





Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086

E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 290 400,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 3 250 002,-
Felleskostn.: Kr 4 291,-
Selger: Åse-Jeanette Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 42/49 kvm
Tomtstr.: 34928.7 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 36
Andelsnr.: 242
Oppdragsnr.: 1104250105

2-roms med stort potensial | Vestvendt balkong | Heis | Takterrasse | Nær T-bane |

Velkommen til Nåkkves vei 1! En leilighet med stort potensial i et veletablert borettslag sentralt på Tveita. Leiligheten ligger i 4. etasje med flott utsikt og en praktisk planløsning med entré og walk-in garderobe, lys stue med spiseplass, kjøkken og flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Området har gode grøntarealer, nærhet til Tveita Senter og kort vei til kollektivtransport.

- Veldrevet borettslag
- Innglasset og vestvendt balkong
- Flislagt bad med varmekabler
- TV og internett (Telia) inkludert
- Fellesvaskeri i bygget
- Varmtvann og fyring inkludert
- Felles takterrasse
- Kort vei til T-bane
- Kjølebod og sykkelbod i samme etasje
- Kort vei til buss og Tveita Senter
- Grøntområder med grillplasser
- Mulighet for leie av parkeringsplass i underetasjen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	46
Andre vedlegg	49
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA - b: 4 kvm

BRA totalt: 49 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Disponibel bod.

4. etasje

BRA-i: 42 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod

BRA-b: 4 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

2 kvm Balkong hvorav 4 kvm er innglasset og 2 kvm er åpen balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt et skap i felles kjølerom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Boden er på ca 2,53 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

34928.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med plen, prydbusker og asfalterte internveier til oppgang.

Beliggenhet

Tveita er en del av bydel Alna og ligger ca. 8 km nordøst for Oslo sentrum. Det er svært enkel adkomst til E6 og Ring 3, med ca. 30 minutters reisetid med bil til Gardermoen og ca. 10-15 minutters reisetid til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby.

Boligen ligger like ved Tveita senter, som byr på over 70 butikker. Her er det godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer. IKEA og Alna senter ligger også kun en kort kjøretur unna. Ved Tveita senter finner du T-bane med flere avganger i timen, som tar deg til Oslo sentrum på 15 minutter. Det går også flere bussavganger fra Tvetenveien, som buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia, eller buss nr. 76 mellom Helsfyr og Hauketo. I tillegg går det nattbuss fra Oslo sentrum (2N) som stopper ved Tveten gård, ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Flybussen (OSL-ekspressen) stopper ved Tvetenveien, kun minutter unna, og tar deg enkelt til Gardemoen på ca. 35 minutter. Jernbanestasjonen på Bryn er også i nærheten.

Det nærmeste treningssenteret er Sats på Hellerud. Det finnes idrettsanlegg på Tveita og Trasop med løpe- og kunstgressbaner, samt Oppsal Arena med flerbrukshaller. I tillegg er det kort vei til Jordal idrettspark med idrettshall, fotballanlegg og skatepark. Vålerenga fotballs nye storstue, Intility Arena, samt Valhall flerbrukshall og Valle Hovin ligger innenfor rekkevidde, med mulighet for skøyter om vinteren og konserter.

Området inviterer til et rikt tur- og friluftsliv. Borettslaget er omkranset av flotte grøntområder med turstier, og det er kun en kort spasertur til Østmarka. Østmarka tilbyr et bredt lysløypenett, tur- og sykkelstier til populære utfartssteder som Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med servering. Her finner du også flere bade-, fiske- og padlevann, som Lutvann, Ulsrudvann og Nøklevann, hvor du kan leie kajakk og kano. Ulsrudvann har både sandstrand og svaberg, og det regnes som et av Oslos varmeste badevann. Østensjøvannet, med et rikt fugleliv, gang- og sykkelstier, ligger heller ikke langt unna. Skiforeningen preparerer en del av lysløypene om vinteren. Tveten gård er en møteplass for befolkningen i alle aldre og kan by på sosialt samvær, teater, dans og sang.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Tveita skole for 1.–7. trinn, en nærliggende barneskole med kort og trygg skolevei. For ungdomstrinnet tilhører området Haugerud skole, som ligger en kort avstand unna og har gode kollektivforbindelser.

Det finnes flere barnehager i nærområdet, både kommunale og private, hvorav Lohøgda barnehage er en av de nærmeste. Det gode utvalget av barnehager gjør det enkelt for småbarnsfamilier å finne et tilbud som passer deres behov.

Offentlig kommunikasjon

Området har meget gode kollektivmuligheter. Tveita T-banestasjon ligger i underetasjen på senteret, og linje 2 frakter deg raskt både inn mot sentrum og videre østover. Det er også kort vei til flere busslinjer, som 79, 76, 69 og 58. Fra Tvetenveien går buss FB10 direkte til Oslo lufthavn, samt natt- og morgenbuss 2N mellom Østerås og Lørenskog.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Felles bygningsdeler:

- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og pusset betong.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er undersøkt ved stikkprøver. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2004. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er avvik:
 - Hjelpesluk i dusjsonen er tett. Dette kan påvirke daglig bruk, og en rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdet nærmere.
 - Det er registrert ufagmessig arbeid på rørene på kjøkken. Det er teipet rundt avløp.
 - Det er registrert tegn på tidligere lekkasje fra avløpet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdene nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er registrert fuktighet i gulv foran hvitevarer.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Prisestimat er kun for bytte av kjøleskap, ytterligere underøkelser bør gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av: Løse ledninger, sprekk i stikkontakt, jordet og ujordet stikkontakter, knekk på kabel til stikkontakt og endel skjøtekabler.

Generell kommentar:

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget.

Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

- Ja

Kostnadsestimat: Under 20 000

Det anbefales at utgangsdøren byttes ut.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2015

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidvis observasjoner av brun pelsbille

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: Reparasjon av sikringsskap

Arbeid utført av: Boligelektrikeren

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Før 2020

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppsett av strømuttak

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Innglassing veranda

Arbeid utført av: Lumon.

Innhold

4. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod

Standard

Entré:

Lys entré med malte vegger. Fra entréen er det adkomst til bad og stue. Tilknyttet entréen er det et romslig walk-in-closet med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:

Romslig stue med god plass for både sofagruppe og spisebord, samt TV-møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir samtidig fin utsikt over Oslo. Fra stuen er det direkte adkomst til balkong, hvor deler er innglasset, noe som gir økt bruksmulighet gjennom store deler av året.

Kjøkken:

Kjøkkenet består av hvitlakkerte, profilerte fronter og benkeplate i heltre. Videre er det installert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator over platetoppen. Kjøkkenet har ukjent alder på innredning og hvitevarer, og fremstår som klart for modernisering.

Sovealkove:

Romslig og luftig alkove med god plass til dobbeltseng eller enkeltseng. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og gir gode muligheter for lufting, noe som skaper en lys og behagelig soveplass.

Leiligheten er opprinnelig en 1-roms, men det er delt av kjøkkenet og innredet en del til soverom på 5 m². Teknisk forskrift anbefaler et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning som er tilpasset rommets forventede bruk. Soverom er i dette tilfellet ca. 5,0 m². I denne rapporten er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom.

Bad:

Lyst flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2012 følge tidligere salgsoppgave, og baderomsinnredningen ble fornyet i 2014.

Badet er innredet med servant med underskap med glatte fronter, vegghengt toalett, dusjløsning med innsvingbare glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre

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.

Medfølger:

- Vaskemaskin

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål kontakt Telenors kundetjeneste på T: 915 09 000, eller besøk deres hjemmeside www.telenor.no

Parkering

Borettslaget har innført elektronisk parkeringskontroll, manglende registrering av bilen vil medføre kontroll-avgift.

Det medfølger ikke garasjeplass til denne leiligheten. Det gjelder opprinnelig 2 og 3 roms leiligheter hvor garasjeplass følger leiligheten ved salg. Det finnes ingen egne dokumenter for disse plassene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 1713727

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk for 2025 er estimert til ca. 2 580–2 640 kWh. Forbruket vil kunne variere avhengig av bruksmønster, antall beboere

Energimerke

B

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

290 400 (Andel av fellesgjeld)

3 240 400 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 250 002 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 258 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 261 702 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 0,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 720 995 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 883 979 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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

Felleskostnadene inkluderer fyring, varmtvann, kabel-tv/internett, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel, drift av borettslag, fellesvaskeri, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, felles byggforsikring m.m.

Styret pleier å regulere felleskostnadene med KPI årlig, med virkning fra januar hvert år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 291

Andel Fellesgjeld

Kr 290 400

Fellesgjeld pr. dato

29.04.2026

Andel fellesformue

Kr 2 621

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tveita Borettslag

Organisasjonsnummer

950266376

Andelsnummer

242

Om borettslaget

Andelsleiligheter: 819

Næringslokaler: 4

Organisasjonsnummer: 950 266 376

Lokasjon: Bydel Alna, Oslo kommune

Adresse: Nåkkves vei 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11

Gårds- og bruksnr: 140/36

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986, er på 34 959 m². Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng til dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget leier ut tre næringslokaler til en barnehage og to helseforetak. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Tveita borettslag har fem ansatte. Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Oppdragsavnsvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS er statsautorisert revisor Berit Alstad.

ØKONOMI

Det har i hele perioden vært stort søkelys på og oppfølging av borettslagets økonomi. Reduksjon av overskuddet skyldes i hovedsak høye energipriser, økning i drift og vedlikehold.

PROSJEKTER

Prosjektet med maling av innvendige flater ble ferdigstilt. Det ble gjennomført en analyse av tilstanden til rømningstrappene i blokkene og det ble her klargjort at det er behov for utbedring/rehabilitering av disse. Under undersøkelsene ble det også oppdaget en del løs betong på nærliggende fasader. For å sikre at det ikke ble personskade grunnet nedfall av løs betong, ble det gjennomført en undersøkelse og delvis utbedring av fasadene over inngangspartiene på for- og baksidene. Dette prosjektet vil videreføres i de neste år og det vil være nødvendig å gjennomføre kontroll og utbedring på alle fasadene.

INTERNKONTROLL

Styret og driftskontoret har fulgt opp sine lovpålagte plikter innen helse, miljø og sikkerhet.

PERSONAL

Det er ingen endringer på personal i borettslaget. Samarbeidet på driftskontoret er bra, det er god kommunikasjon og åpen tone mellom de ansatte. Det er stor takhøyde for å ta opp saker og de ansatte involveres i planleggingen av driften i borettslaget. Det har i driftsåret 2024 ikke vært rapportert noen ulykker eller skade blant personalet. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger ut over det som naturlig knytter seg til en virksomhet som vår. Det er god og åpen dialog mellom driftskontoret og sittende styre, som bidrar til godt og tillitsfullt samarbeid.

ÅRSREGNSKAP 2024:

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

INNTEKTER

Driftsinntektene er kr. 248 870,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra lading samt andre inntekter, der andre inntekter er viderefakturering energi barnehage og tildelt midler miljøfond fra OBOS.

KOSTNADER

Driftskostnadene er kr 2 254 002 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større avvik på:

- Personalkostnader kr 271 626
- Økt overtid grunnet mye snømåkin gi vinter.
- Drift og vedlikehold kr 1 653 051
- Montert dørautomatikk korridorør i Nåkkves vei 5 kr 828 262,5. Av dette dekker Oslo kommune kr 454 000 i tilskudd, utbetales i 2025.
- Vedlikehold heiser kr 340 000.
- Vedlikehold av kjøleanlegg kr 144 000, angitt som kjølerom/fryserom i regnskapet.
- Energi/fyring kr 632 933 Merforbruket skyldes høye strømpriser
- Finanskostnadene er kr 126 094 lavere enn budsjettet grunnet noe lavere rente.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.24 kr.2 147 231,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningen for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT 2025:

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 606 500 til ordinært vedlikehold. Kostnadene er planlagt brukt til løpende vedlikehold og servicekostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 21% for kommunale gebyrer. Eiendomsskatten følger egne satser.

ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene har hatt en nedgang siden 2023, men er fortsatt å anse som høyere enn normalt. Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge noe lavere enn i 2025.

FORSIKRING

Premieendringen på 9,4 % fra 1. februar, er en følge av indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken til Tveita borettslag.

LÅN/FINANSKOSTNADER

Tveita borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførerhonorar har økt med 5 % fra 01.01.2025. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2025.

FELLESKOSTNADER

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på 3,7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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.

PARKERING

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale med Østlandske parkering AS om kontroll av parkeringsplasser for gjester og beboere med 1-roms leiligheter.

NØKLER OG ANNET

Nøkler, post- og inngangsbrikker, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden hverdager kl. 12.00-14.00.

VASKERI

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

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget:

- 2024: Ferdigstilling maling innvendige flater i alle blokkene. Gjennomført en analyse av tilstanden til rømningstrappene i alle blokkene. Gjennomført en undersøkelse og sikring av fasadene over inngangspartiene på for- og baksidene.
- 2023: Ferdigstilling maling innvendige flater i Nåkkves vei 5. Oppussing av alle hovedinngangspartier og montert nye, digitale ringetavler.

Skiftet lys i heissjaktene

og montert nye heisalarmer. Lagt ny membran under dekket utenfor Nåkkves vei 5. Isolert ventilasjonsrør i krypkjeller tilknyttet barnehagen. De frittstående garasjene ble utsmykket med malerier.

