttes i henhold til husordensreglene



Leiligheten disponerer en bod i 1 etg på ca 3.6 m2.



Sykkelbod 1 etg.





T-bane (Tveita S)



Tveita Borettslag består av 819 andelsleiligheter fordelt på tre blokker. Borettslaget ble ferdigstilt i 1969



Kort gange til kjøpesenter med 70 butikker, diverse servicetilbud



Kort vei til Marka og populære Lutvann



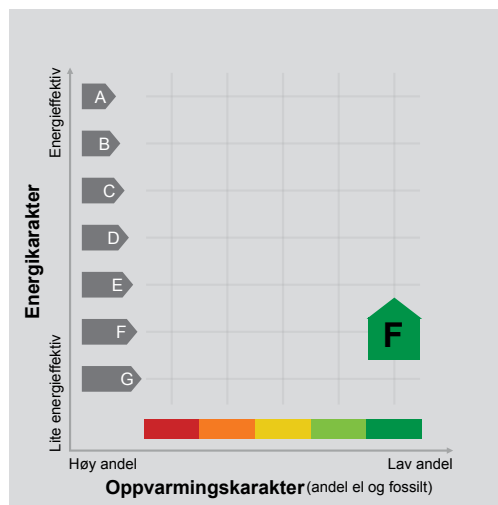
Ta kontakt dersom du har spørsmål:
mob.: 91 24 60 82 mail: fm@aktiv.no Fredrik Markeland v/ Aktiv Eiendomsmegling

Vedlegg

ENERGIATTEST



Adresse	Nåkkves vei 5
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299044
Bruksenhetsnummer	H0714
Merkenummer	Energiattest-2025-103326
Dato	07.04.2025



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.

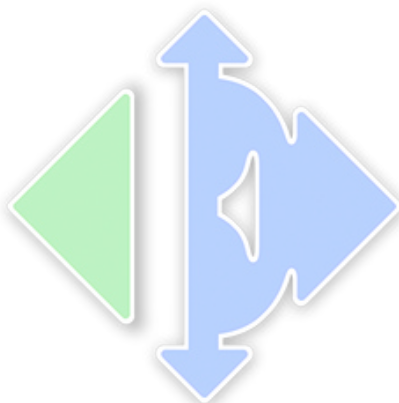
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nåkkves vei 5,
0670 OSLO



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Matias Utnem

Dato: 08/04/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:140, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Stian Stensby Christensen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1967
Tomt:	m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Markeland (Aktiv)
Befaringsdato:	24.3.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS2 Protmeter
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Tomt
Flott opparbeidet og beplantet eiet tomt, felles for hele borettslaget. Det er store grøntarealer mellom blokkene.

OM BYGGEMETODEN:

Høyblokk på 13 etasjer, underetasje og kjeller med bærende konstruksjon i betong.

Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater.

Tak:

Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt

Vinduer:

Vinduer med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008, levert av Nordan.

Dører:

Balkongdør med malte trerammer og 2-lags energiglass fra 2008 og entrédør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

3-speils furu innerdører i leiligheten og glassfelt i dør mellom entré og stue.

Balkong/terrasse:

Nordvestvendt balkong på 6m² med tremmegulv, elektrisk markise fra 2021, fin utsikt og adkomst fra stue.

Balkongen er rehabilitert i regi av borettslaget i 2008 med blant annet epoxybelegg på gulv og oppgradering av overflater og rekkverk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bad (rehabilitert i 2010): Flislagte overflater og himling med downlights fremstår generelt i god stand, men det er registrert sprekker og misfarging i fuger, samt sprekk i silikonfuge. Varmekabel fungerer ikke. Membran er visuelt tilfredsstillende, men nærmer seg midtveis i forventet levetid. TG2 for vegger, gulv og membran.

Kjøkken (nytt 2024): Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, komposittbenkeplate og lekkasjestopper. Ingen påviste avvik. TG1.

Øvrige rom: Overflater fremstår uten registrerte avvik. TG1.

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør fra 2008. Normale bruksspor, men balkongdør har overflateslitasje og mangler vedlikehold. TG2 for balkongdør, TG1 for øvrige vinduer.

Balkong: Stabil konstruksjon med tilfredsstillende rekkverkshøyde. Overflaten er tildekket, og tettesjiktet kunne ikke inspiseres. TG1.

