NORDVIK

Nåkkves vei 5

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nåkkves vei 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og luftig 3-roms endeleilighet beliggende i 11. etg med heisadkomst. Sydøstvendt balkong og garasjeplass

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 668 768,-**
Fellesgjeld	**458 982,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 753,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og romslig 3-roms endeleilighet, attraktivt beliggende høyt og fritt i byggets 11. etasje med heisadkomst og flott utsikt. Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med romslig kjøkken med spiseplass, og delvis åpen løsning mot stuen med gode møbleringsmuligheter. Videre byr boligen på et flislagt baderom, samt to soverom av gode størrelser.

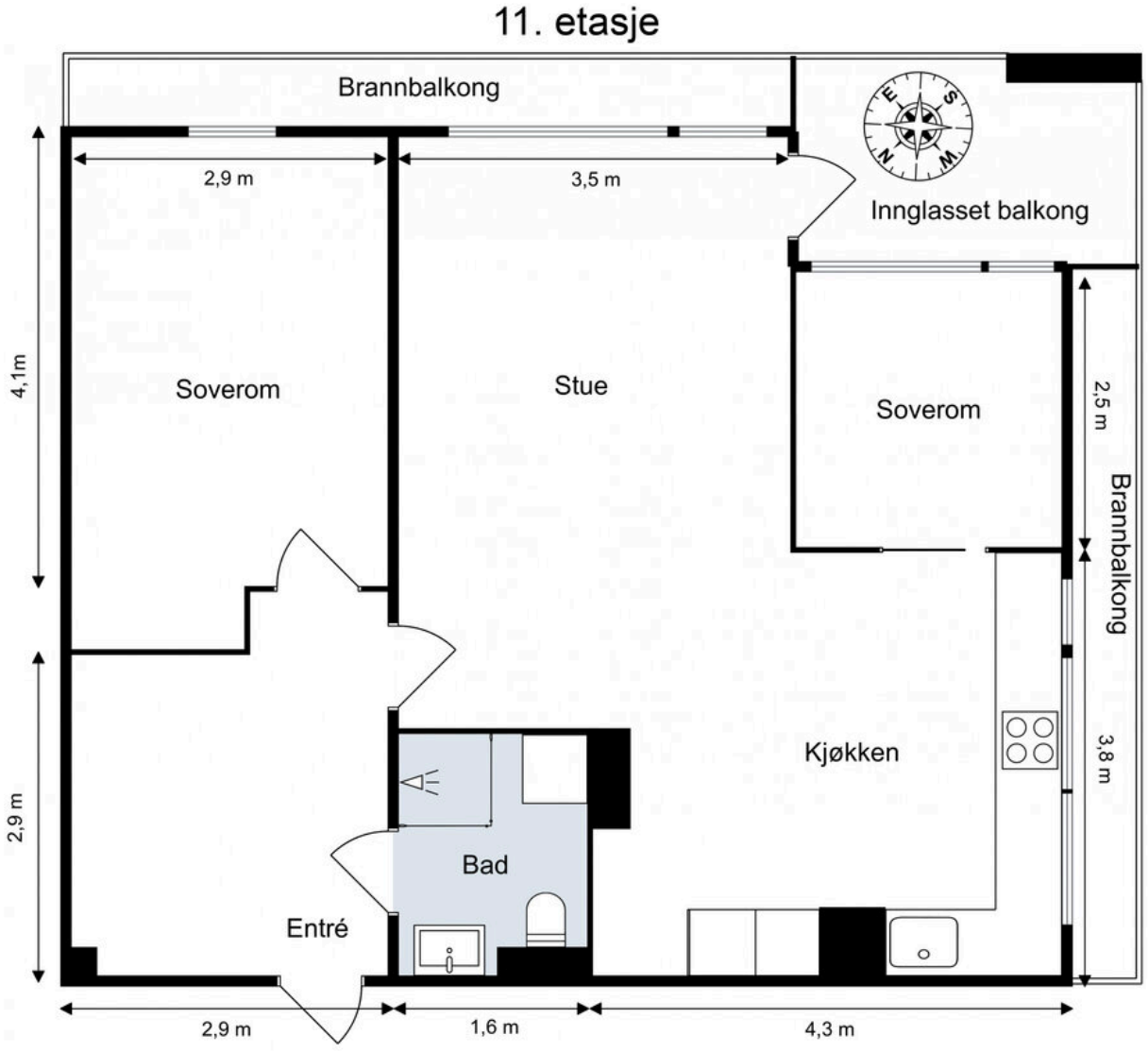
Her bor du sentralt med kort avstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker, grøntområder og Østmarka.

Fremtredende kvaliteter:
Innglasset, sydøstvendt balkong på 5 kvm
Garasjeplass med mulighet for el-lader
Nymalte overflater
Flott planløsning med gode møbleringsmuligheter
Fjernvarme (fyring og varmtvann inkl.)
Disponerer 1 bod
Felles takterrasse
Heisadkomst

Planløsning

11. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 72 kvm

Nåkkves vei 5, 0670 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme









































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0003/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nåkkves vei 5, 0670 OSLO
Gnr 140, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 648 i Tveita Borettslag, org.nr. 950266376

Selger
Dennis Sebastian Wibe Sletta

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
458 982,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 658 982,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 668 768,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 678 268,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1967

Etasje
11

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-b: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
11. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-b: 5 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 72 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 2,6 kvm.
- 1 garasjeplass

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en flott utsikt. Rommet har god plass til en romslig sofaseksjon med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige sammenkomster. Overflater er nylig malt i moderne og tidsriktige fargetoner, noe som gir et helhetlig og stilrent uttrykk.