- 2022: Skiftet tekking på tak i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet terrassegulv på takterrasser i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet ut glassfasader i alle inngangspartier til 3-lags energiglass. Skiftet ut varmepumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.

- 2021: Etablering av nytt garasjeanlegg, og nytt gangfelt med belysning ved parkering for barnehage.

-2020: Rehabiliteret kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabiliteret felles inngang og toalett i næringslokaler Nåkkves vei 9.

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

- 2018: Skiftet ut alle horisontale soilrør (ikke utleielokaler) og tettet taket i varmesentralen. Ventilasjonskanaler rengjort.

- 2017: Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, og rehabilitering av takterrasse.

- 2016-2017: Rehabiliteret skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmepumper for oppvarming.

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

- 2015: Skiftet inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5. Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5

- 2014: Skiftet postkasser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.

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

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

- 2010-2013: Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.

- 2010-2012: Lagt membran på garasjetakene og tilbakestillt uteområdene på disse.

- 2010-2011: Pusset opp driftskontoret og styrerommet.

- 2008-2013: Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet 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 til leilighetene med store balkonger (6 stk).

- 2002: Omtekking av takene på tregarasjene.

- 2001-2009: Rehabiliteret 10 bad per år etter våtromsnormen

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

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

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

- 1997: Montering av ekspansjonstanker.

- 1996: Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskifting av fordampere i kjølerommene.
- 1995: Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
- 1994: Utskifting av fordelingsentraler, 6 stk.
- 1992-1995: Rehabilitering av fasadene.
- 1992: Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
- 1991: El-kjele montert. Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.
- 1990: Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekket om, garasjeanlegget asfaltert.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 2HANDE-83987154724
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.05.2025: 4,07% pa.
Rest løpetid: 27 år 7 md.
Saldo per 01.05.2025: 317.769.068,kr
Andel av saldo: 265.812 kr
kapitalkostnader: 1.555 kr

Lånenummer: 2HAND2-83987156794
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.05.2025: 4.07% pa.
Rest løpetid: 15 år 6 md.
Saldo per 01.05.2025: 18.142.006,- kr
Andel av saldo: 15.162,-kr
kapitalkostnader: 121,- 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: 19.05.2025). 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 2024 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 6 330 677,- og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Resultatet for 2023 vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 091 354,-.

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 innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 147 231,- per 31.12.24

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 482 839,- per 31.12.23

Det er planlagt utbedring av fasadene med oppstart i 2027. Gjennomføringen vil kunne medføre økt låneopptak, og det er foreløpig usikkert om dette vil påvirke felleskostnadene. Dette vil bli nærmere avklart mot slutten av 2026. Det vil bli sendt ut mer informasjon om prosjektet i nær fremtid.

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 luften hunden på øvre plen mellom og rundt blokkene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 36 i Oslo kommune. Andelsnr. 242 i Tveita Borettslag med orgnr. 950266376

Tinglyste heftelser og rettigheter

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 ferdigattest for Nåkkves vei 1 - Boligblokk med garasjer datert:
24.08.1977.

Det foreligger ferdigattest for Nåkkves vei 1 - Skifte sluk datert 07.06.2006

Det foreligger ferdigattest for Nåkkves vei 1, 3 og 5 - Fasadeendring datert:
24.11.2023.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ifølge bygningstegninger er leiligheten opprinnelig en 1-roms. Deler av kjøkken er gjort om til soverom på 5 m². Endringen er ikke bruksmeldt. Teknisk forskrift anbefaler et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning som er tilpasset rommets forventede bruk. Soverom er i dette tilfellet ca. 5,0 m². I denne rapporten er rommet allikevel beskrevet som et soverom fordi det er i bruk og fremstår som et soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.08.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område for bolig med tilhørende anlegg etter V030764 fra 03.07.1964. V030764 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser. En mindre del av eiendommen er også regulert til fortau etter samme reguleringsbestemmelse.

Deler av eiendommen er regulert til offentlig gang-/sykkelvei etter 19670 fra 10.06.1970, felles avkjørsel, garasje i boligområde og forretning/kontor/offentlig etter S-3903 fra 29.05.2002, anlegg for lek og opphold etter 37968 fra 16.10.1968, offentlig kjørebane/veigrunn etter V160366 fra 16.03.1966, bolig med tilh.anlegg etter V040663 fra 04.06.1963 og offentlig kjørebane/veigrunn etter S-1371 fra 18.11.1966.

Følger kommuneplanen 2015 - 2030, vedtatt 23.09.2015. Området er avsatt til:

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende.
- Bebyggelse og anlegg (fremtidig). Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.
- Grønnstruktur, eksisterende.

Grenser til følgende hensynssoner: H810_2 - krav om felles planlegging. I dette området er det krav om felles planlegging. Det betyr at det ikke er tillatt å bygge før det er laget en plan for hele området. Kommunen kan likevel gjøre unntak fra kravet.

Kulturminnevern: Eiendommen ligger innenfor områder med verneverdi i ytre by, kategori 2. I disse områdene er målet å ta vare på bevaringsverdiene samtidig som områdene skal videreutvikles. Hensynet til bevaring skal veies opp mot andre hensyn i plan- og bygningsloven.

Luftforurensning: Dette er beregnet konsentrasjon av svevestøv (Gul sone 35 - 44 µg/m³) og av gassen nitrogendioksid (NO₂) (Grønn sone, vintermiddel < 40 µg/m³ og Gul sone, vintermiddel >= 40 µg/m³ og årsmiddel < 35 µg/m³).

Støysoner:

- Eiendommen ligger innenfor gul sone for veg: I dette området er beregnet støy fra vei LDEN 55-65 DB.
- Eiendommen ligger innenfor rød sone for veg: I dette området er beregnet støy fra vei LDEN > 65 DB.

Støyforholdene må vurderes når det planlegges nye prosjekter.

Gjeldende kommunedelplan er KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Pågående plan-/byggesaker i nærområdet (funnet ved søk i Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten sine nettsider. Saksnummer kan søkes opp på nettsidene for mer detaljert informasjon):

Gunnulvs vei 38 - Bestilling av oppstartsmøte - Barnehage

Saksnummer: 202105657 - Regulerings sak

Mottatt sak: 04.04.2021

Beskrivelse: Oslobygg KF foreslår å slå sammen 2 (3) eksisterende barnehager til en 8-avdelings barnehage for 144 barn i et nybygg. Området barnehagen ligger inntil er et område med verneverdier, og det nye bygget må passe godt inn i området. PBE støtter forslagsstillers utgangspunkt med minimum 24 m2 uteoppholdsareal per barn.

Oslo by er stadig under utvikling og det understrekes 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.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Borettslagets eiendom står på gul liste og er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo.

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.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende 30.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 25 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 500 Tilretteleggingsgebyr
- 6 000 Visning / Overtakelse
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 000 Utlegg kommunale opplysninger
- 3 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
- 9 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108.905

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Christine Glasø
Eiendomsmeglerfullmektig
christine.glaso@aktiv.no
Tlf: 911 12 086

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

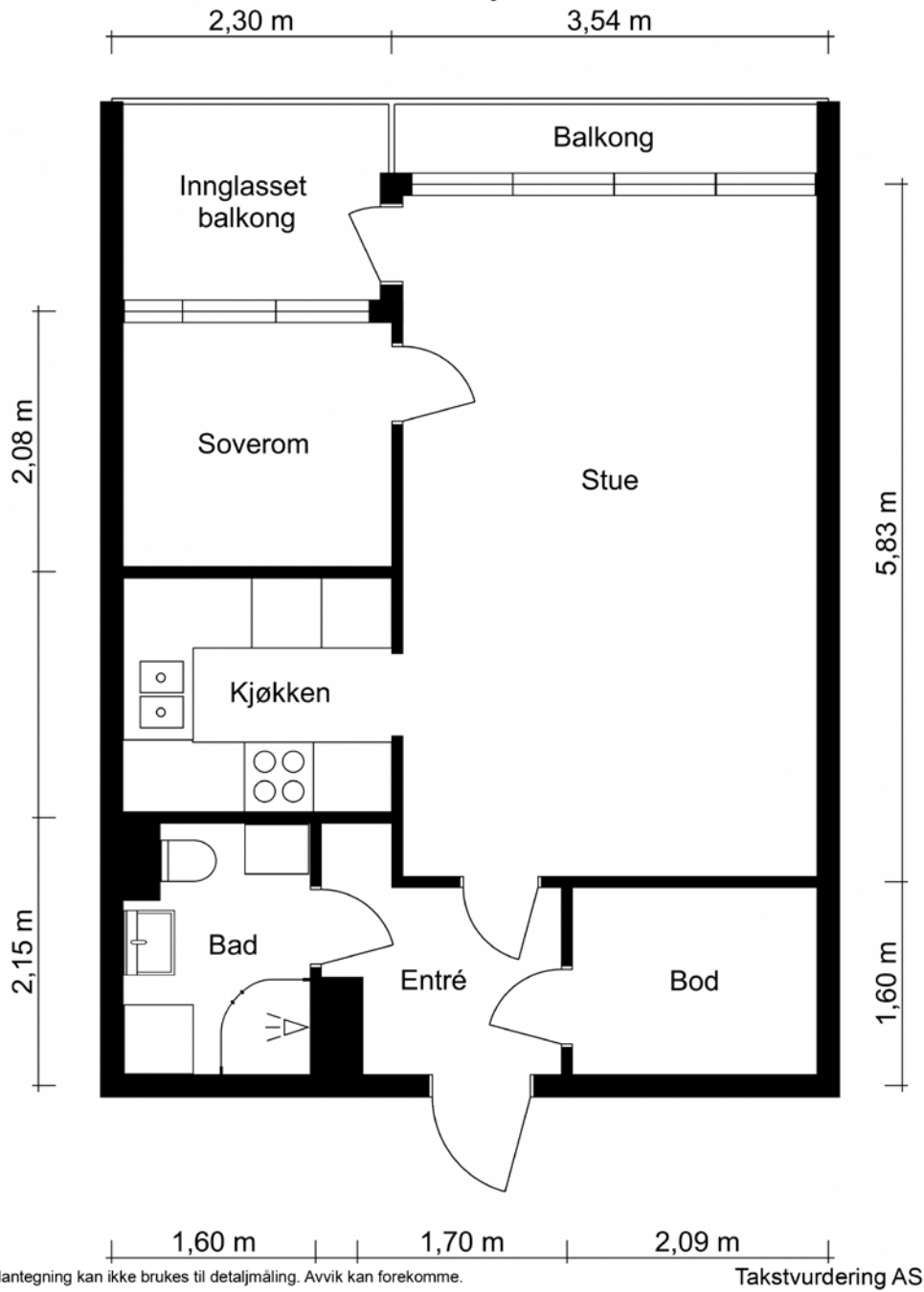
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

05.05.2026



Nåkkves vei 1
4. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















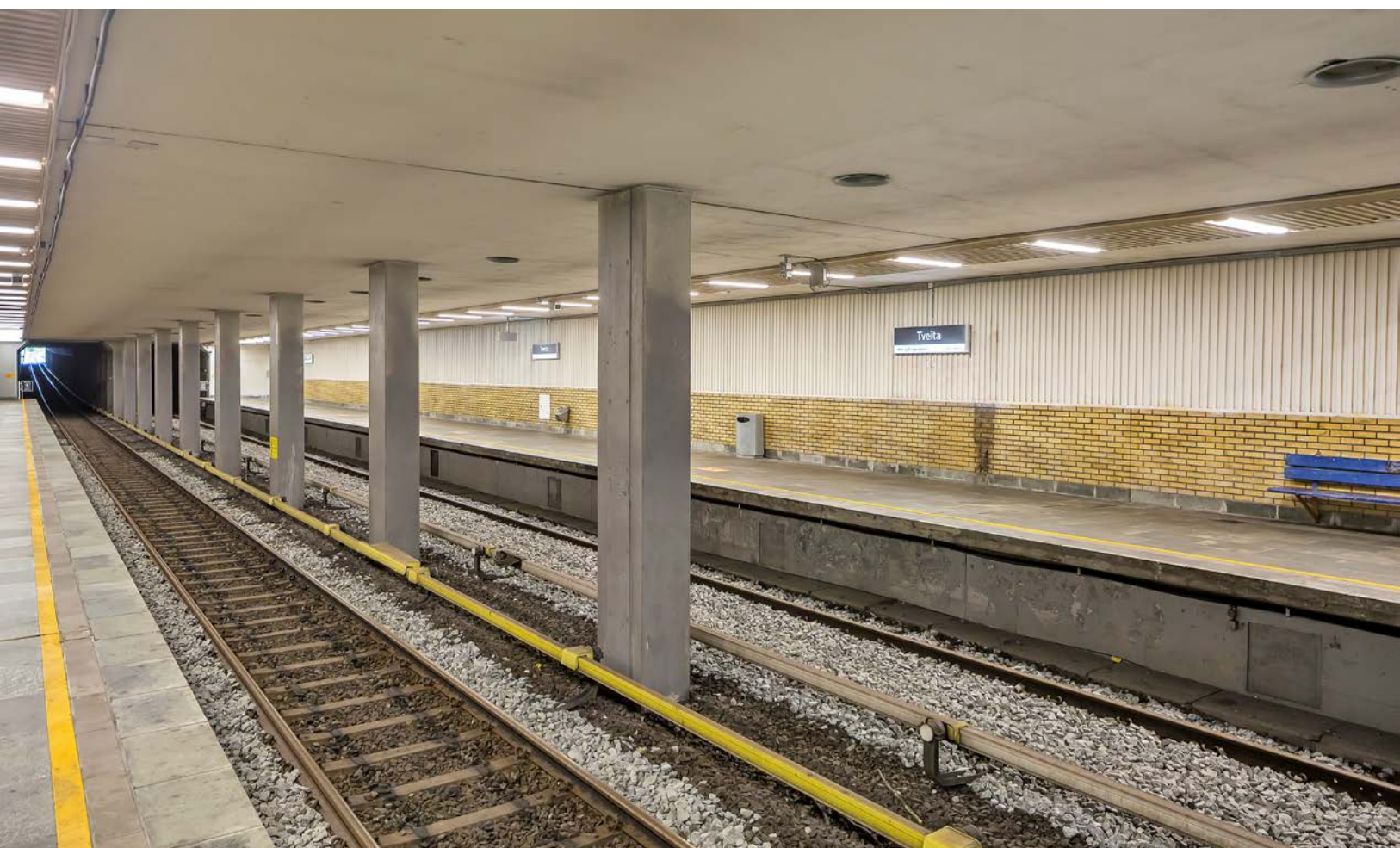














Vedlegg

Nabolagsprofil

Nåkkves vei 1 - Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nåkkves vei Linje 58	2 min 0.2 km
Tveita Linje 2	5 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	32 min