VVS: Rør-i-rør-system fra 2010 med fordelerskap og lekkasjestopper. Ingen synlige lekkasjer. TG1.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk på bad og naturlig tilluft via ventiler. Kjøkkenventilator har kullfilter. TG2 pga. manglende avkast på kjøkken.

Elektrisk anlegg: Rehabiliter i 2024. Automatsikringer montert, men kursfortegnelse stemmer ikke med faktisk installasjon. Samsvarserklæring er fremlagt. TG ikke satt.

ANNET:**Oppvarming**

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme fra radiatorer i stue og soverom.

Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1713727.

Felles vaskeri: Det er fellesvaskeri i hver etasje.

Det foreligger ferdigattest datert 5.10.1997.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**Overflater**

Gulv: Fliser på badet, vinyl/gulvbelegg i øvrige rom.

Vegger: Fliser på badet, malte slette flater ellers.

Himling: Malt, slett himling med downlights.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppgraderinger

Bolig eier opplyser:

2010: Bad rehabilitert i regi av borettslaget.

2024: Nye baderomsinnredninger.

2024: Nytt gulv i hele leiligheten.

2024: Nytt kjøkken.

2024: Overflateoppgraderinger.

2024: Hele det elektriske anlegget er fornyet.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.146,- pr. md.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
7.etasje	43			5	43	
1.etasje		4				4
SUM BYGNING	43	4		5	43	4
SUM BRA	47					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Romfordeling

7.etasje: entre, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e:

Det er bod i 1.etasje på ca 3.6 m2.

MERKNADER OM AREAL:

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Stian Stensby Christensen (eier)
Matias Utnem (BUILTBY AS)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Matias Utnem

Byggmester og takstmann

08/04/2025



Matias Utnem

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er opplyst å være rehabilitert i regi av borettslaget i 2010. Rommet er innredet med servantskap med skuffer og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Over servant er det speil med belysning. Videre er det vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er etablert opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte, og himlingen er utført med malt platehimling med innfelte downlights.

Merknader: Vurdering:

Det er observert sprekker i elastiske fuger i overgang mellom vegg og gulv, samt gulning og misfarging i enkelte fuger. Forholdene anses som moderate og bør følges opp for vedlikehold.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 for veggoverflater på grunn av registrerte sprekker i fuger og gulning.

Badet er fra 2010 og har således en alder på ca. 15 år. Dette nærmer seg den øvre anbefalte brukstiden for enkelte komponenter i våtrom, slik som fuger, overflater og membran, hvor normalt intervall for utskiftning ligger mellom 15–25 år, avhengig av utførelse og bruk. Det må forventes økt vedlikeholdsbehov i årene som kommer.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulvet er flislagt og det er elektrisk varmekabel.

Merknader: Vurdering:

Det er registrert sprekker i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg. Slike sprekker kan redusere fuktsikkerheten i overgangssoner og bør vedlikeholdes. Det opplyses at varmekabel er ute av drift. Dette påvirker ikke nødvendigvis fuktsikkerheten, men innebærer redusert komfort og kan indikere teknisk svikt i gulvoppbyggingen, spesielt dersom årsaken er brudd i kabel eller tilkobling.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 for gulv, som følge av svikt i elastisk fuge samt at varmekabel ikke fungerer.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er rehabilitert i 2010 og har underliggende membran. Det er registrert synlig membran i døråpning. Membranen har tilfredsstillende høydeforskjell til overkant sluk, men det mangler både terskel og avsluttende listverk. I dusjsjonen er det ett hjelpesluk i plast som leder vann til hovedsluk under servant. Hovedsluk er av plasttype med klemming av membran. Det er ikke foretatt hulltaking da vegg bak dusj inneholder ventilasjonskanaler og vender mot fellesareal.

Merknader: Vurdering:

Synlig membran i døråpning gir indikasjon på at tettesjikt er ført korrekt ut. Høyde på membran i dørterskel vurderes som tilfredsstillende. Tilkoblingen mellom membran og sluk er visuelt vurdert som fagmessig utført, med klemming på plastsluk. Manglende listverk og terskel kan innebære redusert beskyttelse av oppkant, og bør vurderes utbedret.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 da membran har passert mer en halve forventede levetid.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Membranen er fra 2010 og har dermed en alder på ca. 15 år. Normal forventet brukstid for underliggende membran er 20 år, avhengig av bruk og utførelse. .