Innglasset balkong:
Fra stuen er det utgang til en herlig sydøstvendt balkong

på ca. 5 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Balkongen har god plass til sittegruppe og beplantning, og byr på flotte utsiktsforhold. Gulvet er belagt med trefliser, og balkongen har rekkverk i betong med glassfelt som gir et moderne preg.

Kjøkken:
Pent kjøkken i åpen løsning mot stuen, som skaper en luftig og sosial planløsning. Kjøkkeninnredningen har lyse, glatte fronter, laminat benkeplate og rikelig med både skap- og benkeplass. Det er fliser og belysning over benkeplaten, samt integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinasjon kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator er plassert over kokeplassen.

Bad:
Flislagt baderom innredet med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning, speilskap med belysning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Badet har også opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Flislagt gulv og vegger, samt plater i himling, gir et praktisk og tidløst uttrykk.

Soverom:
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom nummer to egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, og har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Entré:
Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har rikelig med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, samt gode muligheter for garderobeløsning med god oppbevaringsplass. Dørcalling er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det følger en garasjeplass med leiligheten. Plassen har lader for elbil montert.

Alle opprinnelig 2- og 3 roms leiligheter har garasjeplass som følger leiligheten ved salg.
Det finnes ingen egne dokumenter for disse plassene i følge opplysninger fra forretningsfører Obos.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja

Beskriv: En sprekk i flis på badet

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligblokk bygget i 1967. Bygning antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktet). Innvendig - Himlinger med malt betong, spottkasse i stue/kjøkken. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat og parkett.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- 11- etasje: Vinduer på kjøkken fra 2005: Det registreres at noen av vinduene på kjøkkenet er slitt. Vinduer av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskiftning av trevinduer er 20-60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold. Konsekvens/Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig.

- 11- etasje: Innvendige overflater: Det registreres uferdige overflater i boligen og slitasjemerker på gulv, samt at enkelte laminatskjøter går fra hverandre på gjesterommet.
Konsekvens/Tiltak: Det ansees ikke være noe strakstiltak nødvendig, nevnte avvik må utbedres for å lukke avviket.

- 11- etasje: Innvendige dører: Det registreres enkelte slitasjemerker, samt sår på innvendige dører.
Konsekvens/Tiltak: Det ansees ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men nevnt avvik må utbedres for å lukke avviket.

- 11- etasje: Overflater vegger og himling på bad: Det registreres sprekk i flis på veggen i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på

baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig, ved forverring av sprekk bør det gjlres tiltak. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn dusjkabinett-

- 11- etasje: Overflater gulv bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran med dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det registreres betydlig svertesopp i silikonfuger i dusjosonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til aldre og nevnt avvik.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dett kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det anbefales å rengjøre silikonfuger i dusjsonen. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tetteskjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn dusjkabinett.

- 11- etasje: Luk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tetteskjikt er passert.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tetteskjiktet skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- 11- etasje: Avtrekk stue/kjøkken, kjøkkenventilator med kullfilter: NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til byggets felles kanaler.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2919kWh, ca 500kr mnd.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 753,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring og varmtvann, garasjeplass, TV/bredbånd, betjening av fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, samt øvrige driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som innbetales i fellesutgifter til borettslaget, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 048 885,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 195 538,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Via Telia.
Internett Hastighet er 750mbps.

Borettslaget

Om borettslaget
Tveita borettslag er ett av Norges største borettslag med 819 andelsleiligheter fordelt på tre blokker med 13 etasjer i hver blokk. Borettslaget sto ferdig 1969.
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Oppdragsavnsvarlig revisor på vegne av PricewaterhouseCoopers AS er statsautorisert revisor Berit Alstad.

Borettslaget 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 til dette. Borettslaget leier ut tre næringslokaler til en barnehage og to helseforetak.

Tveita borettslag har eget Driftskontor med fem ansatte; daglig leder, drifts- og prosjektsekretær og tre teknisk personell.

I hver etasje er det fellesvaskeri som andelseierne kan benytte seg av.

Styret skriver følgende pr. 28.01.2026:
Det er planlagt oppstart med utbedringer av betongskader på fasadene i 2027. Dette er en kostnad som vil bety økt låneopptak, men ikke nødvendigvis økning av husleien. Det vil komme informasjon om dette på senere tidspunkt.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedlikehold siste årene:
2024: Ferdigstillelse 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: 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: Rehabilitert kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitert 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.
2017: Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, og rehabilitering av takterrasse.
2015-2016: Nye dørtelefoner Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2015: Nye inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2011-2013: Nye heiser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2010-2013: Nye radiatorer og nytt fyringsanlegg
2008-2013: Rahabilitering av fasader og resterende bad, skiftet soil-rør og tilførselsrør.
2001-2009: Rehabilitering av 116 bad.
1998: Takomtekking Nåkkves vei 1 og 3.
1995: Utskifting av varmtvannsberedere.
1992-1995: Rehabilitering av fasader.
Resten av borettslagets vedlikeholdshistorikk ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten paralllellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

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.

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

medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 458 982,-pr. 09.01.2026

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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Danske Bank
Lånenr.: 81016097845
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 316 577 223,00
Innfrielsesdato: 13.07.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Restsaldo for andelen: 434 473,55
Kapitalkostnader for andelen: 112 214,08
IN-avtale: Nei

Lån 2:
Bank: Danske Bank
Lånenr.: 81016097853
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 17 856 992,00
Innfrielsesdato: 13.07.2026
Type rente:
Terminer i året: 4
Restsaldo for andelen: 24 508,81
Kapitalkostnader for andelen: 7 866,38
IN-avtale: Nei

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 125,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2024 viser et overskudd kr. 6.330.677,- mot budsjettert overskudd kr. 8.253.638,-.
I 2025 er budsjettert med overskudd kr. 6.568.000,-.

Selskapets disponible midler var per 31.12.24 kr.2 147 231,- og viser borettslagets likviditet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt.