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

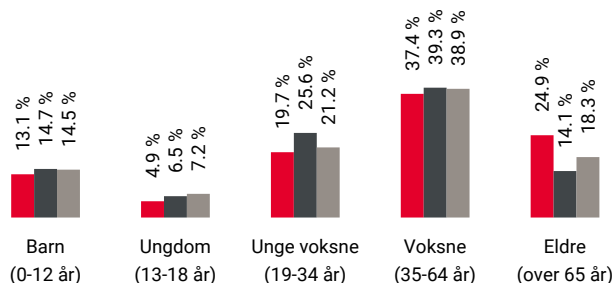
Høflige 63/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveita/Smalvollskogen	2 838	1 588
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smalvollskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Vassenga Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.4 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Tveita Senter Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Meny Tveita	6 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100



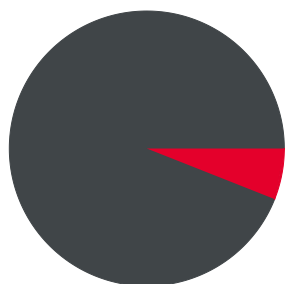
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Lønnealleen ballplass Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Tveita skole Ballspill, fotball, friidrett	6 min 🚶 0.5 km
🏹 SATS Hellerud	8 min 🚶
🏹 Mudo Tveita	9 min 🚶

Boligmasse



6% rekkehus
94% blokk

«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

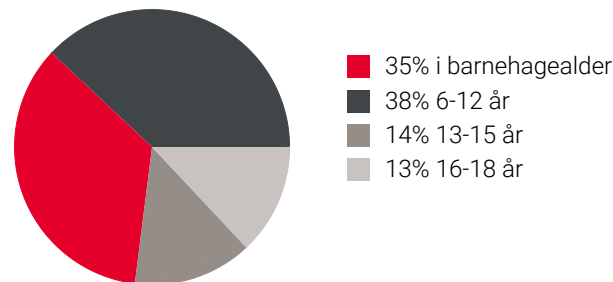
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Tveita Senter	6 min 🚶
📦 Vitusapotek Tveita senter	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

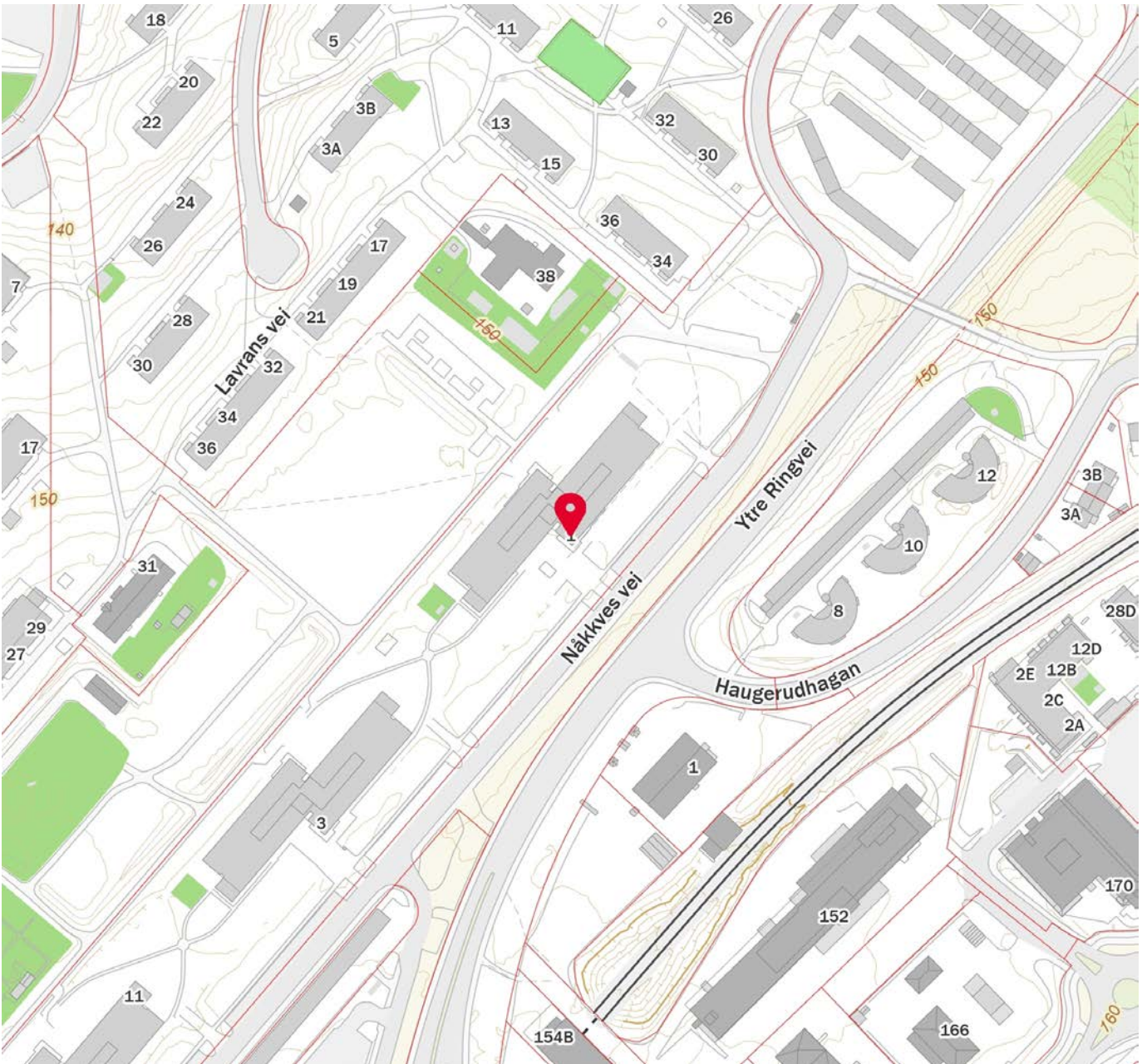
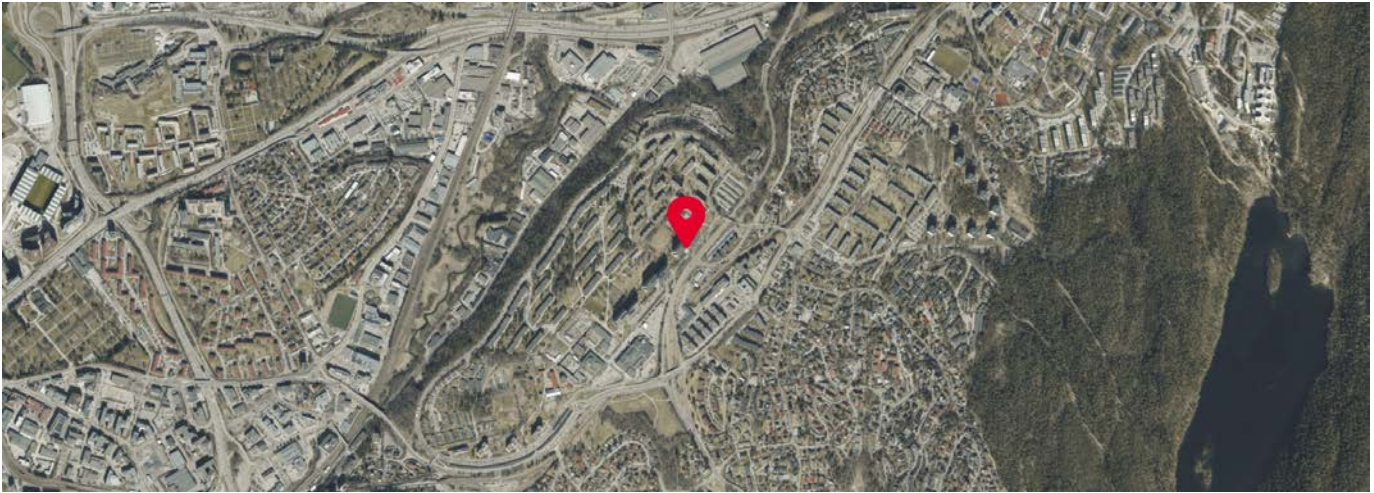


0% 58%

Tveita/Smalvollskogen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

VEDTEKTER FOR TVEITA BORETTSLAG ORG. NR. 950 266 376

Vedtatt på generalforsamling den 9.10.2007 med endringer senest den 26. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3)

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

- stat,
- fylkeskommune,
- kommune,
- selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

- stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4)

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

(5)

Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6)

En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1)

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

(1)

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1)

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2)

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

(1)

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3)

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4)

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5)

Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1)

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2)

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)

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. Andelseier plikter å holde styret informert om eventuell utleie av deler av boligen.

(4)

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

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, Jf. Borettslagslovens § 4-6

5. Bygningsmessige arbeider

(1)

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

(2)

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3)

Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

6. Andelseiers vedlikeholdsplikt.

6.1 Vedlikeholdsplikten

Andelseier skal holde hele boligen med balkong i forsvarlig stand, og utføre det normale vedlikehold:

(1)

Utvendig beising av vinduer, dør og trepanel, maling av utvendige betongflater i tak og vegger ved behov. Maling av gulv på balkong. Bare farger godkjent av borettslaget må brukes utendørs. Andelseier er ansvarlig for at avløp på balkong er åpent.

(2)

Vedlikehold av gulvbelegg og tapet, maling av tak og vinduer, utskifting av kjøkken og ytterdør. Andelseier som har reservert seg mot vindusutskiftning, pålegges kostnaden for fremtidig utskiftning, dersom den må utføres før neste totale utskiftning.

(3)

Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forebyggende kontroll (internkontroll/el -sjekk av boligen). Vedlikehold, reparasjon og utskiftning av sikringsskapets lås, dør og installasjoner fra og med hovedsikring med ledninger fram til og med stikkontakter og tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes disse punkter, skal foretas av faglig autorisert personell. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting/fornyelse av disse.

(4)

Vann- og avløpsledninger fra rørstamme til kran og sluk med alt tilkoblet utstyr. Herunder også ansvar for oppsteking av avløpsrør dersom grenrør går tett. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(5)

Telefonledning, antennekabel og porttelefon inne i boligen.

(6)

Holde boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanaler rene.

(7)

Andelseier er ansvarlig for at røkvarsler er i orden. Andelseier er ansvarlig for å kontrollere at den er i stand og fungerer. Andelseier er ansvarlig for å oppbevare brann og eksplosjonsfarlige stoffer i henhold til forskrift fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

(8)

Andelseier har plikt til å lære seg bruk av husbrannslange.

(9)

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekt og skadedyr plikter andelseier straks å gi melding til Driftskontoret, og uten ugrunnet opphold starte sanering. Borettslaget bekoster sanering av veggedyr.

(10)

Andelseier skal melde fra om alle skader og lekkasjer på radiator med kran og pakkboks. Andelseier er ansvarlig for skader andelseier forvolder ved inngrep i sentralfyringsystemet, hærverk eller uforsvarlig bruk av radiatorene.

6.2 Mislighold av vedlikeholdet

Fører en andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig (følgeskader) og forholdet ikke dekkes av borettslagets / bygningsmessige forsikring, har andelseier ansvar for utbedring for egen kostnad.

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2)

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

Borettslaget er også ansvarlig for sentralfyringsystemet med rørstammer, grenrør, radiatorer med kran og pakkboks. Borettslaget utfører og koordinerer vedlikeholdet.

(3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til inngangsvestibyle i underetasje og dører til fellesrom og trapperom, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

(4)

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

(5)

Borettslaget har ansvar for å drive opplæring i bruk av husbrannslange.

8. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)

Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar, som dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, kan andelseier holdes økonomisk ansvarlig for forsikringens egenandel.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1)

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

(2)

Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

9.2 Betaling av felleskostnader

(1)

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

(2)

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

9.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

(1)

Hvis en andelseier misligholder sine plikter i vesentlig grad, til tross for advarsler, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2)

Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

11.1 Styret

(1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

(2)

Funksjonstiden for styrets leder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Av hensyn til kontinuitet i styret bør det tilstrebes å velge 2 styremedlemmer på hver generalforsamling.

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3)

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4)

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

11.3 Styrets vedtak

(1)

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget.
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

(3)

Styret kan ikke uten generalforsamlingens flertall opprette nye faste stillinger.

12. Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)

Dato for generalforsamlingen skal varsles i god tid, senest i januar. Frist for innlevering av forslag til generalforsamlingen settes til 15. februar hvert år. Varslet sendes ut i form av rundskriv.

(2)

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

(3)

Alle saker som skal behandles, skal framgå av innkallingen. Skal en sak behandles og vedtas etter borettslagsloven eller vedtektene, og det kreves minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen, når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

(4)

Valgkomiteens innstilling på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret, skal sendes ut med innkallingen.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12.5 Møterett

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

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1)

Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene og Borettslagslovens § 7-8 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)

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

(3)

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4)

Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagslovene

14.1 Vedtektsendringer

(1)

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

(2)

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

14.2 Forholdet til borettslagslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TVEITA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16. november 1972, med endringer senest 27. august 2024.

1. Innledning

Tveita Borettslag er et andelslag hvor 819 andelseiere sammen eier eiendommen. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at den holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

For å skape de best mulige forhold mellom andelseierne, har vi i disse husordensreglene gitt enkle regler, som det er i hver enkelt andelseiers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av kontrakten.

Vaktmestere er ansatt for å sørge for orden og for å ha tilsyn med eiendommen. De har plikt til å påse at husordensreglene blir overholdt og melde eventuelle overtredelser til daglig leder.

Alle klager, enten det gjelder brudd på husordensreglene eller annet, må fremmes skriftlig til daglig leder. Andre henvendelser rettes til styret eller daglig leder i kontortiden.

2. Almennelige bestemmelser.

Sykling, fotballsparking og annen ballsport er ikke tillatt på borettslagets plener og i inngangspartiene.

Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke søppel av noe slag på borettslagets område.

Grilling på balkongen er forbudt.

All mating av fugler og andre dyr på lagets eiendom er forbudt, da dette vil medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

Sykler, ski, kjelker, barnevogner, fottøy, søppel eller andre private ting skal ikke plasseres i fellesarealene, men i boligen eller dertil egnede rom.

All lek og unødig opphold i innvendige fellesarealer og på tak er forbudt.

Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Slipp ikke inn ukjente som ringer på porttelefonanlegget. I henhold til brannforskriftene er oppbevaring eller lagring av mopeder, motorsykler og scootere i kjellere eller fellesrom forbudt. Dører til kjellere, kjølerom, vaskerier og egne boder skal alltid holdes låst.

Balkongene må ikke nyttes til risting eller banking av tøy eller sengeklær. Tøy som luftes, må ikke henge over balkongkanten. Tøy må ikke ristes i trappeoppganger eller korridorer. Ved balkongrengjøring må man passe på at det ikke blir vannsøl til naboene. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass av ting som ikke har relevant tilknytning til balkongen. Det er ikke tillatt å kaste søppel eller lignende fra balkongen. All bruk av åpen ild på balkongen er forbudt. Det er ikke tillatt å montere fliser, plater eller noen form for permanente installasjoner på balkongen. Innglassing av balkong er kun tillatt med godkjent type glass og montasje.

3. 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 luften hunden på øvre plen mellom og rundt blokkene.

4. Regler om ro i boligen.

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Opptre stille i trappene og i korridorene. Særlig bør det utvises forsiktighet ved bruk av musikk, TV og radio. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra beboere over, under og ved siden.

Nødvendig arbeid som medfører støy må utføres så hensynsfullt som mulig, og ikke før kl. 08.00 og ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager, og på lørdager ikke etter kl. 17.00. På søn- og helligdager er arbeid som medfører støy forbudt.

Hobbyvirksomhet og hjemmearbeid som medfører sjenerende støy er også forbudt. I tiden fra kl. 22.00 til 06.00 skal det være ro i boligen. Man bør varsle naboer hvis man skal ha en festlig anledning som medfører noe mer uro enn alminnelig.

5. Avfall

Avfall skal sorteres etter den tids gjeldende instruks fra Oslo Kommune. Sjaktene er kun tillatt brukt til husholdningsavfall og dette skal være innpakket i plastposer og ikke være større enn at de fint går gjennom sjaktdørene.

Det skal benyttes egne poser fra Oslo Kommune til plast og matavfall.

Annet avfall skal ikke plasseres eller etterlates i kjeller, garasje eller andre fellesarealer.

Slikt avfall kan kastes i containere som settes foran inngangspartiene til blokkene en gang i hvert kvartal, se oppslagstavler og hjemmesider på nett for datoer.

6. Vaskerier.

Regler for bruk av vaskeriene og instruks for bruk av maskiner må følges. Vasketidene er kl. 07.00 - 21.00 på de fem første dagene i uken, lørdag kl. 08.00 - 18.00. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn andelseierne. Vasketid reserveres med vaskerilås. Gå ikke inn i vaskemaskin- eller tørkerommet når dette er i bruk. Vaskerilåsene skal være på tavlen under hele vaskeperioden. Fjern vaskerilås hvis reservert vasketid ikke skal benyttes.

Brukerne av vaskeriene plikter å utføre renhold etter følgende plan: kl. 07.00 - 10.00 rengjør vaskerommet, kl. 10.00 - 13.00 rengjør rullerommet, kl. 13.00 - 17.00 rengjør gulv i gangen, kl. 17.00 - 21.00 rengjør gulv i tørkerom. Lørdager kl. 08.00 - 11.00 tørk støv av overflater vaskerom, kl. 11.00 - 14.00 tørk støv av overflater rullerom og kl. 14.00 - 18.00 tørk støv av overflater gang og tørkerom. Tørkerommet skal rengjøres etter hver vasketid.

Ved gjentatte brudd på vaskerireglene fra beboer har styret anledning til å vedta utestengelse i 3 måneder ved 3 mottatte klager. Ny klage gir fullstendig utestengelse.

7. Handlevogner.

Handlevogner skal ikke bringes med fra tilliggende butikker til borettslaget sin eiendom for så å hensettes.

8. Heiser.

Alle andelseiere må følge den instruks som er satt opp for bruken av heisene. Det må påses at barn ikke bruker heisene unødvendig, og at det ikke kastes søppel av noe slag i heisene.

9. Lufting.

Utlufting av boligen må skje via balkongdør eller vindu. Lufting ut i korridoren er ikke tillatt. Lufting med korridorvinduene skal begrenses i fyringsperioden for å forhindre unødvendig store fyringsutgifter. Vær obs for fryseskader på radiator ved lufting gjennom vinduene i vinterhalvåret.

10. Røyking.

Røyking er forbudt i borettslagets fellesarealer inkludert garasjelegget.

11. Vedlikehold.

Alle andelseiere plikter å holde boligen, inkludert balkongen, godt vedlikeholdt. Ved manglende vedlikehold kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom.

Beis og maling til bruk på balkongen er gratis og kan hentes på driftskontoret i åpningstiden. Dører, vinduer med rammer og balkongrekkverk som ønskes skiftet, må erstattes med en type som styret har godkjent, og for andelseiers egen regning.

12. Navneskilt.

Alle beboere plikter til enhver tid å ha navneskilt på/ved entredørene.

13. Parabolantenner.

Det er tillatt å ha parabolantenne på balkongen hvis antennen ikke er synlig fra bakken. Det er ikke tillatt å fastmontere parabolantenne i betongen.

14. Parkering.

1. Biler og andre kjøretøyer tilhørende beboere henvises til de enkelte beboeres/andelseiers biloppstillingsplasser.
2. Beboere i 1-romsboliger kan bruke gjesteparkeringen som biloppstillingsplass, eller leie biloppstillingsplass i garasjelegget.
3. 2- og 3-roms boliger skal mellom kl. 16:00 og 08:00 bruke de biloppstillingsplassene som følger boligen. Inntauing, for eiers regning og risiko, kan forekomme om dette ikke følges.
4. Det er ikke lov å hensette uregistrerte biler på gjesteparkeringen. Disse vil bli inntauet for eiers regning og risiko.
5. Garasjelegget skal ikke brukes til lagring av utrangerte kjøretøy og bilvrak, på lik linje med andre gjenstander med unntak av punkt 17.3.
6. Lastebiler og varebiler som ikke eies og/eller disponeres av andelseieren, har ikke anledning til å parkere på borettslagets eiendom.
7. All stans i inngangspartiene er forbeholdt utrykningskjøretøy og nødvendig transport. Parkeringen må begrenses til det absolutt nødvendige. Brudd på dette medfører kontrollavgift og inntauing for eiers regning og risiko.
Man kan eventuelt spørre Driftskontoret om en midlertidig parkeringstillatelse. De avgjør da behovet for dette.
8. Det er ikke tillatt å parkere private kjøretøy med lengde lenger enn 550 cm og bredde større enn 230 cm på gjesteparkeringsplassene.

15. Parkering for beboere med større kjøretøyer og lastebiler på gjesteparkeringen i Nåkkves vei.

Kasse-/varevogn og lastebiler med større mål enn: Lengde 550 cm og bredde over 230 cm, har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringen langs Nåkkves vei. Kjøretøy med lengde over 550 cm og bredde over 230 cm, skal søke driftskontoret om parkering på plasser for store biler. Gjelder ikke kjøretøy med parkeringsdispensasjon for bevegelseshemmede.

16. Registrering av kjøretøy.

Følgende retningslinjer gjelder:

1. Beboere som innehar kjøretøy skal registrere disse på driftskontoret i borettslagets digitale register.
2. Beboere med flere enn en bil må evt. leie plass i garasjeanlegget. Dette er andelseierens ansvar. Regelen er da at man kun får parkere ute mellom kl. 08:00 og 16:00 for dette kjøretøyet.
3. Det er beboers ansvar å besørge at kjøretøy blir registrert i borettslaget sitt register.
4. Beboer skal informere Driftskontoret ved bytte av bil.
5. Gjester skal registrere kjøretøyet for gyldig parkering på skjerm i inngangspartiene.
Det er mulig å registrere kjøretøyet for 3 forskjellige tidshorisonter.
 - a. 5 timer og ingen karenstid
 - b. 1 døgn med 24 timers karenstid
 - c. 3 døgn med 48 timers karenstid
 Karenstid vil si at kjøretøyet har karantene for parkering på borettslaget sin eiendom.
6. Har man gjester utover tre dager, skal disse registrere kjøretøyet på driftskontoret for forlenget parkering.
7. Kjøretøy som ikke er gyldig registrert vil bli ilagt kontrollavgift.

17. Generelt vedr. parkering.

1. Garasjeanlegg og gjesteparkeringsplassene feies og rengjøres etter behov. Dette vil bli varslet i rundskriv samt med oppslag minimum 14 dager i forkant. Kjøretøy må fjernes i perioden og plasseres på alternativt område. Kjøretøy som ikke er fjernet vil risikere å bli borttauet. Alt som ikke er fjernet fra p-plassene vil bli fjernet for eiers regning og risiko. De samme regler gjelder for snøbrøytingsaktivitet om vinteren. Driftskontoret kan være behjelpelig med fjerning av kjøretøy, ved at man tar kontakt i god tid på forhånd.
2. Større reparasjoner av bil skal ikke forekomme på borettslagets eiendom.
3. Garasjeplassene skal til enhver tid være fri for avfall. Det tillates kun lagret sommer-/vinterdekk på felg, samt tilhenger, om det er

plass.

18. Duenett.

Duenett kan monteres av den enkelte andelseier. Opplysninger om firmaer som leverer dette kan fåes ved henvendelse til daglig leder på driftskontoret.

19. Takterrasse.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV TAKTERRASSE

Takterrassen er for alle – vis hensyn.