2. Kjøkkenet

TG 1 2.1 Kjøkkenet

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkenet er nytt og ble installert i 2024. Innredningen består av underskap med skuffeseksjoner og benkeplate i komposittmateriale. Det er montert underlimt vask med ettgreps blandebatteri direkte i benkeplaten. Over benken er det lagt fliser, og det er montert åpne hyller med integrert lysskinne. Hvitevarer er integrert og består av platetopp med ventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er installert vanntilkoblet vannkoker under vask. Høyskap har hvite, slette fronter. Det er montert både komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Vurdering:

Kjøkkenet fremstår som nytt og moderne. Det er ikke registrert skader eller avvik.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflatene fremstår i god stand.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Beskrivelse:

Vinduer er med 2-lags isolerglass og har produksjonsår 2008. Det er montert luftespalter/ventiler i vinduene. Balkongdør er også fra 2008.

Merknader: Vurdering:

Vinduer fremstår i normalt god stand med funksjonelle ventiler og uten registrerte skader eller punktering av glass. Balkongdør har synlige slitasjemerker i form av hakk og sår i overflaten, og det er registrert manglende overflatebehandling (maling).

Tilstandsgrad:

Det gis TG2 for balkongdør grunnet registrert overflateslitasje og manglende maling. Vinduer vurderes å ha normal bruksslitasje og gis TG1, da det ikke er registrert funksjonelle avvik eller skader utover alder?.

Forventet levetid for vinduer med isolerglass er normalt 20–30 år ved jevnlig vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse:

Balkongen har utgang fra stue og består av et betongdekke med overliggende treremmer. Det er rekkverk montert i full høyde, og høyden er målt til ca. 117 cm, som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet for balkonger over bakkenivå. Balkongemn er målt til ca 5,4 m².

Merknader: Vurdering:

Overflaten er dekket med treremmer, og dette har hindret inspeksjon av underliggende tettesjikt og drenering/avrenning. Det er dermed ikke mulig å vurdere eventuell slitasje eller fuktskader i selve betongdekket. Det er ikke observert tegn til svikt eller skjevheter i bærende konstruksjon eller rekkverk.

6. VVS

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse:

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på bad. I skapet er det stoppekran for enkel avstengning. Under servant og i dusjonen er det synlige kobberrør, mens avløpsrør er utført i plast. På kjøkken er det montert automatisk lekkasjestopper.

Merknader: Vurdering:

Løsningen med rør-i-rør vurderes som tidsmessig og i tråd med dagens normer. Fordelerskap med synlig stoppekran gir enkel tilgang for inspeksjon og vedlikehold. Synlige kobberrør og avløpsrør i plast viser ingen tegn til lekkasje eller skade. Automatisk lekkasjestopper på kjøkken er et positivt tiltak som bidrar til økt sikkerhet. Det presiseres at inspeksjonen kun omfatter synlige deler av anlegget.

Vurdering av alder og gjenværende levetid:

Forventet teknisk levetid for rør-i-rør-system og kobberrør er normalt 30–50 år ved normalt bruk og uten ytre påkjenninger?.

Rørføringer og røرنettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles VV i borettslaget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. På kjøkkenet er det installert ventilator med kullfilter (resirkulasjon). Det er ventiler i yttervegg og i vinduer som gir tilluft til oppholdsrom.

Merknader: Vurdering:

Ventilasjonen vurderes som funksjonell og i samsvar med vanlig byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Mekanisk avtrekk på bad sikrer fjerning av fukt ved bruk, og ventiler i yttervegg og vinduer gir mulighet for tilførsel av frisk luft. Bruk av kullfilter over platetopp innebærer at luften resirkuleres uten avkast til det fri.

Tilstandsgrad:

Det gis TG2, da det benyttes kullfilter på kjøkkenet.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg

Eier opplyser at det elektriske anlegget ble oppgradert i 2024. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger en kursfortegnelse i skapet, men denne stemmer ikke overens med de faktiske kursene i anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene.

Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Det anbefales at brannvarsler- og sløkkeutstyr kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å sikre at det oppfyller gjeldende krav.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

Planløsning

Det er gjort endringer i planløsningen som ikke er i samsvar med de originale byggetegningene. Et soverom er etablert i en del av det som tidligere var stue/oppholdsrom. Endringene vurderes å være unntatt søknadsplikt, da de er utført innenfor eksisterende branncelle.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Det gis TG2 for veggoverflater på grunn av registrerte sprekker i fuger og gulning.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det gis TG2 for gulv, som følge av svikt i elastisk fuge samt at varmekabel ikke fungerer.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det gis TG2 da membran har passert mer en halve forventede levetid.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det gis TG2 for balkongdør grunnet registrert overflateslitasje og manglende maling.