For innekatt gjelder følgende regler:
- Innekatten skal være innenfor andelseiers område, og ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Innekatten fraktes til/fra andelseiers område i bånd/bur.

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

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 1713727

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 34 928 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet på Tveita med nærhet til offentlig transport, butikker og marka. Tveten gård ligger i nabolaget, og her finnes både søndagskafé og et omfangsrikt kulturliv, noe som gjør gården til et fint møtested for alle aldre. Store flotte grøntområder, parkmessig opparbeidet ved vakre Nordre Skøyen Hovedgård. 10 min å gå til Hellerud klatrefelt og buldring i Østmarka.

Østmarka byr på fantastiske turmuligheter, enten til fots, på sykkel eller ski. Et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, lysløyper, sykkelstier, samt markastuer som byr på servering. I tillegg anbefales Østensjøvannet med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Området rundt Østensjøvannet har vært vernet som naturreservat siden 1992 og er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Ulsrudvannet og Nøklevann har fine badeplasser og fritidstilbud året rundt. I Østmarka finner du også Østmarksetra og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelven går turen raskt og trygt. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Flere treningssentre i nærområdet med Mudo Gym på Ulsrud og SATS på Hellerud.

God tilgang til offentlig kommunikasjon. Tveita T-banestasjon (linje 2) med hyppige av avganger tar deg til Oslo sentrum. Buss nr. 58, 61 A og B, 69B fra Tveita senter, samt flybuss.

Kun 7 minutters gange til Tveita senter med ca. 70 forretninger. Her finnes daglighandel, apotek, frisør, serveringssteder, vinmonopol m.m. En kort kjøretur unna finner du også Alna, Oppsal og Bryn senter

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.10.1977.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:
Det foreligger originale byggetegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Opprinnelig hadde leiligheten ett soverom, et eget kjøkken og et vaskerom med adkomst via dagens bad. I senere år er vaskerommet blitt innlemmet i kjøkkenet, som samtidig er åpnet og i dag delvis utformet i åpen løsning mot stuen. En del av stuen er omgjort til soverom ved oppføring av lettvegg.

Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav, for eksempel med hensyn til dagslys og ventilasjon. Selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen medfører nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-951 (datert 07.07.1964). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Gunnulvs vei 38 - Utarbeidelse av planforslag - Barnehage
Saksnummer: 202105657 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06831
Mottatt sak: 04.04.2021

- Wilhelm Stenersens vei 6 - riving av deler a bygg
Saksnummer: 2025/13413 - Byggesak
Saken startet i sak 202554454
Mottatt sak: 21.10.2025
Søknaden omfatter riving av himlinger, ikke-bærende vegger og dører i under-, første og andre etasje i Wilhelm Stenersens vei 6, bydel Alna.

- Wilhelm Stenersens vei 4-6 - ombygging og

oppgradering av deler av underetasje, 1 og 2 etasje - Hellerud vgs - Bygg G
Saksnummer: 2025/21527 - Byggesak
Mottatt sak: 11.11.2025
Status: Under behandling

- Wilhelm Stenersens vei 4 - rehabilitering av verkstedhall - Hellerud vgs
Saksnummer: 2025/16243 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Hellerud VGS og Tveita skole er oppført i 1966. Hellerud VGS ble i 1986 utvidet med et tilbygg i form av en verkstedhall – bygg I. Verkstedhallen er en del av skolens undervisningsrom der elevene på linjene tømrerfag, murer og betongfag skal undervises. Søknaden omfatter rehabilitering og oppgradering av verkstedhallen. I hovedsak vil det være bygningens innvendige planløsning som berøres av de planlagte arbeidene, men som følge av krav i tekniske forskrifter samt krav i Oslobygg KF standarder vil oppgraderingen medføre enkelte nødvendige endringer også i fasaden.

- Wilhelm Stenersens vei 4 - forespørsel om bygninger på grusbane - Tveita idrettspark
Saksnummer: 2025/04717 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025

- Wilhelm Stenersens vei - endring av bygg, innvendig og utvendig - Foreløpig sak
Saksnummer: 2025/21296 - Byggesak
Mottatt sak: 06.11.2025
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Historikk: Den ene av tre boligblokker/skiveblokker i 13 etasjer, plassert på rekke med gavlsidene mot hverandre med ca. 50 meters mellomrom. Blokkene ble tegnet av arkitekt Hans Backer Fürst, og var innflyttingsklare mellom 1967 og 1969. I tillegg til leiligheter inneholdt blokkene barnehage, bibliotek og parkeringshus. Balkonger med betongrekkverk går rundt hver av blokkene, og på gavlveggene er det utenpåliggende trapper.

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 974,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 28 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 535,-

Samlet skal selger betale kr. 171 359,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. februar 2026

Megler
Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

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

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

Nåkkves vei 5

Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	**4 min** 0.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	**17 min** 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	**18 min** 1.5 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	**18 min** 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	**18 min** 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**3 min** 0.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**8 min** 4.9 km

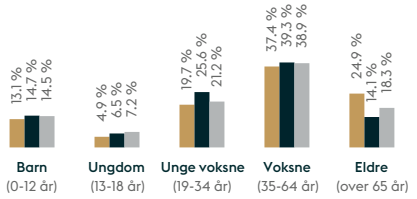
Offentlig transport

Tveita T ved senteret Linje 58, 69	**3 min** 0.3 km
Tveita Linje 2	**3 min** 0.3 km
Alna stasjon Linje L1	**8 min** 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 11.5 km
Oslo Gardermoen	**32 min**

Barnehager

Vassenga Fus barnehage (0-5 år... 77 barn	**1 min** 0.1 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 42 barn	**6 min** 0.5 km
Smalvollskogen barnehage (1-5 ... 47 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Tveita skole	3 min
Lohøgda friområde balløkke	4 min
Mudo Tveita	11 min
SATS Hellerud	10 min