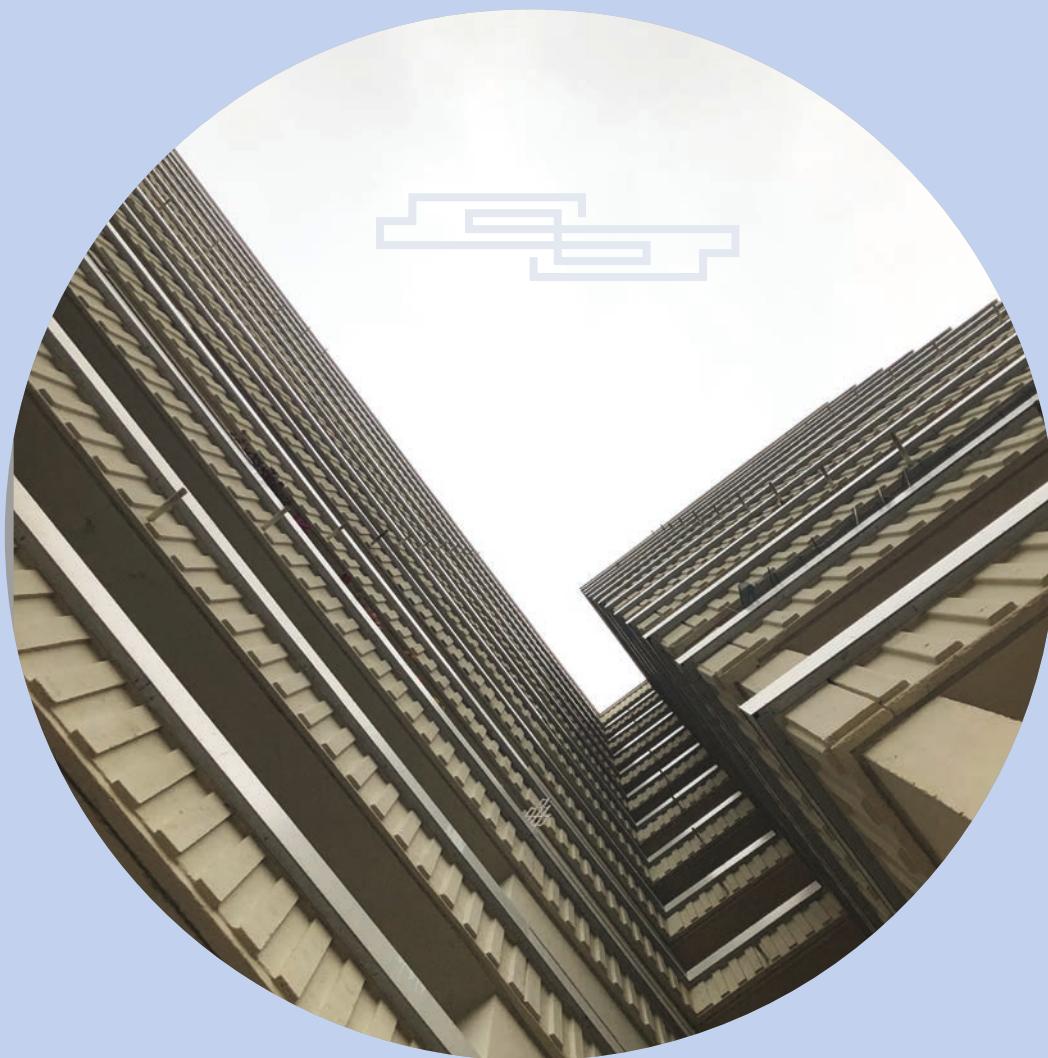
1. Grilling og bruk av åpen flamme er ikke lov.
På grunn av brannfare, søl og søppel tillates ikke bruk av noen form for grill, bruk av åpen flamme som lys og fakler eller stjerneskudd og fyrverkeri.
2. Møbler
Benytt fortrinnsvis de fastmonterte møblene. Bringer du selv med deg stoler etc. må dette fjernes når du forlater takterrassen. På grunn av vind og stor fare for at parasoller vil blåse ned fra takterrassen, er det ikke tillatt å bruke dette.
3. Søppel mm
Ta med deg alt du har tatt med opp på takterrassen – ingenting skal ligge igjen.
4. Røyking
Det er ikke tillatt å røyke på takterrassene.
5. Skader og hærverk
Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til driftskontoret hvis du ser noe som ikke er i orden.
6. Takterrassene er åpne i tidsrommet 07:00 til 23:00
Høylytt festing mv. er ikke tillatt. Vi viser til husordensreglene punkt 4 om ro etter kl. 22:00.
7. Det er strengt forbud å bevege seg utenfor det innglassede området. Overtredelse medfører automatisk utestengelse i 3 måneder. Gjentakelse kan resultere i lengre tids utestengelse, denne fastsettes av styret.

**BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE
UTESTENGELSE FRA TAKTERRASSEN.**

25

TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2025



TVEITA BORETTSLAG

Ta vare på heftet, du kan få bruk for det senere ved for eksempel salg av leilighet.

STYRETS OPPGAVER

Det årlige årsmøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å:

- representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte generalforsamling.
- treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling.
- godkjenne fakturaer til betaling.
- vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift.
- foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftskostnader.
- forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse.
- inngå driftsavtaler.
- godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie.
- påse at vedtekter og husordensregler overholdes.
- behandle klagesaker.
- ivareta henvendelser fra beboere.
- sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene.
- ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet.

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

REGISTRERINGSBLANKETT

FOR GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Bruk blokkbokstaver

EIERENS NAVN:

EIERENS ADRESSE:

LEILIGHETSNUMMER:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøte kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

Eier gir herved fullmakt til:

FULLMEKTIGENS NAVN:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

BOLIGSELSKAPETS NAVN:

Eierens underskrift og dato

Eiers underskrift

Dato

TIL ANDELSEIERNE I TVEITA BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL GENERALFORSAMLING TORSDAG 22. MAI KL. 18.00 I HAUGERUD KIRKE

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tveita borettslag det kommende året.

HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være tilstede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

1. INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Tveita borettslag avholdes
torsdag 22. mai - kl. 18.00, Haugerud kirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering
 - A. Valg av møteleder
 - B. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C. Valg av én til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne
 - D. Godkjenning av møteinnkallingen
 - E. Valg av tellekorps
2. Årsrapport og regnskap for 2024
 - A. Årsrapport og regnskap
 - B. Disponering av årets resultat
 - C. Rapport fra valgkomiteen
3. Godtgjørelser
 - A. Styret
 - B. Andre godtgjørelser
4. Valg av tillitsvalgte
 - A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - C. Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - D. Valg av valgkomité for 1 år
5. Saker til behandling
 - A. Vaskeri - endrede vaskeritider inkl. søndag
 - B. Vaskeri - utvidelse vaskeritider
 - C. Forsikring - egenandel
 - D. Forbud - lading av elsykler

Oslo, 29.04.25
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Skaaraas Andersen /s/

Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Ann Helen Aakre Tindvik /s/

Daglig leder

Ole Morten Øversjøen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09.10.07

1. Generalforsamlingen ledes av borettslagets styreleder, eller en annen person oppnevnt av generalforsamlingen.
2. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for møtet, legger han ved konstitueringen fram et forslag til plan for gjennomføring av møtet.
3. Innledningsforedrag med oppsummering holdes innenfor rammen av 10 minutter, andre innlegg innenfor rammen av 5 minutter. Ingen kan få ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Annen og tredje gangs innlegg skal ikke overstige 2 minutter. Når styret får spørsmål som krever mer omfattende kan møtelederen innvilge utvidet taletid, slik at spørrene får svar på sine spørsmål.
4. Til forretningsorden kan ingen få ordet mer enn 1 gang, og høyst 1 minutt til hver sak. Innleggene skal dreie seg om møtets tekniske gjennomføring.
5. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om avvising eller utsettelse settes under votering umiddelbart før en fortsetter debatten.
6. Møteleder og andelseiere kan foreslå strek eller avslutning av debatten med de talere som har hatt ordet i saken. Slike forslag kan møtelederen ta opp til direkte avstemning, uten videre debatt.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at det er satt strek. Etter at det er satt strek kan forslag heller ikke trekkes tilbake om noen motsetter seg dette.
8. Generalforsamlingen behandler bare de saker som er nevnt i innkallingen, jf. Vedtektenes punkt 12.3 (3).
9. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen, med forslagsstillerens navn og bolignummer, eventuelt hvem som han har fullmakt fra.
10. Med unntak av de saker som etter lov og vedtekter krever 2/3 flertall, skjer alle vedtak ved flertall. Flertall innebærer at minst halvparten av de avgitte stemmer er for ett av forslagene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget hvis han har stemt. Hvis det er stemmelikhet ved valg avgjøres saken i loddtrekning (jf. Borettsloven §7-11 (2)).
11. Avstemningen foregår ved håndsopprekning. Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.
12. Hvis det kommer protest mot voteringen avgjør generalforsamlingen etter forslag fra møtelederen om det skal holdes ny votering.
13. I protokollen innføres bare forslagene og avstemningene og de fattede vedtak.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

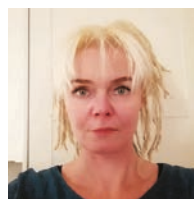
A. TVEITA BORETTSLAG ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets
tillitsvalgte vært:

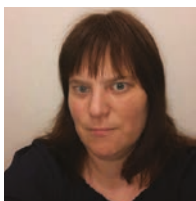
STYRET



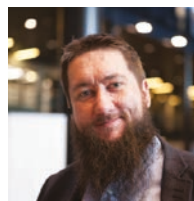
Leder
Trond S. Andersen
Nåkkves v 5
Valgperiode
2024-2026



Styremedlem
Ingunn Vegger
Nåkkves v 1
Valgperiode
2023-2025



Styremedlem
Daghild Trodal
Nåkkves v 3
Valgperiode
2023-2025



Styremedlem
Lasse B. Kristensen
Nåkkves v 1
Valgperiode
2024-2026



Styremedlem
Ann Helen A. Tindvik
Nåkkves v 3
Valgperiode
2024-2026

Varamedlem
Anne Korseth Fjeld, Nåkkves v 1
(2024-2025)

Varamedlem
Anne Wenche Korrell, Nåkkves v 1
(2024-2025)

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLING I OBOS

Trond S. Andersen, *delegert 2024-2025*
Ann Helen Tindvik, *delegert 2024-2025*
Daghild Trodal, *varadelegert 2024-2025*

VALGKOMITEEN (2024-2025)

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1
Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1
Björg Imsland, Nåkkves v 3

STYRETS MEDLEMMER
BESTÅR I DAG AV TO
MENN OG TRE KVINNER

ANSVARS OG MYNDIGHETSFORHOLD

Styret arbeider etter de retningslinjer som er vedtatt for styrearbeidet i borettslaget og innen rammen av lover, vedtekter og husordensregler, samt vedtak fra generalforsamling.

Styreleder representerer styret og samarbeider med daglig leder om oppfølgingen og gjennomføringen av vedtakene, samt utarbeider forslag og innstillinger til styret.

Videre har daglig leder ansvar og myndighet i henhold til stillingsinstruks og lovverk. I hovedsak regulerer instruksen daglig leders lederansvar, myndighet til å lede/videreutvikle driften og forvalte anleggsressursene på den best økonomiske måten, i henhold til denne.

Det tilligger stillingen budsjettansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende driften, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og etnisitet ved valg og ansettelser.

Styret har kontor i Nåkkves vei 11.
Styrets møtetider finner du på informasjonsskjermene og på borettslagets hjemmeside
www.tveitaborettslag.no
(www.vibbo.no/tveita).

Vibbo - informasjon på nett.
Logg deg inn for å komme i kontakt med styret, finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Få oversikt over din bolig, felleskostnader, og annen nyttig informasjon.

DRIFTS- KONTORET

Ansatte og hovedarbeidsoppgaver

Driftskontorets ansatte ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.



OLE MORTEN ØVERSJØEN

Daglig leder

Ansatt 2011
Daglig ledelse av driftskontoret med personal- og økonomiansvar, styresekretær med forberedende/utførende saksbehandling, ansvarlig for prosjekter.



VIBEKE KJELSRUD

Drifts- og prosjektsekretær

Ansatt 2019
Sekretærfunksjon i tilknytning til daglig drift, bistår overfor styre- og rehabiliteringssaker.



KIM ANDRÉ SOLBERG

Vaktmester Nåkkves v 1

Ansatt 2022
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV1, delansvar fellesoppgaver.



HAYDAR PAKIRCI

Vaktmester Nåkkves v 3

Ansatt 2004
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV3, delansvar fellesoppgaver.



ANDRÉ BRUBAK EKEBERG

Vaktmester Nåkkves v 5

Ansatt 2010
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV5, delansvar fellesoppgaver.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tveita borettslag

Andelsleiligheter: 819

Næringslokaler: 4

Organisasjonsnummer: 950 266 376

Lokasjon: Bydel Alna, Oslo kommune

Adresse: Nåkkves vei 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11

Gårds- og bruksnr: 140/36

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986, er på 34 959 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng til dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingaktiviteter. Borettslaget leier ut tre næringslokaler til en barnehage og to helseforetak.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tveita borettslag har fem ansatte.

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Oppdragsavnsvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS er statsautorisert revisor Berit Alstad.

FORRETNINGSVIRKSOMHET

Trond S. Andersen, styreleder og Ole Morten Øversjøen, daglig leder

I det følgende vil styret og driftskontoret redegjøre for de viktigste og prioriterte sakene i løpet av driftsåret 2024.

ØKONOMI

Det har i hele perioden vært stort søkelys på og oppfølging av borettslagets økonomi. Reduksjon av overskuddet skyldes i hovedsak høye energipriser, økning i drift og vedlikehold

PROSJEKTER

Prosjektet med maling av innvendige flater ble ferdigstilt. Det ble gjennomført en analyse av tilstanden til rømningstrappene i blokkene og det ble her klargjort at det er behov for utbedring/rehabilitering av disse. Under undersøkelsene ble det også oppdaget en del løs betong på nærliggende fasader. For å sikre at det ikke ble personskade grunnet nedfall av løs betong, ble det gjennomført en undersøkelse og delvis utbedring av fasadene over inngangspartiene på for- og baksidene. Dette prosjektet vil videreføres i de neste år og det vil være nødvendig å gjennomføre kontroll og utbedring på alle fasadene.

INTERNKONTROLL

Styret og driftskontoret har fulgt opp sine lovpålagte plikter innen helse, miljø og sikkerhet.

PERSONAL

Det er ingen endringer på personal i borettslaget.