6.3 Ventilasjon

Det gis TG2, da det benyttes kullfilter på kjøkkenet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1012250016	

Selger 1 navn
Stian Stensby Christensen

Gateadresse	
Nåkkves vei 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0670

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1012250016

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Alt av EL i leiligheten er oppgradert i 2024.

Arbeid utført av

Sterkstrøm 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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

Nei

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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1012250016

Tilleggskommentar

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 forsikringsgiver sitt 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 forsikringsgiver 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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.

Document reference: 1012250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Stensby Christensen	6acf475e138a222ae8e0604 01db44155d2d6362f	21.03.2025 15:30:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1012250016

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

Oppdragsgiver / Kunde		Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Stian Stensby Christensen	Anleggssted:	Stian Stensby Christensen
Kontaktperson:		Adresse:	Nåkkes vei 5
Adresse:	Nåkkes vei 5	Leilighetsnr.:	
Postnr/Sted:	0670 OSLO	Postnr/Sted:	0670 OSLO
Telefon/Mobil:	48271375		
E-post:	stiansc@hotmail.com	Boligmappe nr:	
Kundenummer:	18030		

Anlegg - Kontaktperson	
☐ Eier	☐ Bruker ☐ Annet
Navn:	Stian Stensby Christensen
Telefon:	
E-post:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
38528	12.12.2023	24.05.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Sterkstrøm AS
Kontaktperson:	Jan Kenneth Melzer
Adresse:	Smalvollveien 58
Postnr/Sted:	0667 Oslo
Telefon:	22 02 62 30
E-post:	postmaster@sterkstrom.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	916 268 548
Elvirksomhets-ID:	
 medlem av Nelfo	

Anleggsbeskrivelse	
☐ Nyanlegg	☒ Utvidelse ☐ Endring ☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	NEK 400 ☒ (Angi utgave): 2022
	Annet ☐ (Beskriv norm):

Rapportens omfang	
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

Anleggssikkerhet		
1.1	Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	☒
	Kommentar	
1.2	Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	☒
	Kommentar	
1.3	Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☐
	Kommentar	
1.4	Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒
	Kommentar	
1.5	Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒
	Kommentar	
1.6	Har du vurdert type komfyrvakt?	☒
	Kommentar	
1.7	Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒
	Kommentar	
1.8	Skal det monteres ladepunkt for elbil?	☒
	Kommentar	
1.9	Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☒
	Kommentar	
1.10	Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	☒
	Kommentar	
* 1.11	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒
	Kommentar	
* 1.11.1	Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐
	Kommentar	
* 1.12	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	☒
	Kommentar	
* 1.12.1	Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☒
	Kommentar	
* 1.12.2	Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐
	Kommentar	

Anleggssikkerhet		
* 1.13	Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	☒
	Kommentar	
*1.13.1	Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☒
	Kommentar	
1.14	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒
	Kommentar	

Anleggssikkerhet		
* 1.15	Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐
	Kommentar	
* 1.15.1	Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒
	Kommentar	
* 1.15.2	Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒
	Kommentar	
1.16	Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒
	Kommentar	
1.17	Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒
	Kommentar	

Kompetanse		
2.1	Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒
	Kommentar	

Eventuelt		
3.1	Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒
	Kommentar	
3.2	Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒
	Kommentar	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:

Ny el installasjon i leilighet



Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør.

Risikovurdert av:	
Navn:	Henrik Hoel Jensen
Dato:	12.05.2023
Signatur:	

Eier/Bruker (ved behov):	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Stian Stensby Christensen	Anleggssted:	Stian Stensby Christensen
Kontaktperson:		Adresse:	Nåkkes vei 5
Adresse:	Nåkkes vei 5	Leilighetsnr.:	
Postnr/Sted:	0670 OSLO	Postnr/Sted:	0670 OSLO
Telefon/Mobil:	48271375		
E-post:	stiansc@hotmail.com	Boligmappe nr:	
Kundenummer:	18030		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
38528	12.12.2023	24.05.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn: Sterkstrøm AS	 medlem av Nelfo
Kontaktperson: Jan Kenneth Melzer	
Adresse: Smalvollveien 58	
Postnr/Sted: 0667 Oslo	
Telefon: 22 02 62 30	
E-post: postmaster@sterkstrom.no	
Nelfo medlemsnr:	
Organisasjonsnr: 916 268 548	
Elvirksomhets-ID: 973105361	