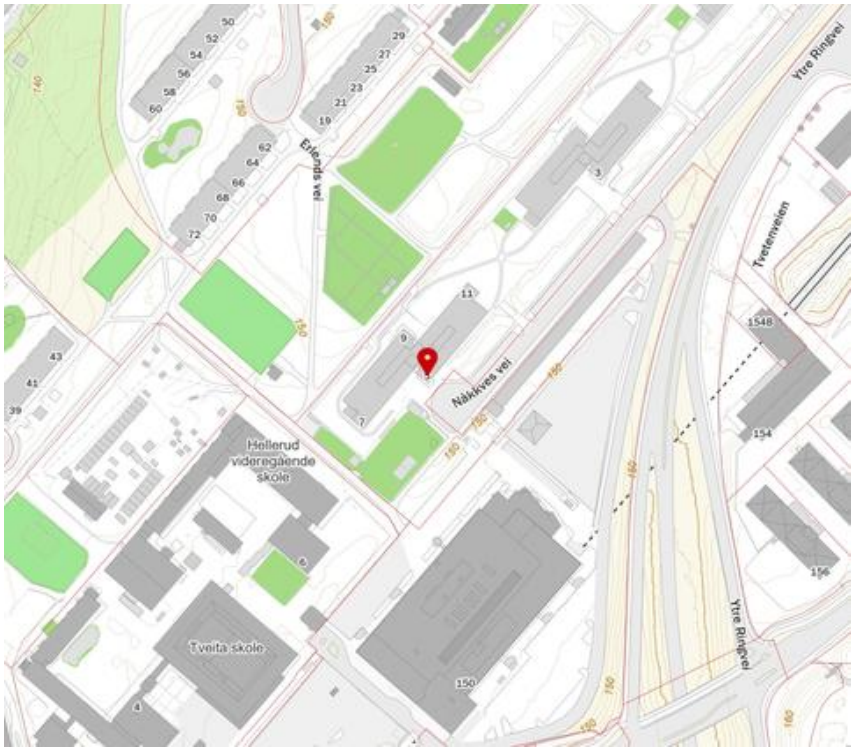
«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Nåkkves vei 5, 0670 OSLO

OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 36

Andelsnummer 648

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 01.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1466 **Referansenummer:** SB1839

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 strakstiltak 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

Bygningen ble bygget i 1967. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Andelsleilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², trefliser er lagt på gulv. Rekkverk av betong og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 117 cm.

Boligblokk bygget i 1967. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong, spottkasse i stue/kjøkken. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,44 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble oppgradert med nye fliser i 2012.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask-og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

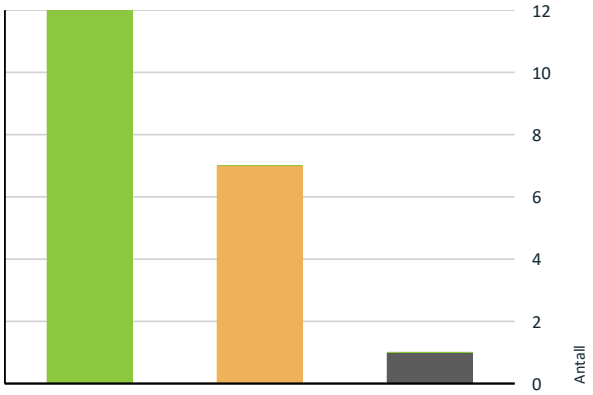
Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: Avvik: Kjøkkenet var opprinnelig et eget rom, og det var tidligere etablert et vaskerom i tilknytning til bad og kjøkken. I dag brukes rommet som større kjøkken. Det er i tillegg etablert et ekstra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 11. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - kjøkken	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 11. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 11. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 11. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 11. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1967

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - kjøkken

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at noen av vinduene på kjøkkenet er slitt. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2008.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2008.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², trefliser er lagt på gulv. Rekkverk av betong og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 117 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1967. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfaltakbelegg/folie (ikke besiktiget)

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong, spottkasse i stue/kjøkken. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,44 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres uferdige overflater i boligen og slitasjemerker på gulv, samt at enkelte laminatskjøter går fra hverander på gjesterommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig, nevnte avvik må utbedres for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendig dør - soverom

Formpresset skyvedør.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpresset innerdør med speil og glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres enkelte slitasjemerker, samt sår på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men nevnt avvik må utbedres for å lukke avviket.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

11. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble oppgradert med nye fliser i 2012.

Tilstandsrapport

11. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprekk i flis på veggen i dusjsonen. Det ble tatt et fuktsøk med protimeter MMS2 uten unormale utslag. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen. Membran i vegg er ikke kontrollert da dette krever inngrep i konstruksjonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales og overvåke konstruksjonen jevnlig, ved forverring av sprekk bør det gjøres tiltak. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres betydlig svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Det anbefales og rengjøre silikonfuger i dusjsonen. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

11. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

11. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

11. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

11. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask-og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

11. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
   Ukjent

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er 117 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

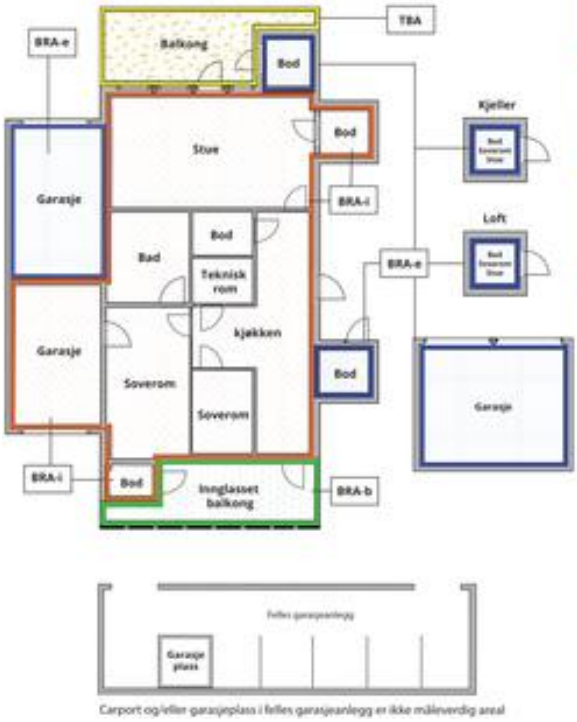
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
11. etasje	67		5	72	
Kjeller					
SUM	**67**		**5**		
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11. etasje	Entré, bad, 2 soverom, og stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2,6 m², merket med 11021.
- Det medfølger en garasjeplass.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: Avvik: Kjøkkenet var opprinnelig et eget rom, og det var tidligere etablert et vaskerom i tilknytning til bad og kjøkken. I dag brukes rommet som større kjøkken. Det er i tillegg etablert et ekstra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Dennis Sebastian Wibe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	36		0	34928.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nåkkves vei 5, 0670 OSLO

Hjemmelshaver
TVEITA BORETTSLAG, Org.nr: 950 266 376

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Tveita Borettslag	950266376		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Dennis Sebastian Wibe Sletta

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
648	4 125	*31.12.2024*	458 982	*09.01.2026*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 og 09.01.2026 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1713727			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nåkkves vei 5, 0670 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Dennis Sebastian Wibe Sletta

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1713727
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Pusset opp i regi av boretslag

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: En prekk i flis på badet

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0003/26

enova

Energiattest



Adresse	
Nåkkves vei 5, 0670 OSLO	
Dato for energimerking **01.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254171**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80299044**
Gårdsnummer **140**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H1121**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,05 kWh/m²	**16 886 kWh**

TVEITA BORETTSLAG

25

TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2025



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.

2

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

3

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 stemmeberettige*
   - 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 spørrerne 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 avvisning 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
Bjørg 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 (borett), 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 skyles 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 korridordører 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 rettvisende 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 rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

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**
B. endring i disp. midler:			
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
Skattetrekkskonto 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**

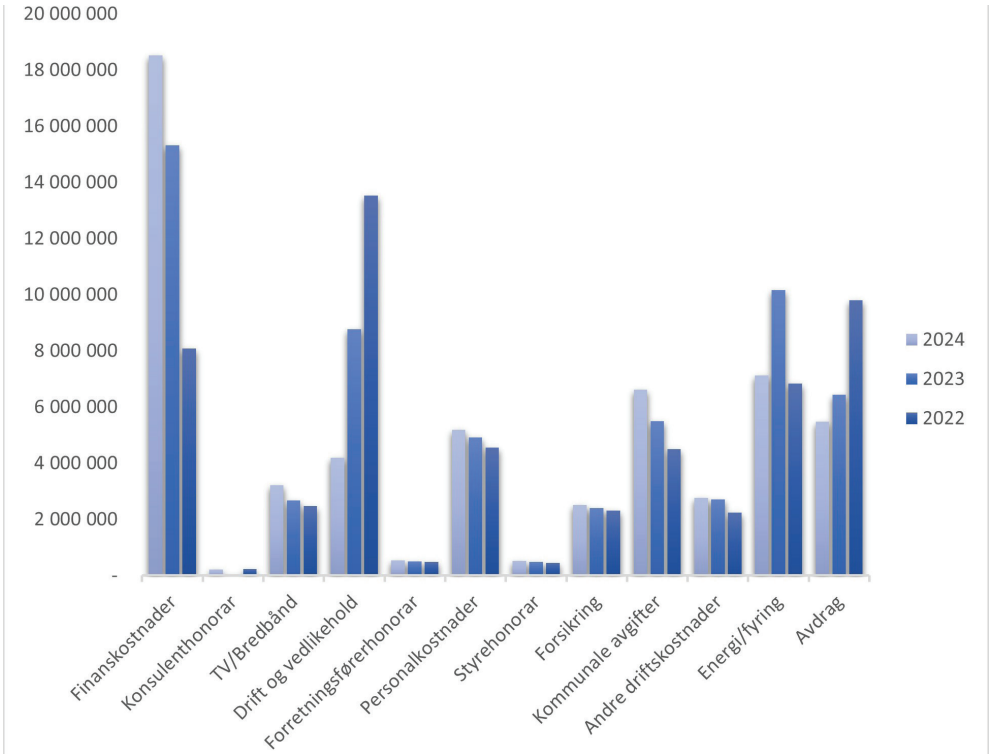
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 119 191	0
Leverandørgjeld		2 050 883	2 644 052
Skyldige offentlige avgifter	20	331 185	348 493
Påløpte renter		100 742	99 640
Annen kortsiktig gjeld	21	449 232	408 813
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 051 234**	**3 500 997**
SUM EGENKAPTIAL OG GJELD		**251 607 155**	**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 vurders 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 vedriforringelse. 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 vurderingerav de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 sykepenger	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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorsik tjenestepensjon, 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 konsulenthonorarer	-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

FINANSINNTEKTER

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 FINANSINNTEKTER	**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 øeverandørgjeld	-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

26

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	-49107	
		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		
Tilgng 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

28

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/*** ***Bjørg 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/*



35

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 priset 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 slokkeutstyr 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 røykvarsler. Dersom røykvarsleren er defekt, skal denne skiftes omgående av beboer på beboers regning. Borettslaget bekoster og besørger for vedlikehold og utskifting av slokkeutstyr 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 rømningstrappene 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	Rehabilitert kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitert 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	Rehabilitert 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 tilbakestilt 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	Rehabilitert 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 fordelingssentraler, 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 tekket om, garasjeanlegget asfaltert.

EGNE NOTATER

46

FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

De viktigste oppgavene er:

Innkreving 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

OBOS

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TVEITA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266376
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. oktober kl. 09:00 til 17. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 182.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ole Morten Øversjøen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Eirik Hellesvik (NV5) og Kristin Skavåsen (NV3) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Derfor utløper oppdraget til borettslagets nåværende revisor, PwC AS, og det er nødvendig med valg av ny revisor.

Det nye revisjonsselskapet som etableres, "PwC Assurance AS" (foreløpig navn) med org. nr. 834 836 912 har sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren. Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen velger PWC Assurance med organisasjonsnummer 834 836 912 som ny revisor.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis. Det vil ikke medføre oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Christian Fredrik Offenberg
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: c.offenberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0003/26 . Vår ref.: 0315-1-11021 Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	TVEITA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950266376
Andelseier:	Sletta, Dennis Sebastian Wibe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11021
Adresse:	Nåkkves Vei 5, 0670 OSLO
Andelsnummer:	648
Gnr.	140
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 18 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1713727.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget sa opp avtale om Garanterte betalte felleskostnader på generalforsamling mai 2024, effektivisert fra og med høst 2024 Parkering: Borettslaget har innført elektronisk parkeringskontroll, manglende registrering av bilen vil medføre kontroll-avgift. Garasje: Alle opprinnelig 2 og 3 roms leiligheter har garasjeplass som følger leiligheten ved salg. Det finnes ingen egne dokumenter for disse plassene, borettslagets driftskontor sitter på den opprinnelige planen. Postkasser: Disse har elektronisk lås med egen nøkkel/låsetagg og digitalt navneskilt. For å rette opp navn på postkasse sendes melding til driftskontoret i Tveita borettslag. Dyrehold: Det er ikke tillatt med hund Felles vaskeri: Det er fellesvaskeri i hver etasje. Spesielle opplysninger om langsiktig nedbetalingsordninger for innglassing: Leilighet 4019, 4062, 5005, 6005, 6013, 7026, 7047, 8033, 9032,10016, 10062, 11035, 12003, 12006, 12026, 12027, 12037, 12048, 13023, 13025, 13039, 13049, 13053. Eierne betaler for demontering/remontering av innglassing. Opprinnelig beløp i 2014 var kr 20 713 med månedlig beløp på kr 43. Beløpet skal være innfridd ved salg, selger eller megler må kontakte borettslagets rådgiver i OBOS for å ordne faktura for sluttoppgjør. Spesielle opplysninger om kortsiktige nedbetalingsavtaler: ikke aktuelt. Øvrig informasjon: Det henvises til Driftskontoret til borettslaget, som har god oversikt over det meste som er relevant for nye andelseiere. E-post: post@tveitaborettslag.no Borettslagets hjemmeside er vibbo.no/tveita.no. Alle nye andelseiere oppfordres til å logge seg på og følge med på informasjon om borettslaget. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3,5% fra 01.01.2026. Leien for næringslokaler er også vedtatt å øke med 3,5% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	81016097845
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	316 577 223,00

Innfrielsesdato:	13.07.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	81016097853
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	40,62%
Restsaldo	17 856 992,00
Innfrielsesdato:	13.07.2026
Type rente:	
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 753,38,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 753,38	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	77,-
Fradragsberettigede kostnader:	25 933,-
Annen formue:	4 125,-
Gjeld:	464 247,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	81016097845
Restsaldo:	434 473,55
Kapitalkostnader:	112 214,08
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	81016097853
Restsaldo:	24 508,81
Kapitalkostnader:	7 866,38
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 458 982,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Trond Simen Skaaraas Andersen, e-post: post@tveitaborettslag.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. Alminnelige 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 lufte 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 igjennom 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. Vaskeri-låsene 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 garasjeanlegget.

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/andelseieres biloppstillingsplasser.
2. Beboere i 1-romsboliger kan bruke gjesteparkeringen som biloppstillingsplass, eller leie biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
3. 2- og 3- roms boliger skal mellom kl. 16:00 og 08:00 bruke de bil-oppstillingsplassene 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. Garasjeanlegget 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-/varevogner 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.

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 kapitel 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. Borett 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 èn 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 oppstaking 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 sentralfyringssystemet, 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 sentralfyringssystemet 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 utskiftning 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 forretningsføreren 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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

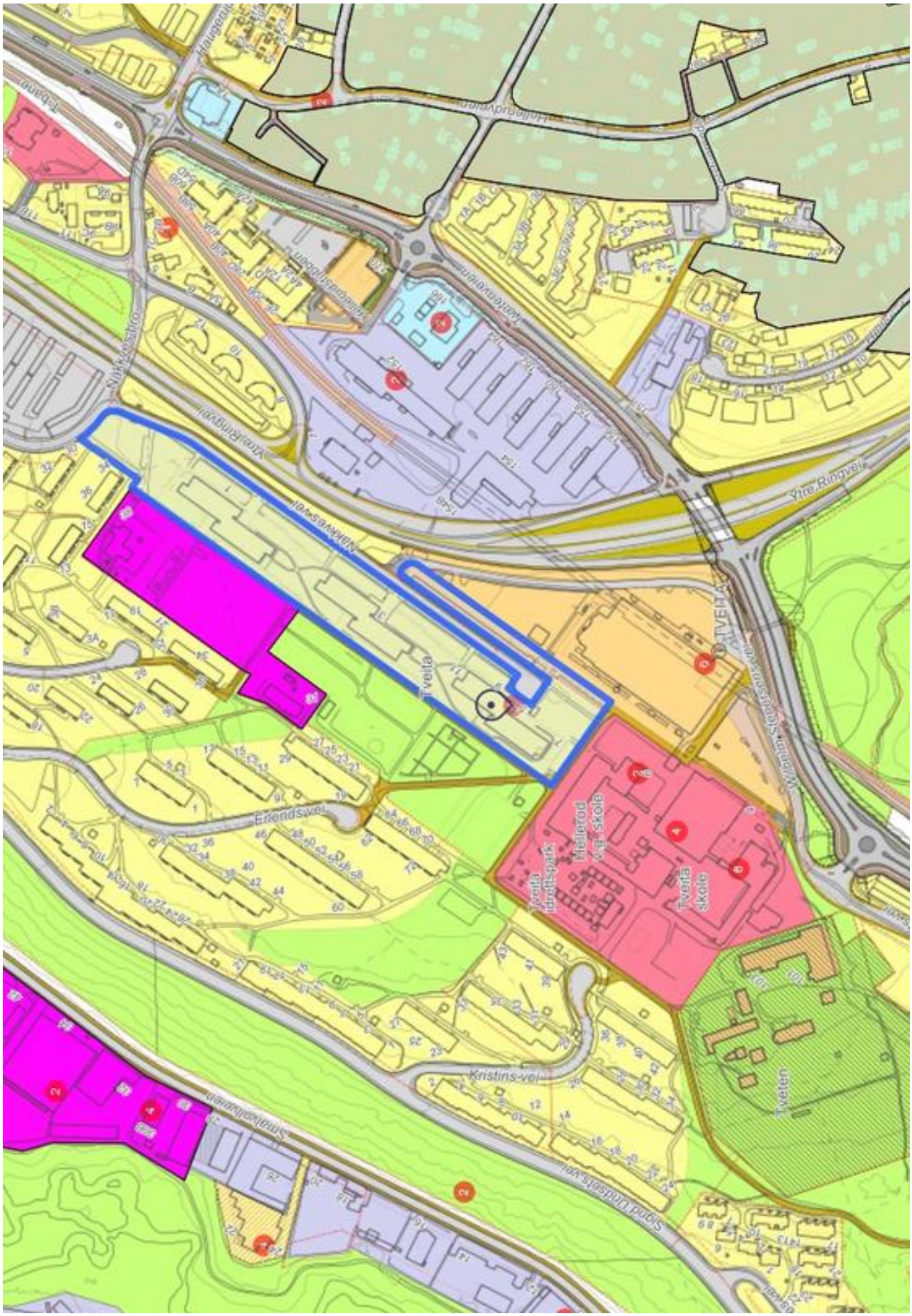
(1)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

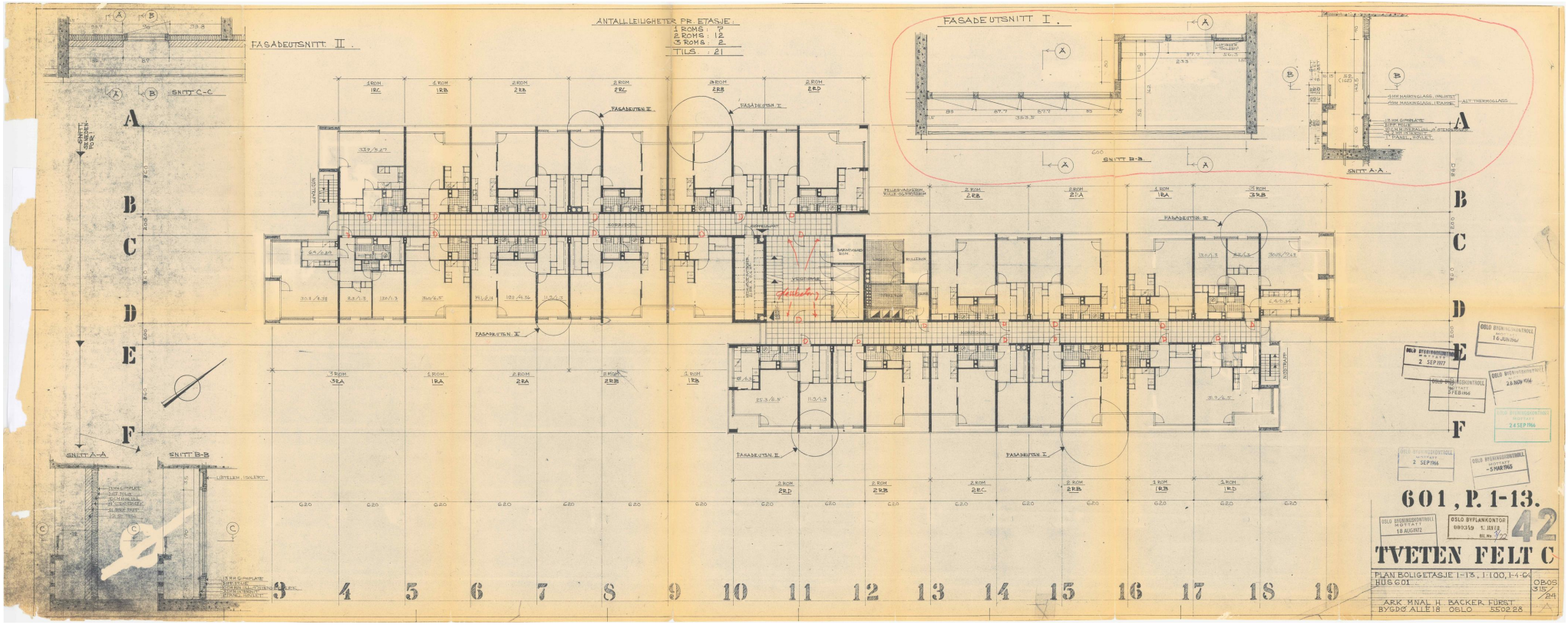
(2)
Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

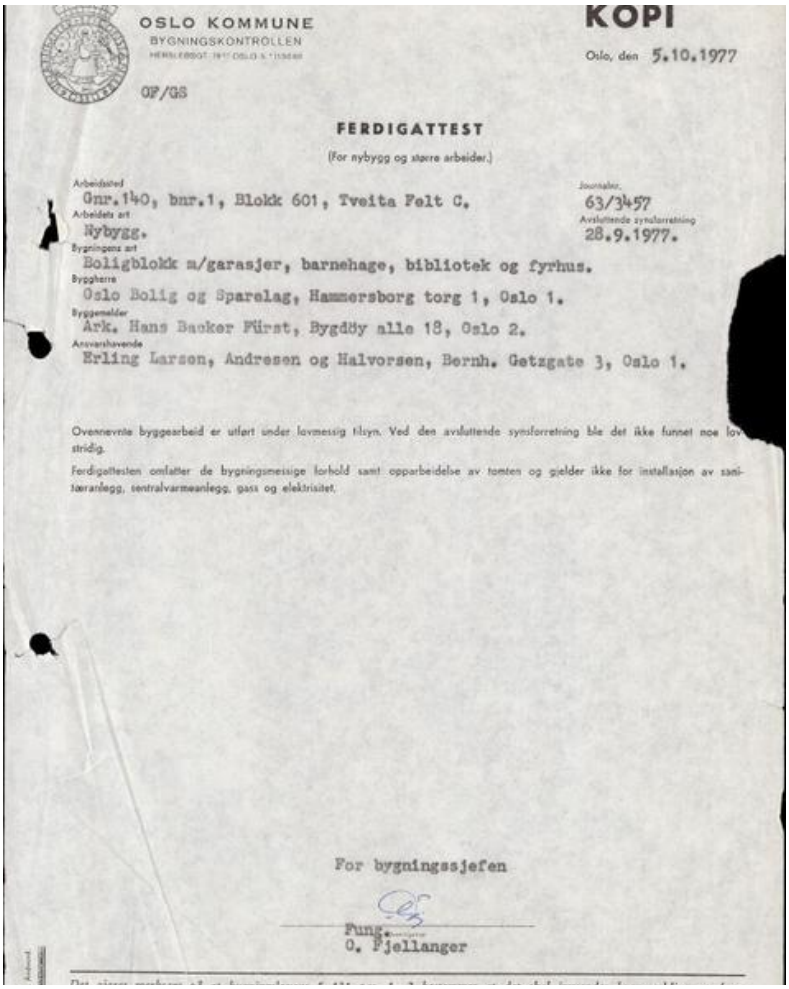
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.


Ytre Ringvei
Tverlandsbakken
Nordre Ringvei
JERNBANEN
Tverlandsbakken
Tverlandsbakken
Tverlandsbakken


FASADEUTSNITT II.
FASADEUTSNITT I.
ANTALL LEILIGHETER PR. ETASJE:
1 ROMS: 7
2 ROMS: 12
3 ROMS: 2
TILS.: 21
SNITT C-C
SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT B-B
SNITT A-A
FASADEUTSN. II
FASADEUTSN. I
A
B
C
D
E
F
3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19
601, P. 1-13.
42
TVETEN FELT C
PLAN BOLIGETASJE 1-13, 1:100, 1-4-64
HUS 601
ARK MNAL H. BACKER FIRST
BYGDØ ALLE 18 OSLO 5502 28



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] OSLO 5 [illegible]

KOPI

Oslo, den 5.10.1977

OF/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.140, bnr.1, Blokk 601, Tveita Felt C.

Journalnr.
63/3457

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.9.1977.

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer, barnehage, bibliotek og fyrhus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark. Hans Backer Fürst, Bygdöy alle 18, Oslo 2.

Ansvarshavende
Erling Larsen, Andresen og Halvorsen, Bernh. Getzgate 3, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lov[illegible] stridig.

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

For bygningssjefen

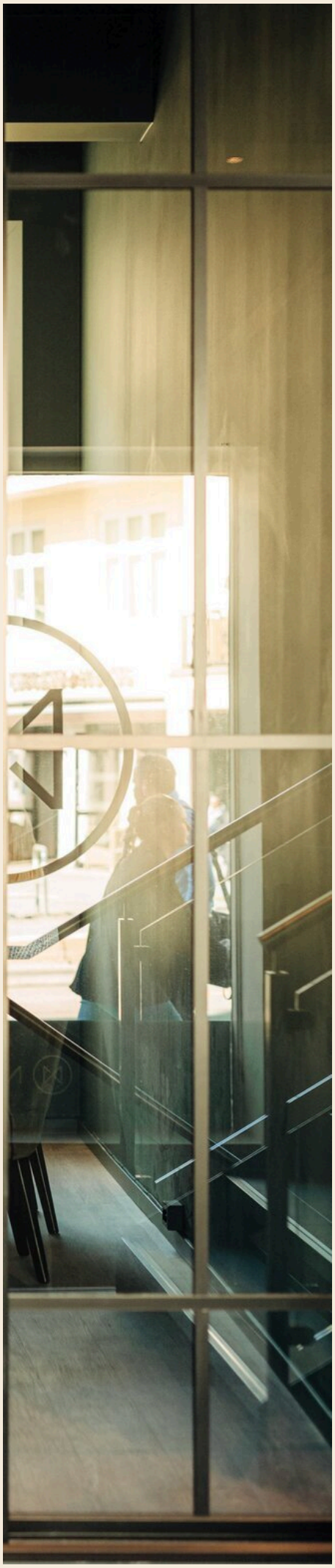
Fung.
O. Fjellanger

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nåkkves vei 5 0670 OSLO
Matrikkel: Gnr 140, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Fraurud

Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
c.fraurud@nordvikbolig.no
464 21 918