Samarbeidet på driftskontoret er bra, det er god kommunikasjon og åpen tone mellom de ansatte. Det er stor takhøyde for å ta opp saker og de ansatte involveres i planleggingen av driften i borettslaget.

Det har i driftsåret 2024 ikke vært rapportert noen ulykker eller skade blant personalet.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det foreligger ingen eksterne utslipp av forurensninger ut over det som naturlig knytter seg til en virksomhet som vår.

Det er god og åpen dialog mellom driftskontoret og sittende styre, som bidrar til godt og tillitsfullt samarbeid.

VIRKSOMHETEN I STYRET 2024

Det ble avholdt 11 styremøter og behandlet 65 saker i styreperioden. De viktigste og prioriterte sakene i perioden var:

- Økonomi
- Drift
- Beboerhenvendelser
- Prosjekter
- Personal

SOLGTE ANDELER

Oversikt over solgte andeler 2022, 2023 og 2024

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f. gjeld	Pris	Pris + f. gjeld	Pris	Pris + f. gjeld
2022	3225	3540	3687	4168	5041	5613
Endring i kr	53	48	153	142	225	206
Endring i %	1,67 %	1,37 %	4,32 %	3,52 %	4,67 %	3,80 %
2023	2969	3274	3473	3627	4237	4800
Endring i kr	-256	-266	-214	-541	-804	-813
Endring i %	-8,6 %	-8,12 %	-6,16 %	-14,92 %	-18,98 %	-16,94 %
2024	2821	3125	3586	4048	2398	2951
Endring i kr	-148	-149	113	421	-1839	-1849
Endring i %	-4,98 %	-4,55 %	3,25 %	11,61 %	-43,40 %	-38,52 %

Tall i tusen

Antall omsatte leiligheter	2022	2023	2024
1-roms	31	26	15
2-roms	32	35	34
3-roms	3	8	6
Totalt	66	69	55

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024

Ole Morten Øversjøen, daglig leder

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

INNTEKTER

Driftsinntektene er kr. 248 870,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra lading samt andre inntekter, der andre inntekter er viderefakturering energi barnehage og tildelt midler miljøfond fra OBOS.

KOSTNADER

Driftskostnadene er kr 2 254 002 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større avvik på:

Personalkostnader kr 271 626

Økt overtid grunnet mye snømåkin gi vinter.

Drift og vedlikehold kr 1 653 051

Montert dørautomatikk korridorører i Nåkkves vei 5 kr 828 262,5. Av dette dekker Oslo kommune kr 454 000 i tilskudd, utbetales i 2025.

Vedlikehold heiser kr 340 000.

Vedlikehold av kjøleanlegg kr 144 000, angitt som kjølerom/fryserom i regnskapet.

Energi/fyring kr 632 933

Merforbruket skyldes høye strømpriser

Finanskostnadene er kr 126 094 lavere enn budsjettert grunnet noe lavere rente.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.24 kr. 2 147 231,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningen for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Ole Morten Øversjøen, daglig leder

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 606 500 til ordinært vedlikehold. Kostnadene er planlagt brukt til løpende vedlikehold og servicekostnader.

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 21% for kommunale gebyrer.

Eiendomsskatten følger egne satser.

ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene har hatt en nedgang siden 2023, men er fortsatt å anse som høyere enn normalt. Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge noe lavere enn i 2025.

FORSIKRING

Premieendringen på 9,4 % fra 1. februar, er en følge av indeksjustering på bygninger og forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken til Tveita borettslag.

LÅN/FINANSKOSTNADER

Tveita borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførerhonorar har økt med 5 % fra 01.01.2025. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 per andelsleilighet for 2025.

FELLESKOSTNADER

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 3,7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2024

Informasjon om årsregnskapet org.nr 950 266 376

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en

oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR 01.01		482 839	5 330 237
<i>B. endring i disp. midler:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 330 677	1 091 354
Tilbakeføring av avskrivning	14	983 625	952 081
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-178 750	-458 246
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-5 475 873	-6 430 974
Endring. øremerk. bankkto		4 713	-1 613
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 664 392	-4 847 398
C. DISP.MIDLER PR 31.12		2 147 231	482 839
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER			
Omløpsmidler		6 198 465	3 983 836
Kortsiktig gjeld		-4 051 234	-3 500 997
C. DISP MIDLER PR 31.12		2 147 231	482 839

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	57 588 090	54 016 186	57 677 000	57 677 000
Ladeinntekter EL-bil		602 726	655 912	360 000	360 000
Antenneanlegg		411 394	408 537	435 400	435 000
Andre inntekter	3	337 060	589 559	218 000	218 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		58 939 270	55 670 194	58 690 400	58 690 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-5 190 626	-4 915 285	-4 919 000	-4 665 000
Styrehonorar	5	-522 000	-487 000	-507 000	-522 000
Avskrivninger	14	-983 625	-952 081	-1 570 000	-1 570 000
Revisjonshonorar	6	-33 875	-36 625	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-23 400	-29 200	-23 400	-23 000
Forretningsførerhonorar		-535 655	-508 695	-535 000	-562 000
Konsolenthonorar	7	-209 053	-51 096	-200 000	-200 000
Kontigenter		-163 800	-163 800	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-4 190 551	-8 772 063	-2 537 500	-2 537 500
Forsikringer		-2 510 875	-2 409 340	-2 650 000	-3 180 000
Kommunale avgifter	9	-6 616 887	-5 492 332	-6 647 500	-7 645 000
Energi/fyring		-7 132 933	-10 170 607	-6 500 000	-6 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 213 874	-2 665 621	-3 181 862	-3 309 000
Andre driftskostnader	10	-2 759 610	-2 717 607	-2 371 500	-2 372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-34 086 764	-39 371 352	-31 832 762	-33 276 000
DRIFTSRESULTAT		24 852 507	16 298 842	26 857 638	25 414 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	56 077	115 815	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-18 577 906	15 323 303	-18 704 000	-18 946 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-18 521 829	-15 207 488	-18 604 000	-18 846 000
ÅRSRESULTAT		6 330 677	1 091 354	8 253 638	6 568 000
Overføringer					
Reduksjon udekket tap		6 330 677	1 091 354		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	230 796 424	230 796 424
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	15	13 327 960	14 132 835
Miljøbankkonto. øremerket		176 399	180 327
SUM ANLEGGSMIDLER		245 408 690	246 217 493
OMLØPSMIDLER			
Restanse på felleskostnader		156 993	189 347
Forskuddsbetalte kostnader		819 459	755 499
Andre kortsiktige fordringer	15	23 475	0
Driftskonto OBOS-banken		2 415 775	884 889
Skattetrekkkonto OBOS-banken		163 401	175 446
Sparekonto OBOS-banken		2 584 542	1 969 028
Innestående i andre banker		34 820	9 628
SUM OMLØPSMIDLER		6 198 465	3 983 836
SUM EIENDELER		251 607 155	250 201 329
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 819*100		81 900	81 900
Udekket tap	16	-105 551 091	-111 881 768
SUM EGENKAPITAL		-105 469 191	-111 799 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	338 271 613	343 747 486
Borettsinnskudd	18	14 577 100	14 577 100
Avsetning bomiljøtak	19	176 399	175 614
SUM LANGSIKTIG GJELD		353 025 112	358 500 200

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		1 119 191	0
Leverandørgjeld		2 050 883	2 644 052
Skyldige offentlige avgifter	20	331 185	348 493
Påløpte renter		100 742	99 640
Annen kortsiktig gjeld	21	449 232	408 813
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 051 234	3 500 997

SUM EGENKAPTIAL OG GJELD

251 607 155 250 201 329

Pantstillelse	22	446 781 300	446 781 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.25
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

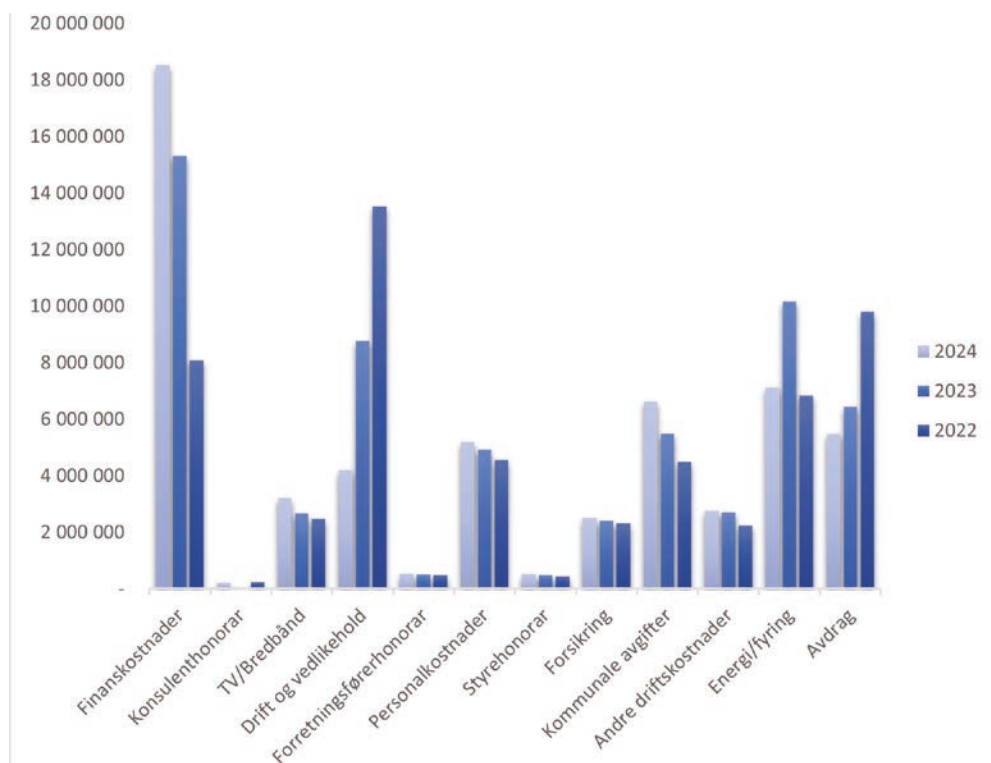
Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Ann Helen Aakre Tindvik/s/

Daglig leder
Ole Morten Øversjøen /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på tableringspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for vedrifforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives linært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	55 019 268
Forretningslokaler	2 556 180
Nedbetaling	12 642
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	57 588 090

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vipps	49 253
Diverse	107 480
Miljøfond	180 327
SUM ANDRE INNTEKTER	337 060

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 346 657
Overtid	-391 087
Påløpte feriepenger	-458 445

Fri bil, tlf etc	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-678 204
Pensjonskostnader innskudd	-240 215
AFP-pensjon	-75 443
O/U premie (ikke arb.giveravg.)	-2 535
Refusjon sykepenges	141 858
Kantinekostnader	-85 528
Personalopplæring, kurs	-10 802
Arbeidsklær	-32 159
Andre personalkostnader	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 190 626

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorsik tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 522 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 693 jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 875.

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-41 299
Tilleggstjenester, OBOS	-10 760
Andre konsulentonorarer	-156 994
SUM KONSULENTHONORAR	-209 053

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 402 162
Drift/vedlikehold VVS	-98 262
Drift/vedlikehold elektro	-209 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 983
Drift/vedlikehold heisanlegg	-819 359
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-212 922
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 125
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-366 658

Drift/vedlikehold fryseanlegg	-164 088
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 039
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-56 090
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 968
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 120
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 190 551

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-6 056 039
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-560 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 616 887

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7320
Container	-327 155
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 420
Diverse leiekostnader/leasing	-399 577
Verktøy og redskaper	-55 638
Telefon-/kontormaskiner	-2 935
Driftsmateriell	-77 595
Vakthold	-2 765
Renhold ved firmaer	-1 224 192
Andre fremmede tjenester	-65 817
Kontor- og datarekvisita	-104 555
Trykksaker	-55 052
Aviser, tidsskrift, faglitteratur	-6 496
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 693
Andre kontorkostnader	-39 116
Telefon/bredbånd	-13 248
Telefon, annet	-69 552
Porto	-1 150
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 562
Vedlikehold biler/maskiner osc.	-184 967
Reisekostnader	-12 347

Kontigenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-8 359
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 759 610

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 731
Renter i Handelsbanken	103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 692
SUM FINANSINTEKTER	56 077

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 026 039
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-17 551 305
Renter på øverandørgjeld	-562
SUM FINANSKOSTNADER	-18 577 906

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1969	57 931 400
Tilgang 2016	26 789 612
Tilgang 2012	146 075 412
SUM BYGNINGER	230 796 424

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr./bnr. 140/36. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1	
Tilgang 2007	185 625
Avskrevet tidligere	-185 624
	1
Gressklipper nr. 2	
Tilgang 2019	154 091
Avskrevet tidligere	-110 061
Avskrevet i år	-22 014
	22 016
Gressklipper nr. 3	
Tilgang 2011	110 870