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☒ Utvidelse	☐ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon: Boligblokker			
Utført i henhold til:	☒ NEK 400: (Angi utgave): 2022		
	☐ Annet: (Beskriv norm):		

Rapportens omfang	
☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:
Risikovurdering	
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget? ☒
	Kommentar:

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☐
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐
	Kommentar	
2.7	Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	☐
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	☒
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐
	Kommentar	

Måling/prøving			Verdi
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	Ω
	Kommentar		
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	MΩ
	Kommentar		
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	Ω
	Kommentar		
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	
	Kommentar		
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	
	Kommentar		
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?	☒	
	Kommentar		
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?	☒	V
	Kommentar		
3.8	Er anlegget funksjonstestet?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?	☒	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Generelt		
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒
	Kommentar	
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒
	Kommentar	
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒
	Kommentar	
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒
	Kommentar	

Beskrivelse / Kommentar

Ny el installasjon i leilighet



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:

Navn:	Henrik Hoel Jensen
Dato:	24.05.2024
Signatur:	

Kontrollert av:

Navn:	Henrik Hoel Jensen
Dato:	24.05.2024
Signatur:	

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Sterkstrøm AS
Kontaktperson:	Jan Kenneth Melzer
Adresse:	Smalvollveien 58
Postnr/Sted:	0667 Oslo
Telefon:	22 02 62 30
E-post:	postmaster@sterkstrom.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	916 268 548
Elvirksomhets-ID:	973105361

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Stian Stensby Christensen
Kontaktperson:	
Adresse:	Nåkkes vei 5
Leilighetsnr.:	Nåkkes vei 5
Postnr/Sted:	0670 OSLO
Telefon/Mobil:	48271375
E-post:	stiansc@hotmail.com
Kundenummer:	18030

Anleggsadresse	
Anleggssted:	Stian Stensby Christensen
Adresse:	Nåkkes vei 5
Postnr/Sted	0670 OSLO
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
38528	12.12.2023	29.05.2024

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	☐ Vedlikehold / Reparasjon
Type installasjon:	Boligblokker		
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2022
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Ny el installasjon i leilighet

	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
	Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Kjetil Prøven
Dato:	29.05.2024
Signatur:	

Ansvarlig montør: Henrik Hoel Jensen

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag

Møtedato: 22.05.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Haugerud Kirke

Til stede: 43 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby.

Møtet ble åpnet av Trond Simen Andersen.

1. Konstituering

A. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitne ble Wenche Nikolaysen og Jostein Elle foreslått.

Vedtak: Valgt

D. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

E. Valg av tellekorps

Som tellekorps ble Haydar Pakirci og Vibeke Kjelsrud foreslått

Vedtak: Valgt

2. Årsrapport og regnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Disponering av årets resultat

Årets resultat på kr 1 091 354,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Vedtak: Godkjent

C Rapport fra valgkomiteen

Valgkomiteen startet sitt arbeid i januar 2024. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser den 15. januar med svarfrist den 9. februar 2024. Det kom inn ni interesserte. Samtlige aktuelle kandidater ble kontaktet og innkalt til intervju. I tillegg ble alle, både sittende og de som stod på valg av styremedlemmer og varamedlemmer kontaktet. Vi sluttførte vårt arbeid i valgkomiteen den 7. mars 2024 med å skrive valgkomiteens innstilling til årets generalforsamling, som er berammet til ultimo mai 2024. I tillegg er alle kandidatene blitt kontaktet pr telefon om vår beslutning om hvor de står.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning

3. Fastsettelse av honorarer**A. Styrehonorar til det sittende styret foreslås økt til kr 450 000.**

Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås økt til kr 36 000 (per medlem).

Samlet honorar kr 522 000.

(Varamedlemmer har møteplikt på same måte som styremedlemmer, men ikkje same ansvar)

Vedtak: Godkjent

B. Andre godtgjørelser

Forslag til vedtak: Honorar til valgkomiteen foreslås endret til kr 7 800 (per medlem)

Samlet beløp kr 23 400.

Vedtak: Godkjent

4. Valg av tillitsvalgte**A Som styreleder for 2 år, ble Trond S. Andersen foreslått.**

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Lasse B. Kristensen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ann Helen Aakre Tindvik foreslått.

Det ble reist et benkeforslag på rollen som enten styre- eller varamedlem, fra kandidat Wenche Fornes.

Vedtak: Lasse B. Kristensen og Ann Helen Aakre Tindvik ble valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Anne Wenche Korrell foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Anne Korseth Fjeld foreslått.

Wenche Fornes stilte som motkandidat, ref. sak B.

Vedtak: Anne Wenche Korrell og Anne Korseth Fjeld ble valgt.

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Trond S. Andersen

Delegert: Anne Helen Tindvik

Varadelegert: Daghild Trodal

Vedtak: Valgt

E Som representant i valgkomitéen ble Ragni S. Arnesen foreslått.

Som representant i valgkomitéen ble Kjersti E. Haraldsen foreslått.

Som representant i valgkomitéen ble Bjørg Imsland foreslått.

Vedtak: Valgt

5. Innkomne forslag

A. Tiltak for fortau langs Vassenga Barnehage

Saksfremstilling:

Generalforsamlingen i 2023 vedtok å utsette behandlingen om etableringen av snøsmelteanlegg for fortau langs Vassenga FUS barnehage (ned mot senteret), og at styret skulle utrede forskjellige alternativ med kostnadskonsekvenser.

Styret har gått ut fra det gamle forslaget om etablering av snøsmelteanlegg som det ene alternativet og dette forslaget er derfor videreført fra i fjor med prisjusteringer og er referert videre som forslag 1.

Det andre alternativet er å "rette" ut gangfeltet slik at dette ikke blir så bratt slik det er i dag, men fremstår med mer jevn og homogen stigning. Tiltaket referer videre som forslag 2.

Alternativ 1

Det er i dag ikke etablert noen form for drenering i forhold til smelte vann i bunnen av fortauet. Dette gjør at det må etableres renne med forgrening mot fordrøyningsmagasin for å håndtere det vann som kommer ved smelting av snøen. Magasinet kan etableres på egen tomt, men vil være et relativt stort tiltak som gir høye kostnader. Entreprisen for dette arbeidet forløper seg til en kostnad på ca. kr. 286 000,- inkl. mva, men er da uten entreprise for elektroarbeider.

Det eksisterer i dag ingen infrastruktur for elektro mot etablering av dette tiltaket og dette må derfor etableres fra varmesentral. Tiltaket krever en installasjon for å håndtere en totaleffekt på 44 kW og dette gir et behov for overbelastningsvern på 4*63A ved 400V. Det må etableres nytt elektroskap for styringer, 15 stk 2 pol jordfeilautomater og releer. Kostnaden for elektroentreprisen forløper seg til ca. kr 292 000,- inkl. mva.

Totalt forløper etableringskostnadene for tiltaket seg til ca. kr. 578 000,- inkl. mva, i tillegg tilkommer kostnader med søknad til Oslo kommune. (Dette forutsetter at det ikke kommer noen problemer ved etablering, eks. kabler, rør og/eller andre installasjoner).

Smelteanlegget vil ha en effekt på 44 000 W, eller 44 kW, og med dagens høye priser for strøm kan vi legge til grunn en kostnad på kr. 1,20 pr. kWt.

Dersom vi tenker at smelteanlegget i snitt vil bli aktivert ca. 60 dager i løpet av en vinter vil vi få en årlig driftskostnad for tiltaket på følgende:

$60d * 24t = 1\,440$ driftstimer, som igjen gir et effektforbruk lik: $1\,440t * 44\text{ kW} = 63\,360\text{ kWt}$

63 360 kWt gir oss en driftskostnad lik: $63\,360\text{ kWt} * 1,50\text{ kr/kWt} = \text{kr } 95\,040$.

Tiltaket vil kunne gi en årlig driftskostnad på kr 95 040.

Alternativ 2

Under dette tiltaket er det sett på muligheten for å endre fall strukturen på fortauet slik at denne blir jevnere og mer homogen med lavere stigningsgrad. Dette vil kunne gjøre at gangfeltet oppleves bedre å gå i og ikke oppleves så risikofyllt i forhold til det å skli om vinteren.

Tiltaket vil bestå i å fjerne deler av eksisterende asfalt, bygge opp grunnen med ca. 19 cm slik at stigningen blir jevnere og deretter reasfaltere. Tiltaket vil også kreve at eksisterende gjerde mot barnehagen blir tatt opp og hevet i forhold til nytt terreng. Eksisterende grønn duk på grunnen inne i barnehagen trekkes tilbake og terreng jevnes ut inn mot nytt gangfelt før duk legges tilbake. På andre siden av gangfeltet vil det bli behov for å heve nivået opp mot det nye gangfeltet og til slutt så i nytt gress.