Avskrevet tidligere	-110 869	
		1
Hako arbeidsmaskin		
Tilgang 2019	250 000	
Avskrevet tidligere	-178 570	
Avskrevet i år	-35 714	
		35 716
Høytrykksvasker		
Tilgang 2011	28 911	
Tilgang 2023	32 181	
Avskrevet tidligere	-39 637	
Avskrevet i år	-10 727	
		10 728
Kopimaskin		
Tilgang 2017	173 044	
Avskrevet tidligere	-173 043	
		1
Lundberg		
Tilgang 2010	1 147 500	
Avskrevet tidligere	-1 147 499	
		1
Løftebukk		
Tilgang 2020	42 915	
Avskrevet tidligere	-34 332	
Avskrevet i år	-8 582	
		1
Malersprøyte		
Tilgang 2013	26 546	
Avskrevet tidligere	-26 545	
		1
Pick-up		
Tilgang 2019	556 890	
Avskrevet tidligere	-397 775	
Avskrevet i år	-79 555	
		79 560
Plog til traktor		
Tilgang 2019	137 500	
Avskrevet tidligere	-98 210	
Avskrevet i år	-19 642	
		19 648

Safe		
Tilgang 1992	16 950	
Avskrevet tidligere	-16 949	
		1
Sandsilo		
Kostpris	18 600	
Tilgang 2021	94 238	
Avskrevet tidligere	-75 141	
Avskrevet i år	-18 847	
		18 850
Skuremaskin		
Tilgang 2006	94 750	
Avskrevet tidligere	-94 749	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2011	19 070	
Avskrevet tidligere	-19 069	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2007	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
		1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet tidligere	-33 569	
		1
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2024	178 750	
Avskrevet i år	-35 750	
		143 000
Tilhenger		
Tilgang 2019	21 033	
Avskrevet tidligere	-21 032	
		1
Toro gressklipper		
Tilgang 2023	343 750	
Avskrevet tidligere	-49 107	
Avskrevet i år	-49 107	
		245 536

Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet tidligere	-25 161	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2017	332 401	
Avskrevet tidligere	-332 400	
		1
Benk		
Tilgang 2023	38 375	
Avskrevet tidligere	-12 792	
Avskrevet i år	-12 792	
		12 791
Kontormøbler		
Tilgang 2020	71 411	
Avskrevet tidligere	-57 128	
Avskrevet i år	-14 282	
		1
Møbler takterrasse		
Tilgang 2018	449 250	
Avskrevet tidligere	-449 249	
		1
TV-overvåking		
Tilgang 2010	384 573	
Tilgang 2011	126 429	
Tilgang 2014	226 175	
Tilgang 2018	332 420	
Avskrevet tidligere	-1 069 596	
		1
Portåpner		
Tilgang 2010	392 820	
Tilgang 2011	624 419	
Avskrevet tidligere	-1 017 238	
		1
TV-skjerm		
Tilgang 2020	20 989	
Avskrevet tidligere	-20 988	
		1

Teknisk anlegg		
Tilgang 2011	130 128	
Avskrevet tidligere	-130 127	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2019	204 967	
Tilgang 2020	157 783	
Tilgang 2021	12 164 029	
Tilgang 2022	162 063	
Avskrevet tidligere	-507554	
Avskrevet i år	-253 777	
		11 927 511
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2020	745 469	
Avskrevet tidligere	-745 468	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2023	43 940	
Avskrevet tidligere	-14 647	
Avskrevet i år	-14 647	
		14 646
TV-overvåking		
Tilgang 2020	96 190	
Avskrevet tidligere	-96 189	
		1
Varmepumpe		
Tilgang 2016	2 559 510	
Tilgang 2017	341 249	
Avskrevet tidligere	-2 286 133	
Avskrevet i år	-290 026	
		324 599
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2019	1 174 752	
Tilgang 2020	6 875	
Avskrevet tidligere	-590 127	
Avskrevet i år	-118 163	
		473 337

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	13 327 960
--------------------------------	-------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-983 625
--------------------------------	-----------------

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	23 475
--	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 475
---	---------------

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000
------------------	--------------

Nedbetalt tidligere	67 071 297
---------------------	------------

Nedbetalt i år	4 759 987
----------------	-----------

-319 818 716

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-26 000 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	6 831 217
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	715 886
----------------	---------

-18 452 897

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-343 747 486
------------------------------------	---------------------

NOTE 18

BORETTINNSKUDD

Økt 2007	-22 900
----------	---------

Økt 2020	-22 900
----------	---------

Opprinnelig 1969	-14 531 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 577 100

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 399
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-176 399

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-163 401
Skyldig arbeidsgiveravgift	-167 784
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-331 185

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-449 232
SUM KORTSIKTIG GJELD	-449 232

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100
Pantelån	338 271 613
TOTALT	352 848 713

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	230 796 424
Tomt	1 107 907
TOTALT	231 904 331

B. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat på kr 6 330 677,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årets resultat overføres til egenkapital.

C. RAPPORT FRA VALGKOMITEEN

Valgkomiteen startet sitt arbeid i januar 2025. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser den 24. januar med svarfrist den 15. februar 2025. Det kom inn syv interessenter.

Alle aktuelle kandidater ble kontaktet og innkalt til intervju. I tillegg tok valgkomiteen kontakt med både sittende styremedlemmer og varamedlemmer, samt de som er på valg i år.

Valgkomiteens arbeid ble avsluttet 30. april 2025, da komiteen utarbeidet sin innstilling til årets generalforsamling. Samtlige kandidater er kontaktet per telefon og informert om valgkomiteens beslutning. Innstillingen er enstemmig, og valgene er gjort med bakgrunn i hvem komiteen mener vil gjøre den beste jobben for borettslaget i kommende periode.

Oslo, 30.04. 2025
Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/

Kjersti Haraldsen /s/

Björg Imsland /s/

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

3. GODT- GJØRELSER

A. STYRET HONORAR

Forslag til vedtak:

Styrets honorar foreslås øket fra kr. 450 000 til kr. 468 000 .
Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås øket fra kr. 36 000 til kr. 37 450 per medlem.

(Varamedlemmer har møteplikt på samme måte som styremedlemmer, men ikke samme ansvar.)

Kommentar til endring:
Styrehonoraret er foreslått økt i tråd med lønnsøkning i samfunnet forøvrig.

B. ANDRE GODTGJØRELSER

Valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Honorar til valgkomiteen foreslås endret fra kr. 7800 til kr. 8133 per medlem.

Kommentar til endring:
Honoraret er foreslått økt i tråd med lønnsøkning i samfunnet forøvrig.

4 . VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

A. Leder, ikke på valg

Trond S Andersen, Nåkkves v 5

Styremedlem, ikke på valg

Lasse B Kristensen, Nåkkves v 1

Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 3

B. Styremedlem for 2 år, foreslås

Daghild Trodal, Nåkkves v 3

Anna M Beskow, Nåkkves v 3

C. Som varamedlem for 1 år, foreslås

Anne Korseth Fjeld, Nåkkves v 1

Beate Edvardsen, Nåkkves v 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Trond S Andersen, Nåkkves v 5

Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Lasse B Kristensen, Nåkkves v 1

E. Som valgkomité foreslås

Ragni S Arnesen, Nåkkves v 1

Kjersti E Haraldsen, Nåkkves v 1

Bjørg Imsland, Nåkkves v 3

Oslo, 30.04.25
Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/ Kjersti E. Haraldsen /s/ Bjørg Imsland /s/



Bilde: Høyblokk Tveita borettslag

5. INNKOMNE FORSLAG

A. VASKERI - ENDREDE VASKETIDER INKL. SØNDAG

Jeg ønsker å fremme forslag om å utvide vasketidene i vaskeriet.

Forslag om nye tider
Man-fre 06.00-22.00
Lør 08.00-18.00

Og i tillegg åpne opp for å kunne vaske på søndager.

Stine Torgersen, leilighet 10040.

Forslag til vedtak:

Styret mener at forslaget vil gi økte kostnader og økt støybelastning for de beboere som har leiligheter tilknyttet vaskeriet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Styret ønsker samtidig å oppfordre beboere som har mulighet til det å benytte vaskeritidene som er på dagtid slik at tider på ettermiddag/kveld blir ledig for de beboere som er på arbeid dagtid kan vaske på kveld/ettermiddag.

B. VASKERI – UTVIDELSE VASKETIDER

FORSLAG: Utvidelse av vasketider til å inkludere søndager

BAKGRUNN:

I dagens samfunn har mange beboere arbeidstider som gjør det utfordrende å benytte vaskerom innenfor gjeldende åpningstider. Mange har vanlig arbeidstid 8-16, ofte med overtid, som gjør det vanskelig å få vasket klær på hverdager. Dette skaper unødvendig stress og praktiske utfordringer for mange beboere.

DAGENS SITUASJON:

- Vaskerom er tilgjengelig mandag til lørdag
- Vaskerom finnes på hver etasje
- Maskinene er moderne og støysvake
- Beboere nærmest vaskerommene rapporterer ikke støyplager

FORSLAG TIL ENDRING:

1. Utvide tilgjengelige vasketider til også å gjelde søndager
2. Foreslåtte åpningstider søndag:
Vasketid 1 kl. 08-11
Vasketid 2 kl. 11-14
Vasketid 3 kl. 14-18

BEGRUNNELSE:

1. Moderne vaskemaskiners støynivå er betydelig lavere enn eldre modeller
2. Flere borettslag i området har allerede åpent for vasking på søndager
3. Økt fleksibilitet vil bedre hverdagen for mange beboere, særlig:
 - Personer med normal arbeidstid
 - Barnefamilier
 - Personer med turnus- eller skiftarbeid
 - Personer som pendler

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Forslaget medfører ingen ekstra kostnader for borettslaget.

Janne Stulen Aamodt, leilighet 10039

Forslag til vedtak:

Styret mener at forslaget vil gi økte kostnader og økt støybelastning for de beboere som har leiligheter tilknyttet vaskeriet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Styret ønsker samtidig å oppfordre beboere som har mulighet til det å benytte vaskeritidene som er på dagtid slik at tider på ettermiddag/kveld blir ledig for de beboere som er på arbeid dagtid kan vaske på kveld/ettermiddag.

C. FORSIKRING - EGENANDEL

Egenandel ved bruk av forsikring i borettslaget

Borettslaget har en bygningsforsikring som dekker skader på bygningen. Hvis en skade skyldes noe en beboer har kontroll over, må beboeren betale en egenandel på 25 000 kr. Dette kan for eksempel være en vannskade fra en lekk oppvaskmaskin. I tillegg til denne egenandelen, må beboeren også betale egenandelen på sin egen innboforsikring og andre kostnader.

Vanligvis er egenandelen for privat bygningsforsikring rundt 10 000 kr.

Ifølge driftskontoret er grunnen til høyere egenandel i borettslaget:

1. Lavere forsikringspremie: En høyere egenandel gir borettslaget en lavere forsikringspremie, som reduserer felleskostnadene. I 2022 sparte borettslaget ca. 75 000 kr på denne måten.
2. Færre skadesaker: En høyere egenandel reduserer antall skadesaker, noe som også påvirker forsikringspremien. Tidligere brukte beboerne forsikringen for mange små skader, som slitasjeskader, noe som økte premien.

Mine synspunkter:

3. Selv om borettslaget sentralt sparer penger, betyr det at beboerne må betale mer når skader oppstår. Gitt en riktig pris for forsikring blir den totale kostnaden for beboerne omtrent den samme, men fordelingen endres. I stedet for å spre kostnaden jevnt, må de få beboerne som opplever skader betale hele dette beløpet. Ettersom det ikke er mulig for en beboer å tegne en egen forsikring med en lavere egenandel er dermed vi beboere tvunget til å ha en større økonomisk risiko og uforutsigbarhet enn vi antageligvis ville valgt selv hvis vi hadde tegnet en egen forsikring.
4. Det er forståelig at borettslaget vil redusere antall skader forsikringen blir benyttet til, men jeg mener at forsikringen bør dekke vanlige skader som en privat bygningsforsikring ville gjort. Siden beboerne ikke kan tegne egen forsikring, er det urimelig å begrense bruken av borettslagets forsikring.

Konsekvens av redusert egenandel:

For å dekke kostnadene ved å redusere egenandelen, må antageligvis felleskostnadene økes. Borettslaget sparte ca. 75 000 kr i 2022 ved å ha en høyere egenandel. Inflasjonsjustert til 2025 blir dette ca. 85 000 kr. Hvis dette fordeles likt på alle beboere, vil felleskostnadene øke med ca. 8,6 kr per måned.

Forslag til generalforsamlingen:

Styret reduserer egenandelen beboere betaler ved skader som utløser bygningsforsikringen til et normalt nivå for privatpersoner, ca. 10 000 kr. Dette vil fordele kostnadene jevnere, gi redusert økonomisk risiko og gi mer forutsigbarhet for beboerne.

Andreas Matre, leilighet 5038

Forslag til vedtak:

Borettslaget har i 2025 gjennomført en anbudsforespørsel for levering av forsikring til Tveita borettslag. Det ble forespurt 10 forsikringsselskaper om å levere pristilbud, av disse var det kun IF skadeforsikring som valgte å gi pris. En av årsakene til dette er at borettslaget har en skadehistorikk som viser noe høy risiko for utbetalinger.

If skadeforsikring er forespurt hva kostnadsøkningen vil være dersom egenandelen reduseres fra kr 25 000,- til kr 10 000,- pr. skade. Kostnadsøkningen vil bli som følger:

Reduksjon fra 25 000 til 12 000 i egenandel resulterer i følgende prisøkning pr. blokk:

Nåkkves vei 5-7-9-11 - Bygg 1 økes fra 768 906 til 889 860,-

Nåkkves vei 3 - Bygg 2 økes fra 773 646,- til 895 436,-

Nåkkves vei 1 - Bygg 3 økes fra 765 107,- til 884 470,-

Dette gir en total årlig økning på forsikringspremien med kr. 362 115,-

Styret mener at forslaget vil gi for store økte kostnader og ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

D. FORBUD – LADING AV ELSYKLER

Det skjer stadig branner i forbindelse med lading av elsykler. Lading av elsykler i leiligheter i borettslaget bør forbys.

Bjørn Larsen, leilighet 10062

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen har ingen juridisk mulighet til å nekte beboere å lade el-sykler i leilighetene. Generalforsamlingen har ingen mulighet for å fatte vedtak i denne saken og styret ber derfor generalforsamlingen se bort fra forslaget. Det vil også være vanskelig for styret/driftskontoret å håndheve slikt vedtak.

Styret har gått til innkjøp av nye ladeskap for batterier til el-sykler / el-sparkesykler og oppfordrer borettslagets beboere til å benytte disse.



Bilde: sykkelrom

I hver blokk er det to rom beregnet for sykler, ett ved siden av postrommet og ett i garasjeplan. Etasjeboden kan også benyttes til å oppbevare sykler som ikke benyttes på daglig basis.

ANNEN INFORMASJON

om borettslaget

PARKERING

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale med Østlandske parkering AS om kontroll av parkeringsplasser for gjester og beboere med 1-roms leiligheter.

NØKLER OG ANNET

Nøkler, post- og inngangsbrikker, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden hverdager kl. 12.00-14.00.

VASKERI

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

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1713727. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til driftskontoret på T: 22 26 91 46, eller E: post@tveitaborettslag.no. Driftskontoret melder skaden til forsikringsselskapet og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseieren belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

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.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver bolig, samt manuelt sløkkeutstyr som kan nå alle rom i boligen. I borettslaget er det montert felles brannslange i korridorene som når inn til alle leiligheter. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar for å sørge for tilsyn, vedlikehold og utskifting av røykvarslere. Dersom røykvarsleren er defekt, skal denne skiftes omgående av beboer på beboers regning. Borettslaget bekoster og besørger for vedlikehold og utskifting av sløkkeutstyr i fellesarealene.

HMS - HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere og utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, og lekeplassutstyr. Dersom borettslaget har ansatte, må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på T: 22 86 55 00.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Borettslaget kjøpte i 2023 kraft fra Fortum. Dette er en aktivt forvaltet avtale.

ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerkning.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV/BREDBÅND

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål kontakt Telenors kundetjeneste på T: 915 09 000, eller besøk deres hjemmeside www.telenor.no

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

historisk oversikt

2024	Ferdigstillelse maling innvendige flater i alle blokkene. Gjennomført en analyse av tilstanden til rømmingstrappene i alle blokkene. Gjennomført en undersøkelse og sikring av fasadene over inngangspartiene på for- og baksidene.
2023	Ferdigstillelse maling innvendige flater i Nåkkves vei 5. Oppussing av alle hovedinngangspartier og montert nye, digitale ringetavler. Skiftet lys i heissjaktene og montert nye heisalarmer. Lagt ny membran under dekket utenfor Nåkkves vei 5. Isolert ventilasjonsrør i krypkjeller tilknyttet barnehagen. De frittstående garasjene ble utsmykket med malerier.
2022	Skiftet tekking på tak i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet terrassegulv på takterrasser i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet ut glassfasader i alle inngangspartier til 3-lags energiglass. Skiftet ut varmepumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.
2021	Etablering av nytt garasjeanlegg, og nytt gangfelt med belysning ved parkering for barnehage.
2020	Rehabiliterer kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabiliterer felles inngang og toalett i næringslokaler Nåkkves vei 9.
2019	Taktekking NV5, etablering av ventilasjon i næringslokalene og driftskontor, etablering av 400 V infrastruktur for el-billading, rehabilitering av fortau og -belysning.
2018	Skiftet ut alle horisontale soilrør (ikke utleielokaler) og tettet taket i varmesentralen. Ventilasjonskanaler rengjort.
2017	Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, og rehabilitering av takterrasse.
2016-2017	Rehabiliterer skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmepumper for oppvarming.
2015-2016	Skiftet dørteltelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2015	Skiftet inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5. Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2014	Skiftet postkasser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2011-2013	Utskiftning av heiser i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2011-2012	Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo kommune.
2010-2013	Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
2010-2012	Lagt membran på garasjetakene og tilbakeinstallert uteområdene på disse.
2010-2011	Pusset opp driftskontoret og styrerrommet.
2008-2013	Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2005-2006	Omteking 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 til leilighetene med store balkonger (6 stk).
2002	Omteking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabiliterer 10 bad per år etter våtromsnormen.

2000	Lagt støpeasfalt i "inngangspartiene" på baksiden av blokkene. Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
1999-2000	Oppgradering av kabelnettet til TV — stjernenett installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter, heisrepoer.
1998	Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997	Montering av ekspansjonstanker.
1996	Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskifting av fordampere i kjølerommene.
1995	Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
1994	Utskifting av fordelingsentraler, 6 stk.
1992-1995	Rehabilitering av fasadene.
1992	Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1991	El-kjele montert. Lavvolt lyspunkter montert i fellesarealene.
1990	Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekkes om, garasjeanlegget asfaltert.

EGNE
NOTATER

FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter. Oppgi leilighetsopplysninger til megler, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte.

Rådgivning innen regnskap og økonomi.



**TVEITA
BORETTSLAG**



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250105	
Selger 1 navn	
Åse-Jeanette Olsen	
Gateadresse	
Nåkkves vei 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0670
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1104250105

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

Initialer selger: ÅO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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: 1104250105


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Jeanette Olsen	d6b03c206f3538b56d9d 40d4bf4e1d618ae219be	04.11.2025 19:33:41 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 1104250105

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

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Nåkkves vei 1, 0670 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 36

Andelsnummer 242

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22399-1072

Referansenummer: SS8955

Foretak: TAKSTVURDERING AS



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

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Befaringen ble gjennomført med til dels begrenset tilgang til enkelte deler av leiligheten. Det var mye oppbevaringsgjenstander og møbler, noe som vanskeliggjorde fullstendig visuell kontroll av overflater, konstruksjoner og installasjoner. På grunn av begrenset tilkomst kan skjulte avvik eller skader ikke utelukkes. Det anbefales ny vurdering dersom rom ryddes og inspeksjon kan gjennomføres uten hindringer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og pusset betong.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøve.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2004.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca 4 m². Balkong på ca 2 m².

Konstruksjon i betong. Rekkverk i betong og metall.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe

som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,08 meter.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,47 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har malte glatte og profilerte dører. Glassfelt i dør fra entre til stue.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruks slitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble pusset opp i 2012 i regi av borettslaget i følge tidligere salgsannonse.

Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å



Beskrivelse av eiendommen

undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Det er nyere stålsluk, hjelpesluk i dusjsonen av plast. Ukjent tettesjikt/membran.

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

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med glatte fronter.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Mekanisk avtrekk. Luftespalte under dør for lufttilførsel. Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ukjent alder på kjøkkenet.

Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaring, burde utbedres mtp brannfare og fare for tørrkoking.

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

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Fordelerskapet er lokalisert på badet. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Det er avløpsrør av plast.

Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for lufttilførsel i yttervegg.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det.

Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

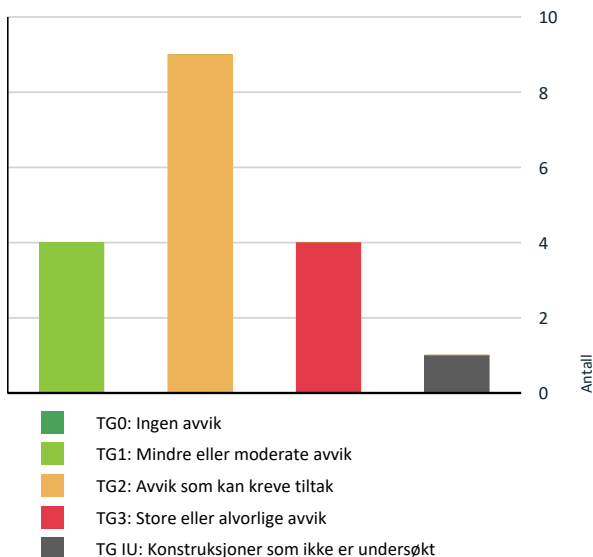
Det er registrert følgende avvik:

Det er lagd et soverom i stuedelen.

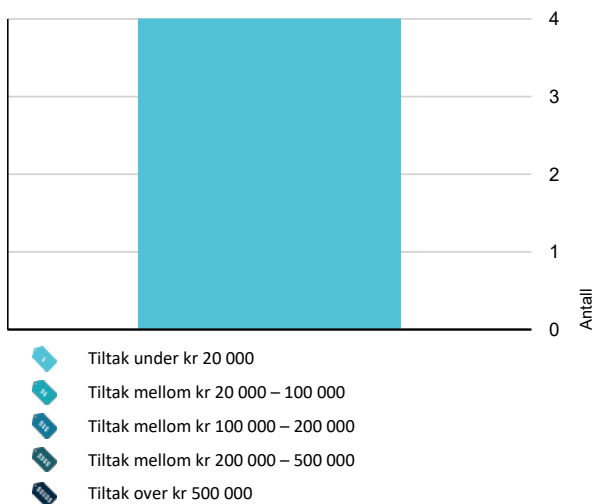


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøve.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2004.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til innglasset balkong på ca 4 m². Balkong på ca 2 m².

Konstruksjon i betong. Rekkverk i betong og metall.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,08 meter.

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

Vurdering av avvik:

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

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,47 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte og profilerte dører. Glassfelt i dør fra entre til stue.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbildet.

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2012 i regi av borettslaget i følge tidligere salgsannonse.

Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannnett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Døren er plassert slik at den ikke utsettes for direkte vannsprut, da det er installert dusjdører som avskjermingsløsning i dusjsonen. Dette reduserer risikoen for fuktpåvirkning på dørbild og karm.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er nyere stålsluk, hjelpesluk i dusjsone av plast. Ukjent tettesjikt/membran.
Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller uavhengig kontroll, det er derfor usikkerhet rundt utførelsen.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Innredning med glatte fronter.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på den innebygde sisternen. Uten dokumentasjon er det usikkert om lekkasjesikringen er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon om mulig.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ukjent alder på kjøkkenet.

Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaring, burde utbedres mtp brannfare og fare for tørrkoking.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er registrert fuktighet i gulf foran hvitevarer.
 - Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).
- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

- Det ble observert fukt/vann under kjøleskap under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Prisestimat er kun for bytte av kjøleskap, ytterligere undersøkelser bør gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Fordelerskapet er lokalisert på badet. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet. Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappsteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt da rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Vannrørene er ikke lekkasjesikret.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



TO 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappsteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er avvik:

- Hjelpesluk i dusjsonen er tett. Dette kan påvirke daglig bruk, og en rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdet nærmere.

- Det er registrert ufagmessig arbeid på rørene på kjøkken. Det er teipet rundt avløp.

- Det er registrert tegn på tidligere lekkasje fra avløpet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdene nærmere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for lufttilførsel i yttervegg.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarmeanlegg m/radiatorer.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er avvik:

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.

Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Det er ukjent om anlegget er totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel



Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av: Løse ledninger, sprekk i stikkontakt, jordet og ujordet stikkontakter, knekk på kabel til stikkontakt og endel skjøtekabler.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

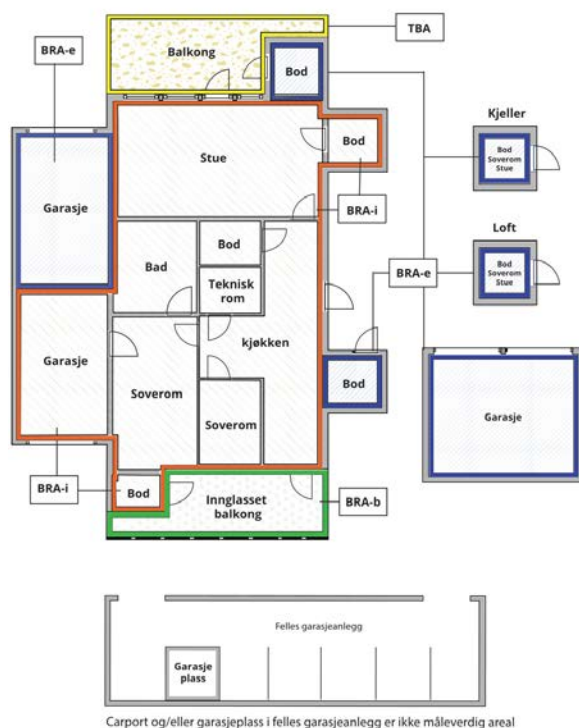
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	42		4	46	2
Kjeller		3		3	
SUM	42	3	4		2
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Boden er på ca 2,53 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:

Det er lagd et soverom i stuedelen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	8

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	36		0	34928.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nåkkves vei 1

Hjemmelshaver

Tveita Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TVEITA BORETTSLAG	950266376			Olsen Åse-Jeanette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

242

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimaterne er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

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

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde



Forutsetninger

fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nåkkves vei 1
0670 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø**Oppdragsnummer:****Telefon:** 911 12 086
E-post: christine.glaso@aktiv.no

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 viderefordlet 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