Totalt vil disse kostnadene forløpe seg til ca. kr. 107 625,- inkl. mva, men dette forutsetter at en ikke møter problemer i forhold til kabler, rør og annet som krever tiltak

Forslag til vedtak:

Styret mener at ingen av forslagene er formålstjenlig per dags dato og ber generalforsamlingen stemme imot tiltakene.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt mot 8 stemmer.

B. Garantering av innskuddsbeløp - OBOS

Saksfremstilling:

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

OBOS endrer nå garantien for innbetalt felleskostnad. Det er i dag slik at OBOS Eiendomsforvaltning betaler for denne tjenesten for OBOS-tilknyttede borettslag. Fra 01.01.2024 vil ikke lenger OBOS Eiendomsforvaltning dekke denne kostnaden, og kostnaden vil derfor bli overført til borettslaget.

Styret fremmer derfor forslag om oppsigelse av sikringsordningen Tveita borettslag har med Obos Factoring - garantert betaling av felleskostnader.

Hva går ordningen ut på?

Garantert betaling av felleskostnader er en sikringsordning som sikrer borettslaget inntekter hver måned. Obos Factoring overtar kravene på andelseiers felleskostnader og overfører hver måned totale felleskostnader til boligselskapet uavhengig av om andelseier har betalt eller ikke. Avtalen sikrer boligselskapets likviditet og gir boligselskapet god forutsigbarhet.

Obos Factoring overtar risikoen for å kreve dette inn fra andelseierne og tar seg av innkreving, purring, oversendelse til inkasso og gjennomfører et eventuelt tvangssalg.

Obos Factoring sikrer felleskostnader opptil 0,25 G (pt. kr 29 655,-) pr. andel pr. måned, i totalt 24 måneder.

Kostnader

Årlig premier for sikringsordningen er 0,3% av totale felleskostnader med en minstepris på kr 10 000.

For Tveita Borettslag vil 0,3% av totale felleskostnader for 2024 utgjøre en kostnad på omkring kr 173 000,-.

Avtaleforholdene

Garantert betaling av felleskostnader er regulert i egen avtale mellom Obos Factoring og Boligselskapet, avtalen er tinglyst.

Oppsigelse av sikringsordning krever generalforsamlingsvedtak, jf. Borettslagsloven §5-29 og kan vedtas med alminnelig flertall

Hvilke konsekvenser får en eventuell oppsigelse for boligselskapet/andelseierne

Ved oppsigelse av sikringsordningen vil den månedlige overføringen av felleskostnader fra OBOS Factoring opphøre. Boligselskapet vil få inntektene fra andelseierne når de faktisk betaler felleskostnadene.

Faktura for felleskostnader vil fortsatt bli purret og oversendt inkasso, men boligselskapet overtar risikoen for oppfølgingen av andelseiernes innbetaling. Styret må følge opp de utestående betalingene og selv foreta beslutning om eventuelt tvangssalg.

Ved oppsigelse av avtalen må alle andelseiere som har avtale om avtalegiro/e-faktura opprette nye avtaler i sin bank. Dette fordi betalingen skal gå til boligselskapets konto.

Styrets vurdering

Det er i dag få beboere som ikke betaler sine felleskostnader til forfall og det er dermed ingen store fordringer sett opp mot den månedlige omsetning.

Tveita borettslag er av en slik størrelse at manglende innbetaling av husleie fra noen beboere over en kort periode ikke vil gi en trussel for borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak:

Styret mener at borettslaget ikke trenger en slik sikringsordning da det allerede foreligger legalpant som sikrer at borettslaget ikke vil tape fordringene som misligholdet utgjør.

Styret ber generalforsamlingen støtte styrets forslag og stemme for å si opp avtalen om garantert betaling av felleskostnader med Obos Factoring.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19.35. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Jan-Erik Nielsen/s/

Fører av protokollen

Navn: Kristin Moseby/s/

Protokollvitne 1

Navn: Wenche Nikolaysen/s/

Protokollvitne 2

Navn: Jostein Elle/s/



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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nåkkves vei 5
0670 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Markeland

Telefon: 912 46 082
E-post: fm@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre