

Nåkkves vei 1



Velkommen til

Nåkkves vei 1



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2025

Tveita

Nyoppusset, smart 2-roms. Nytt kjøkken, bad 2011. Nordvestvendt veranda, flotte solforhold. Heis. Parkering inkludert.

Prisantydning	3 680 000,-
Fellesgjeld	293 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 974 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 146,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1

Etasje	4. med heis
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1968

Megler	Kim Gjelseth
Telefon	934 97 997
E-post	k.gjelseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lekker, smart og nyoppusset 2-roms i Tveita Borettslag. 4. etasje mot nordvest, veranda og flotte solforhold for ettermiddag/kveld.

- Overflateoppusset i 2025
- Nytt kjøkken med int. hvitevarer
- Oppgradert el-anlegg
- Nytt gulv stue/sov/kjøkken
- Fleksibelt soverom med skyvedører/skyvevegger
- Usjenert, overbygget veranda 6 m^2
- Sentralfyr og varmtvann inkludert (radiatorer og fyringssystem skiftet)
- Moderne bad i borettslagets regi, rør fornyet
- Vinduer/verandadør skiftet
- Vaskeri i hver etasje
- Felles takterrasse i 13. etg. med rå utsikt
- Utendørs, registret parkering

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré/gang. Bad/WC. Soverom. Stue med delvis åpent kjøkken og utgang veranda.

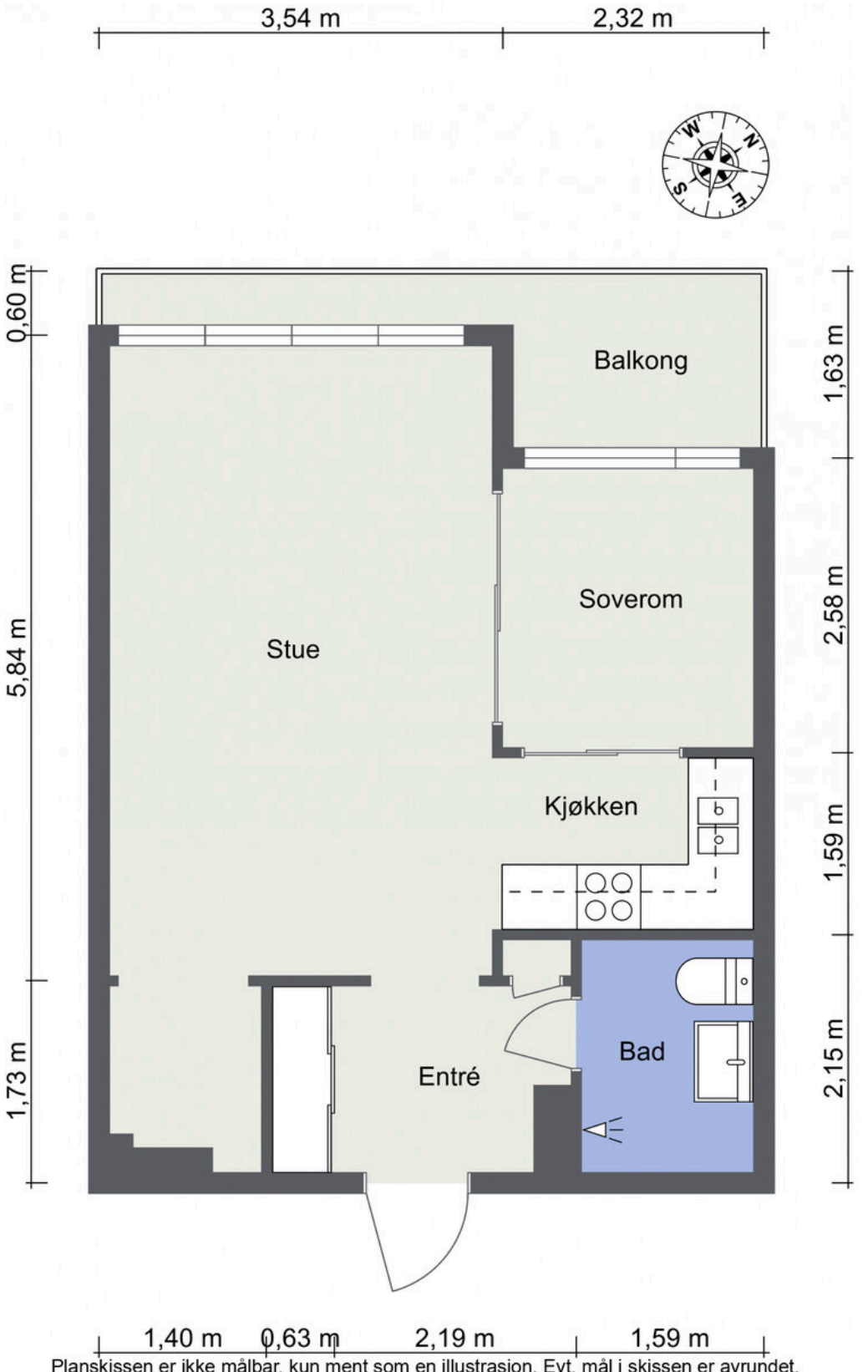
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

NORDVIK

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Nåkkves vei 1



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Forklaring av bilde/rommet


























HOME


HOME
HOME








HOME

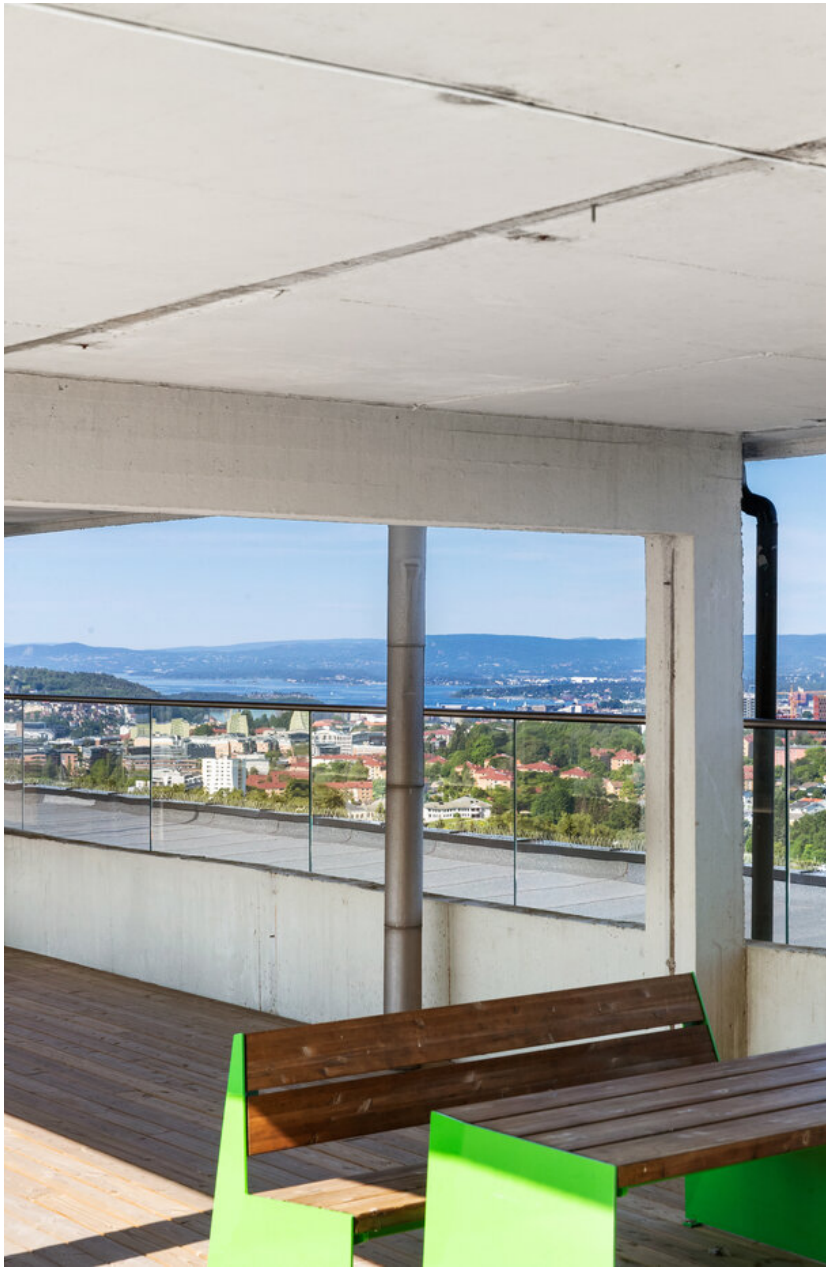





AVON







Informasjon

Nåkkves vei 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0256/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nåkkves vei 1, 0670 OSLO
Gnr 140, bnr 36 i Oslo kommune
Andelsnr 235 i Tveita Borettslag, org.nr. 950266376

Selger
Thu Que Huynh

Kjøpesum og omkostninger
3 680 000,- (Prisantydning)
293 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 973 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
3 974 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 983 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett 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
1968

Etasje
4. med heis (3 heiser i oppgangen)

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 2 kvm (bod 2,3 kvm + skap i kjølerom 0,4 kvm)
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 6 kvm (veranda)

Beskrivelse:
4. etasje, BRA-i: 43 kvm. Entré/gang. Bad/WC. Soverom. Stue med delvis åpent kjøkken og utgang veranda. Total BRA: 43 kvm. TBA: 6 kvm (veranda).

Kjeller: BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod Total BRA-e: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Fellesvaskeri (i hver etasje), takterrasse, sykkelbod, kjellerboder.

Solforhold

Boligen ligger vendt med fasade og veranda mot nordvest, som gor gode solforhold for ettermiddag og kveld.

Innhold

4. etg. med heis, 43 kvm: Entré med skapløsninger. Bad/WC. Stue med kontorplass og delvis åpent kjøkken. Soverom med skyvevegger. Usjenert balkong.
1 stk. kjellerbod.

Standard

Attraktiv og svært tiltalende leilighet som holder nøytral, god standard etter oppussing i år. Boligen holder god standard etter nylig avsluttet oppussing av overflater, skapløsninger, gulv og nytt kjøkken. Kjøkken er ubrukt og med nye hvitevarer. Gulv er skiftet i stue/kjøkken/soverom, og el-anlegget er oppgradert. Fleksible skapløsninger er etablert og soverommet er utvidet, dessuten med smarte løsninger som skyvedører/skyvevegger på to av sidene.

Fra før har borettslaget god og omfattende historikk for ulike moderniseringstiltak, bl.a.; Nye bad 2008-2013, inkludert rørfornying. Vinduer og verandadør er skiftet, det samme er radiatorene, fyringssystemet og de felles varmtvannsberederne som tjener alle leilighetene. Videre er elementer som fiber, heiser, callingssystem og entrédører skiftet. Blant mye annet.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til borettslagets vedlikehold og rehabilitering, og til vedlagte tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3: Ingen
For boligen, TG2 (1 stk.):
- Bad, TG2 pga. alder tettesjikt (membran). Bad er opplyst å være renovert i borettslagets regi i perioden 2001-2009 (90 stk.), i 2004 (26 stk.) og resten av badene i perioden 2008-2013. Styret opplyser at dette badet ble renovert siste halvdel 2011.

Parkering

Gjeldende leilighet har ikke garasjeplass (kun større leiligheter). Beboer med bil registrert hos borettslaget parkerer fritt på ledige plasser utendørs blant gjesteplassene.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er siden november 2024 overflateoppusset, nytt gulv stue/kjøkken/soverom, ny kjøkkeninnredning, skyvedører til skapløsninger, og elektrikerarbeid.
Se side 44 i årsberetning for større vedlikehold og rehabilitering årene 2024-2001.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i dsin eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. SANS bygg AS har utført arbeidet i regi av borettslaget i 2010. Det ble gjort grunnarbeider, fliser, toalett og ny innredning.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. SANS bygg AS har utført arbeidet i regi av borettslaget i 2010.
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?
Ja, faglært. Ble byttet vinduer i 2010 i regi av borettslaget.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Samsvarserklæring? Ja. KW Elektro.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, våren 2025. KW Elektro.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, oppussing egeninnsats noe faglært: Nye gulv, utvidet soverom og skyvedører soverom/kjøkken, soverom/stue. Skyvedører til skap i gang. Malt leiligheten. Nytt kjøkken fra Ikea. Byttet noen av flisene på badet.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Blokkbebyggelse, til da OBOS' største blokkprosjekt, med 3 blokker i 13 etasjer med 273 leiligheter i hver blokk, samlet 819 leiligheter. Bærende betongkonstruksjoner med 3 heissjakter i senter. Betong i etasjeskiller og verandaer i støpt betong. Flat takkonstruksjon, felles takterrasse. Betong i trappeløp, korridorer i etasjene er kledd med teglstein. Borettslaget har de senere år renovert bygningsdeler som soilrør, baderom, vinduer, radiatorer for sentralfyr, dørcallingsystem m.m.

Innbo og løsøre

Nytt kjøkken med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og innbyggingskomfyr med induksjonstopp i benk. Moderne ventilator.
Diverse skapinnredning, originalt og nytt.
Nytt kjøkken.

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

B - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Sentralfyr med radiatorer (fjernvarme) og felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Elvia opplyser for leiligheten stipulert årsforbruk 1.800-2.000 kWh, dette baserer seg på historisk årsforbruk for leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 146,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming (radiatorer) og varmtvann, TV/bredbånd (internett), felles strøm og forsikringer, off. komm. avgifter, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld, trappevask, vaktmester, all normal drift og løpende vedlikehold m.m.
Felleskostnader økte 3,7 % 01.01.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter (vann, avløp, feier og renovasjon) inngår i fellesutgiftene og dekkes av borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 694 969,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 779 875,- pr. 2023
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

Telenor

Borettslaget

Om borettslaget

- Tveita borettslag er et av Norges største borettslag med 819 andelsleiligheter fordelt på tre blokker med 13 etasjer i hver blokk. Borettslaget sto ferdig 1969.
- 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, og det finnes takterrasser.

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 Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

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 293 000,-pr. 01.05.2025

Lånenummer: 2HANDE-83987154724
Type: A
Restsaldo: 317.769.068,-
Term pr. år: 12
Restløpetid: 27 år 7 md.
Rente: 5,45%
Boligens andel lån: 277.098,-

Lånenummer: 2HAND2-83987156794
Type: A
Restsaldo: 18.204.822,-
Term pr. år: 12
Restløpetid: 15 år 7 md
Rente: 5,45%
Boligens andel lån: 15.813,-

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.

Fellesformue

Kr 2 621,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viser et overskudd kr. 6.330.677,- mot budsjettert overskudd kr. 8.253.638,-. 2025 er budsjettert med overskudd kr. 6.568.000,-.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

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.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. Regler for innekatt.

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)
Stor tomt 35 mål for borettslagets 3 blokker, opparbeidet med utendørs gjesteparkering, gangarealer og beplantede plenarealer. Driftes av én vaktmester per blokk, samt innleide tjenester.

Adkomst

Sentral beliggenhet midt på Tveita, enkel adkomst med bl.a. bil, T-bane og buss.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Tveita Borettslag har en sentral beliggenhet på Haugerud/Tveita/Hellerud ved Tveita Senter, Tveita skole og Hellerud videregående skole. Det moderne kjøpesenteret huser også T-banestasjon, som gjør beliggenheten praktisk og relativt sentral i forhold til f.eks. sentrum (14 min. til Stortinget stasjon). Relativt nær borettslaget er adkomsten enkel til del av Østmarka med bl.a. Lutvann og stort nettverk av markastier.

Bebyggelse

Nabolaget på Tveita, Haugerud og Hellerud har sammensatt bebyggelse, med ulike typer og størrelser blokker og spredt småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Til Tveita (Tveita senter):
Buss 3B, 76, 79, 58, 69.
T-bane linje 2 (14 min. Tveita-Stortinget)

Skoler og barnehager

Rett rundt borettslaget finnes barnehage, Tveita skole (barneskole) og Hellerud videregående skole.
Haugerud er ungdomsskolen etter Tveita barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Større vedlikeholdsarbeid og forandringer i borettslagets regi foreligger det ferdigattest for, slik som kollektiv oppussing av bad, fasadeforandringer mv.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til 'Bolig med tilhørende anlegg'.
Reguleringsbestemmelser S-3903 (fra 2001) for: Tveita Senter, Tvetenveien 150, samt del av gnr. 140, bnr. 36 (borettslaget), 42 m.fl.
Opprinnelig reg. best. S-951 fra 1964.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Ingen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på 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.

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

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, kjøper kan tegne Boligkjøperforsikring..

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 820,-

Samlet skal selger betale kr. 139 760,- 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 16. juni 2025

Megler

Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Nåkkves vei 1

Nåkkves vei 1
0670 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1968
BRA: 46 m^2
BRA-i: 43 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	17	1	0	0

Supertakst
GNR: 140 BNR: 36 ANR: 235

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Nåkkves vei 1
0670 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32716

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Lovlighet

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
- Utvidet soverom og satt inn skyvedører mellom soverom og kjøkken

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.6.2025

Rapportdato
15.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Thu Que Huynh**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nåkkves vei 1, 0670 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	140	Bruksnr:	36	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	235	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1968**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Tveita. Østmarka er i gangavstand fra leiligheten med flotte turmuligheter året rundt med turstier, fiskevann og sykkelruter, samt kajakkmuligheter. Om vinteren er det skiløyper i område.

Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk over 13 etasjer samt kjeller og underetasje.
Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner.
Yttervegger forblendet med teglstein og pussede murvegger.
Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget).
Entrédør fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2010.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	46	43	3	0	6
Totalt m²	**46**	**43**	**3**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	43	43	0	Entre, bad/wc, kjøkken, soverom, stue med utgang til balkong.	
Totalt m²	**43**	**43**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje på ca. 2,3 m2 og ett skap i kjølerom 4.etasje på ca. 0,4 m2..

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Nordvestvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 5,6 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene er pusset opp usikkert når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyden på rekkverket er 111 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2010.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2010.	
Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Hvit foliert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.	
Ny kjøkkeninnredning i 2025 som er godt vedlikeholdt.	
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.	
Det er montert komfyrvakt.	
Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken. TG 2	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kjøkkenvifte med kullfilter. Mekanisk avtrekk i veggen,	
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Det er installert avtrekk med kullfilter. Det er i utgangspunktet avvik ihht NS3600, men da det eksisterer felles avtrekk gjennom ventil i rommet vurderes dette som tilfredsstillende. Hovedløp avtrekk er felles og det er ikke lov å påkople seg denne.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Utvidet soverom og satt inn skyvedører mellom soverom og kjøkken	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 24/8-1977.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er rør i rørsystem, og åpne krom kobberrør til sanitærutstyret på badet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	
Det er stoppekraner i fordelerskapet.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
KW Elektro AS har utført arbeidet med det elektriske anlegget. Satt inn nytt elektrisk anlegg i leiligheten, med unntak av bad (Dokumentasjon ligger i boligmappen) Oppgradering av sikringsskap med nye OV40/2, OSV.Nye kurser. Stikkontakter. Komfyrvakt. Nye lamper på soverom, kjøkken, stue og kontor. Trådløse brytere til kjøkken, soverom, stue og kontor.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene som er utført i 2025.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme med radiatorer i soverom og stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er nyere radiatorer og rør.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Tilluftsventiler i vinduer og yttervegg i kombinasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.11 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv. Usikkert om det er gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2011 i regi av borettslaget.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 18 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Oppbrett av membran ved dør er ca. 15 mm.

Dør er plassert i våtsone. Det er antatt at døren og karmer er påført våtromsmaling.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (flise, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulvene.

Oppsummering av øvrig TG-1

Nye laminatgulv på gang, kjøkken og soverom.

Gulvene er godt vedlikeholdt.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Dette er malte takoverflater.

Takhøyden er ca. 246 cm.

Oppsummering av øvrig TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er hvitmalt glatt dør til badet. Skyvedører/garderobeskap dører ti soverommet.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Dørene er godt vedlikeholdt, men døren til badet kan ikke lukkes helt pga. tetningslister i dørkarmen.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Huynh, Thu Que	9578-5999-4-1768088	2025-06-15 11:55:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
15. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0256/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nåkkves vei 1, 0670 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Thu Que Huynh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2024

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg AS har utført arbeidet i regi av borettslaget i 2010. Det ble gjort grunnarbeider, fliser, toalett og ny innredning..

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg AS har utført arbeidet i regi av borettslaget i 2010.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Må eventuelt innhentes hos styret i borettslaget.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble byttet vinduer i 2010 i regi av borettslaget.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KW Elektro AS har utført arbeidet med det elektriske anlegget. • Satt inn nytt elektrisk anlegg i leiligheten, med unntak av bad (Dokumentasjon ligger i boligmappen) o Oppgradering av sikringsskap med nye OV40/2, OSV o Nye kurser o Stikkontakter o Komfyrvakt o Nye lamper på soverom, kjøkken, stue og kontor o Trådløse brytere til kjøkken, soverom, stue og kontor

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av KW elektro våren 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Følgende er gjort av oppussing utover det elektriske anlegget (noe av faglært og noe med egeninnsats): • Nye gulv på gang, kjøkken og soverom. • Utvidet soverom og satt inn skyvedører mellom soverom og kjøkken • Satt inn skyvedører mellom soverom og stue • Satt inn skyvedører til skap i gang • Malt alle vegger • Nytt kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer (platetopp, komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin). • Byttet noen av flisene på badet

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?

Nei

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: 56-0256/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Huynh, Thu Que	**2025-06-15**

Identifikasjon

bankID Huynh, Thu Que

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Kim Gjelseth
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: k.gjelseth@nordvikbolig.no

8580271 315/4049 10.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.06.2025.

Boligselskap:	315 Tveita Borettslag
Organisasjonsnr:	950.266.376
Andelseier:	Thu Que Huynh
Leieobjektnr:	4049
Adresse:	Nåkkves Vei 1, 0670 OSLO
Andelsnummer:	235
Borettsinnskudd:	kr 10.900,–
Hjemmeside:	http://www.tveitaborettslag.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1713727.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Felleskostnader: Felleskostnader øker med 3,7% fra 01.01.2025
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* 2HANDE-83987154724	A	317.676.353,-	27 år 7 md.	12		Flyt	5,45%
* 2HAND2-83987156794	A	18.137.635,-	15 år 6 md.	12		Flyt	5,45%

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:
Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.146,– pr. md.

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	49,-	16.476,-	2.621,-	295.055,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer		Restsaldo	Kapital-kostnader
*	2HANDE-83987154724	277.098,-	1.621,-
*	2HAND2-83987156794	15.813,-	127,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 293.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby tlf.22 86 54 60 ev. pr. e-post: kristin.moseby@obos.no.

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.

25

TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2025



TVEITA BORETTSLAG

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

STYRETS OPPGAVER

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

Styrets oppgaver er å:

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

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

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

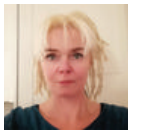
A. TVEITA BORETTSLAG ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

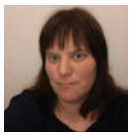
STstyret



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



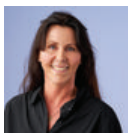
Styremedlem
Ingunn Vegger
Nåkkves v 1
Valgperiode
2023-2025



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 døråutomatikk 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
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**

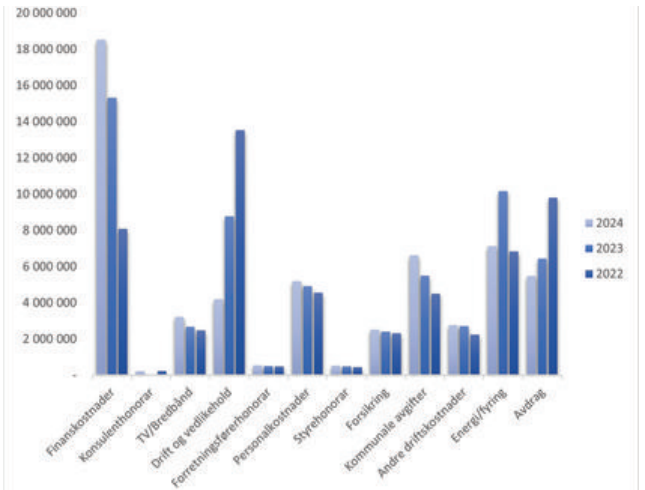
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 119 191	0
Leverandørgjeld		2 050 883	2 644 052
Skyldige offentlige avgifter	20	331 185	348 493
Påløpte renter		100 742	99 640
Annen kortsiktig gjeld	21	449 232	408 813
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 051 234**	**3 500 997**
SUM EGENKAPTIAL OG GJELD		**251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

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

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/*



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.

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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag

Møtedato: 22.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Haugerud Kirke

Til stede: 35 andelseiere, 17 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby

Møtet ble åpnet av Trond Simen Skaraas Andersen.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Henrik W. Waale foreslått.
Vedtak: Valgt

B. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

C. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitne ble Morten Ousdal foreslått.
Vedtak: Valgt

D. **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

E. Valg av tellekorps
Som tellekorps ble det foreslått Vibeke Kjelsrud og Kim Andre Solberg

Vedtak: Valgt

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

C. Rapport fra valgkomiteen
Vedtak: Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

---

3. Fastsettelse av honorarer

A. 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.
Samlet honorar settes til kr 542 900.

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.
Samlet honorar settes til kr 542 900.

B. Andre godtgjørelser: Honorar til valgkomiteen foreslås endret fra kr 7 800 til kr 8 133 per medlem. Samlet beløp for andre godtgjørelser settes til kr 24 399.

Vedtak: Honorar til valgkomiteen foreslås endret fra kr 7 800 til kr 8 133 per medlem. Samlet beløp for andre godtgjørelser settes til kr 24 399.

---

4. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Daghild Trodal foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anna M Beskow foreslått.
Vedtak: Valgt

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

Som varamedlem for 1 år, ble Beate Edvardsen foreslått.
Vedtak: Valgt

D Som delegerte med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Trond S Andersen
Delegert Anne Helen Tindvik
Varadelegert Lasse B Kristensen

Vedtak: Valgt

E Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Ragni S Arnesen, Kjersti E Haraldsen og Bjørg Imsland
Vedtak: Valgt

Saker til behandling

A. Vaskeri – endrede vaskeritider inkl. søndag

Forslagsstiller: Stine Torgersen, leilighet 10040.

Forslag: 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

Forslag til vedtak/styrets innstilling:
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.

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.

Vedtak: Forslaget falt

B. Vaskeri – utvidelse vaskeritider

Forslagstiller: Janne Stulen Aamodt, leilighet 10039

Forslag: 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

Saksfremstilling:
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

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

Forslag til vedtak/styrets innstilling:
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.

Vedtak: Forslaget falt

Det ble fremsatt et alternativt benkeforslag: Fjerne en time fra oppstart av åpningstid på hverdager (fra kl 7.00 til kl 8.00) og i stedet holde vaskeriet åpent fra kl 12.00 til 17.00 på søndager.

Vedtak: Benkeforslaget falt

C. Forsikring – egenandel

Forslagsstiller: Andreas Matre, leilighet 5038

Forslag: 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.

Saksfremstilling:
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.

C2. 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 vedtak /styrets innstilling:
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.

Vedtak: Forslaget falt

D. Forbud – lading elsykler

Forslagsstiller: Bjørn Larsen, leilighet 10062

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

Forslag til vedtak/styrets innstilling:
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

Vedtak: Forslaget falt

Det ble fremført et benkeforslag med en annen ordlyd: Det innføres påbud om å benytte borettslagets ladeskap for lading av batterier til el-sykler/el-sparkesykler og forbys oppbevaring av slike framkomstmidler i oppganger og i rømningsveier.

Vedtak: Forslaget falt

Møtet ble hevet **kl.: 19.15.**

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Henrik W. Waale/s/

Fører av protokollen
Navn: Kristin Moseby/s/

Protokollvitne
Navn: Morten Ousdal/s/

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	57 588 090	54 016 186	57 677 000	59 780 400
Ladeinntekter EL-bil		602 726	655 912	360 000	300 000
Antenneanlegg		411 394	408 537	435 400	405 400
Andre inntekter	3	337 060	589 559	218 000	218 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**58 939 270**	**55 670 194**	**58 690 400**	**60 703 800**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-5 190 626	-4 915 285	-4 919 000	-5 149 000
Styrehonorar	5	-522 000	-487 000	-507 000	-542 900
Avskrivninger	14	-983 625	-952 081	-1 570 000	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-33 875	-36 625	-25 000	-40 000
Andre honorarer		-23 400	-29 200	-23 400	-24 400
Forretningsførerhonorar		-535 655	-508 695	-535 000	-563 000
Konsulenthonorar	7	-209 053	-51 096	-200 000	-500 000
Kontigenter		-163 800	-163 800	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-4 190 551	-8 772 063	-2 537 500	-3 606 500
Forsikringer		-2 510 875	-2 409 340	-2 650 000	-2 650 000
Kommunale avgifter	9	-6 616 887	-5 492 332	-6 647 500	-7 704 000
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	-3 500 000
Andre driftskostnader	10	-2 759 610	-2 717 607	-2 371 500	-2 203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-34 086 764**	**-39 371 352**	**-31 832 762**	**-34 147 800**
DRIFTSRESULTAT		**24 852 507**	**16 298 842**	**26 857 638**	**26 556 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	56 077	115 815	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-18 577 906	15 323 303	-18 704 000	-17 237 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 521 829**	**-15 207 488**	**-18 604 000**	**-17 137 000**
ÅRSRESULTAT		**6 330 677**	**1 091 354**	**8 253 638**	**9 419 000**
Overføringer					
Reduksjon udekket tap		6 330 677	1 091 354		

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	3495	3798	3473	4183	4847	5399
Endring i kr	526	524	249	556	610	599
Endring i %	17,72 %	16,02 %	7,17 %	15,34 %	14,39 %	12,48 %

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***

TVEITA BORETTSLAG

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,

TVEITA BORETTSLAG

- 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.

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. Vaskerilåsene skal være på tavlen under hele vaskeperioden. Fjern vaskerilås hvis reservert vasketid ikke skal benyttes.

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

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

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

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

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

10. Røyking.
Røyking er forbudt i borettslagets fellesarealer inkludert 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.

Skatteetaten

Dato
13.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KIM HAVIG-GJELSETH
FÜRSTENGA 10 H0101
1367 SNARØYA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

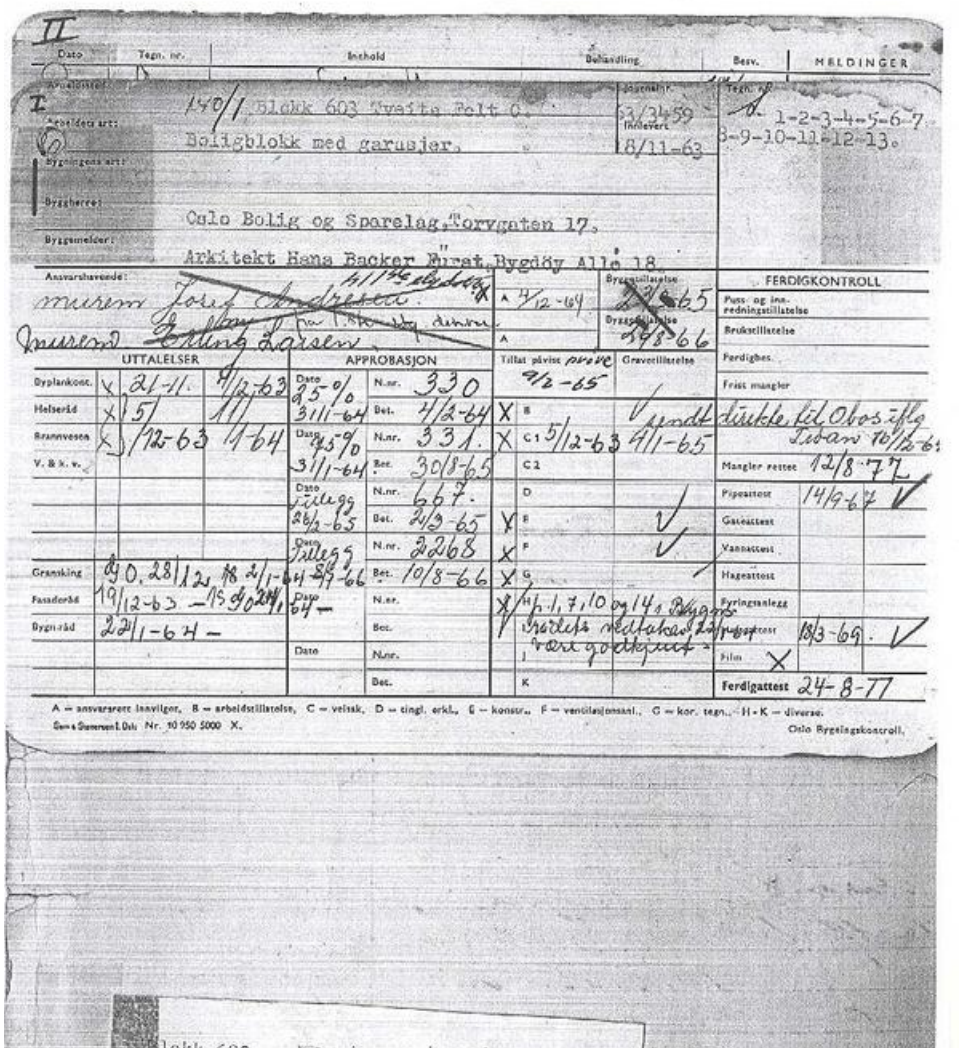
Organisasjonsnr 950 266 376 Andelsnr 235

Eiendommens adresse:

Nåkkves vei 1, 0670 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 694 969
Som sekundærbolig: kr 2 779 875



Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO

Dato: 17.09.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200907418-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NÅKKVES VEI 1	Eiendom:	140/36
Tiltakshaver:	Tveita borettslag v/ Thorbjørn Hansen	Adresse:	Nåkkves vei 11, 0670 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST
NÅKKVES VEI 1 - MODERNISERING AV BAD

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

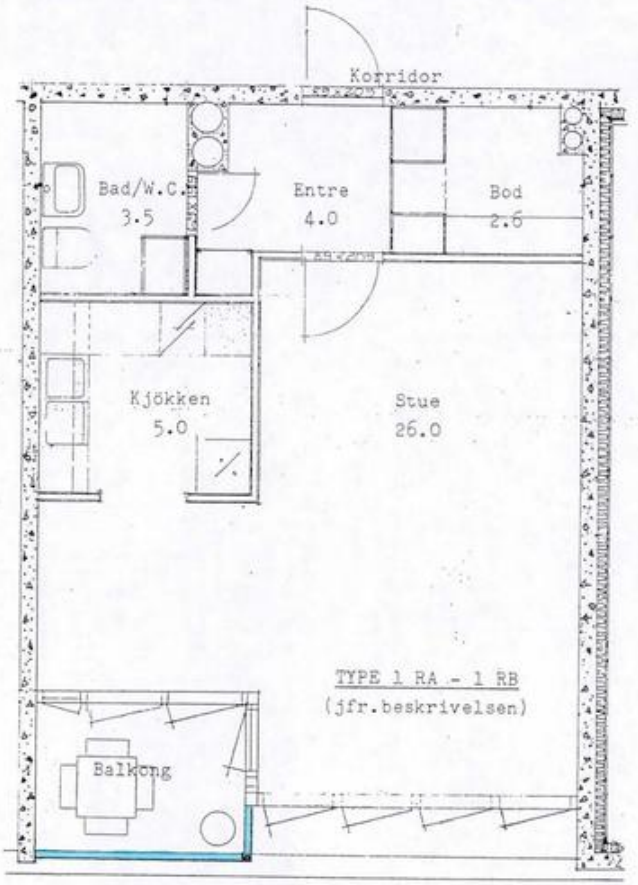
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.09.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Vedlegg
Orientering til klageadgang

Kopi til
Tveita borettslag v/ Thorbjørn Hansen, Nåkkves vei 11, 0670 OSLO, post@tveitaborettslag.no

1-ROMS LEILIGHET – TYPE 1RA, 1RB

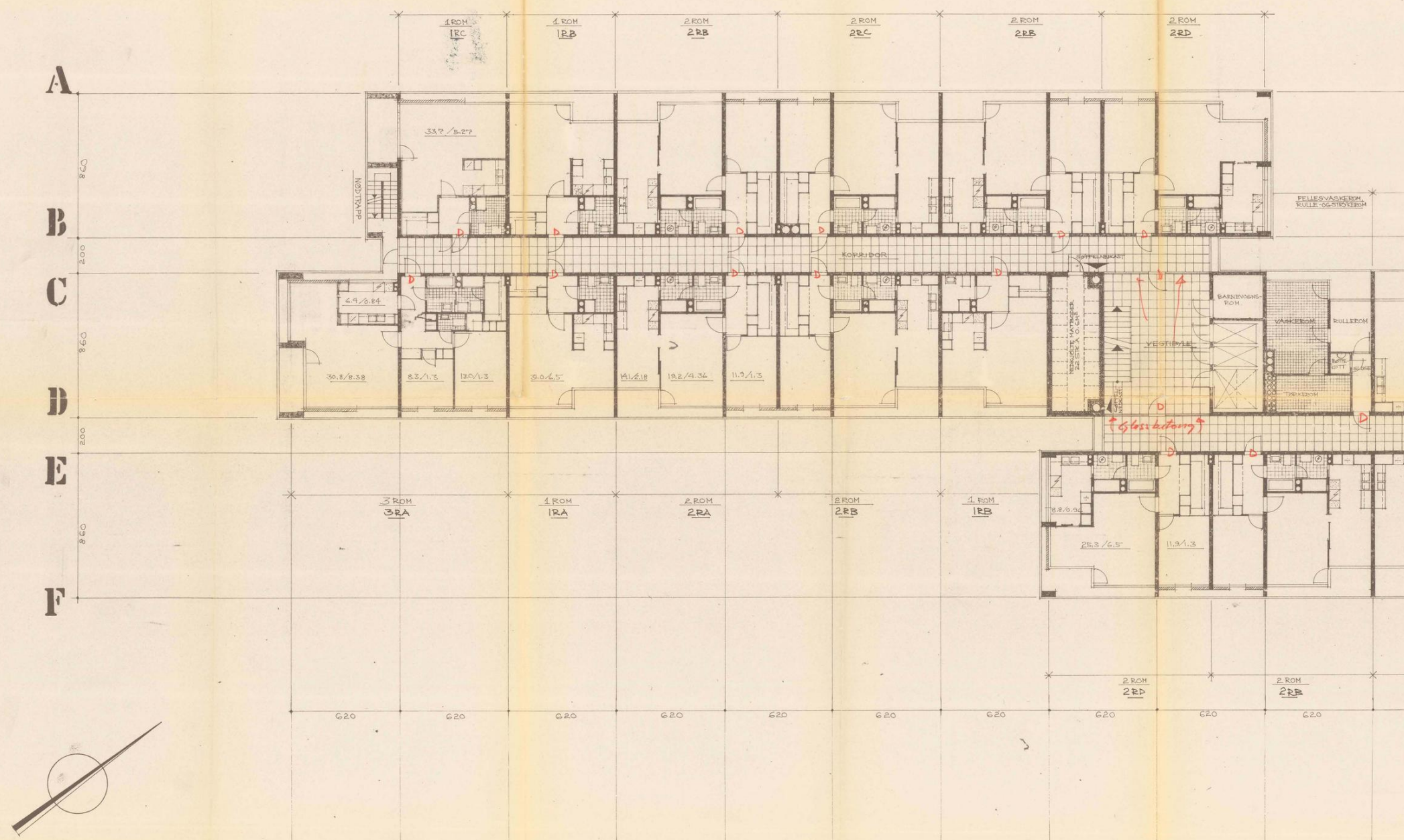


1

E10

INNGLASSING

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT: TVEITA BORETTSLAG NÅKKVES VEI		PROSJEKT NR.: 0204	NB ARKITEKTER AS
INNGLASSING BALKONGER LEILIGHETSPLAN		TEGNING NR.: 20	
DATO: 10-01-03	SIGN.	MÅL	REVISJON NR.


1 ROM 1RC
1 ROM 1RB
2 ROM 2RB
2 ROM 2RC
2 ROM 2RB
2 ROM 2RD
A
B
C
D
E
F
860
200
860
200
860
NØDTRAPP
33.7/5.27
KORRIDOR
SØPPELNEDKAST
FELLESVASKEROM, RULLE- OG STRYKEROM
6.9/6.84
30.8/8.38
8.3/1.3
13.0/1.3
3.0/6.5
14.1/2.18
19.2/4.36
11.3/1.3
BARNEVOGNS-ROM
VASKEROM
RULLEROM
VESTIBYLE
TØRKEROM
8.8/6.96
25.3/6.5
11.3/1.3
3 ROM 3RA
1 ROM 1RA
2 ROM 2RA
2 ROM 2RB
1 ROM 1RB
2 ROM 2RD
2 ROM 2RB
620
51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61

Nåkkves vei 1

Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

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

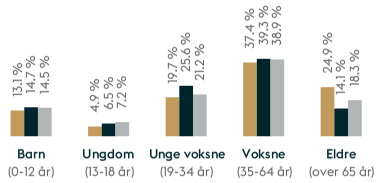
Offentlig transport

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

Barnehager

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

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 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lønnealleen ballplass	4 min
Tveita skole	6 min
SATS Hellerud	8 min
Mudo Tveita	9 min

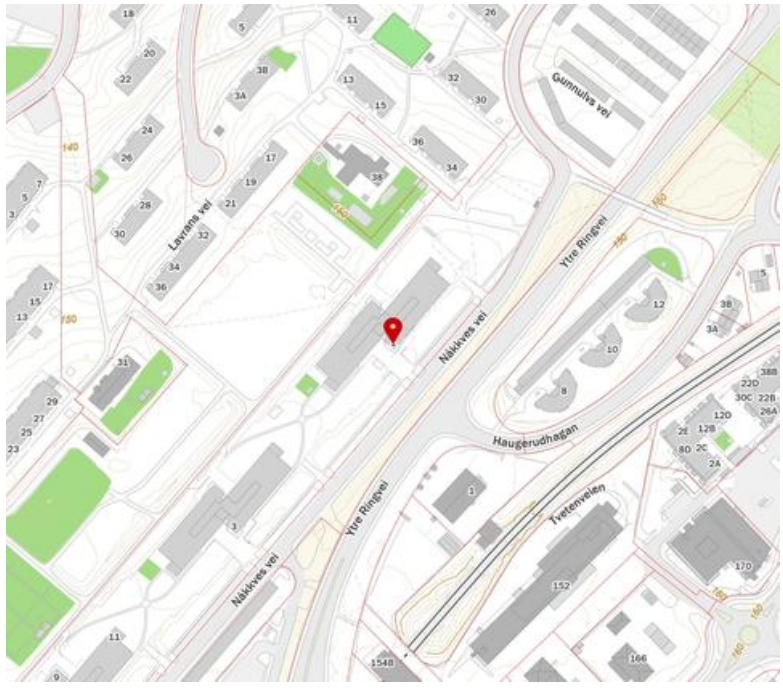
«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

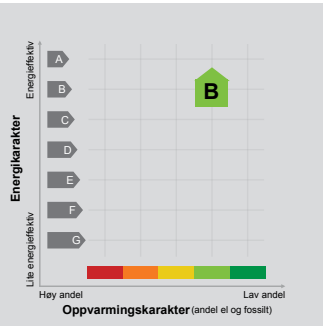
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Nåkkves vei 1
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299028
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-132899
Dato	10.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Gjelseth
NÅKKVES VEI 1

Dato: 09.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513784
8580270

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 36

Vi viser til bestilling av 20250609 for NÅKKVES VEI 1.

GNR. 140 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1965.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

34951 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

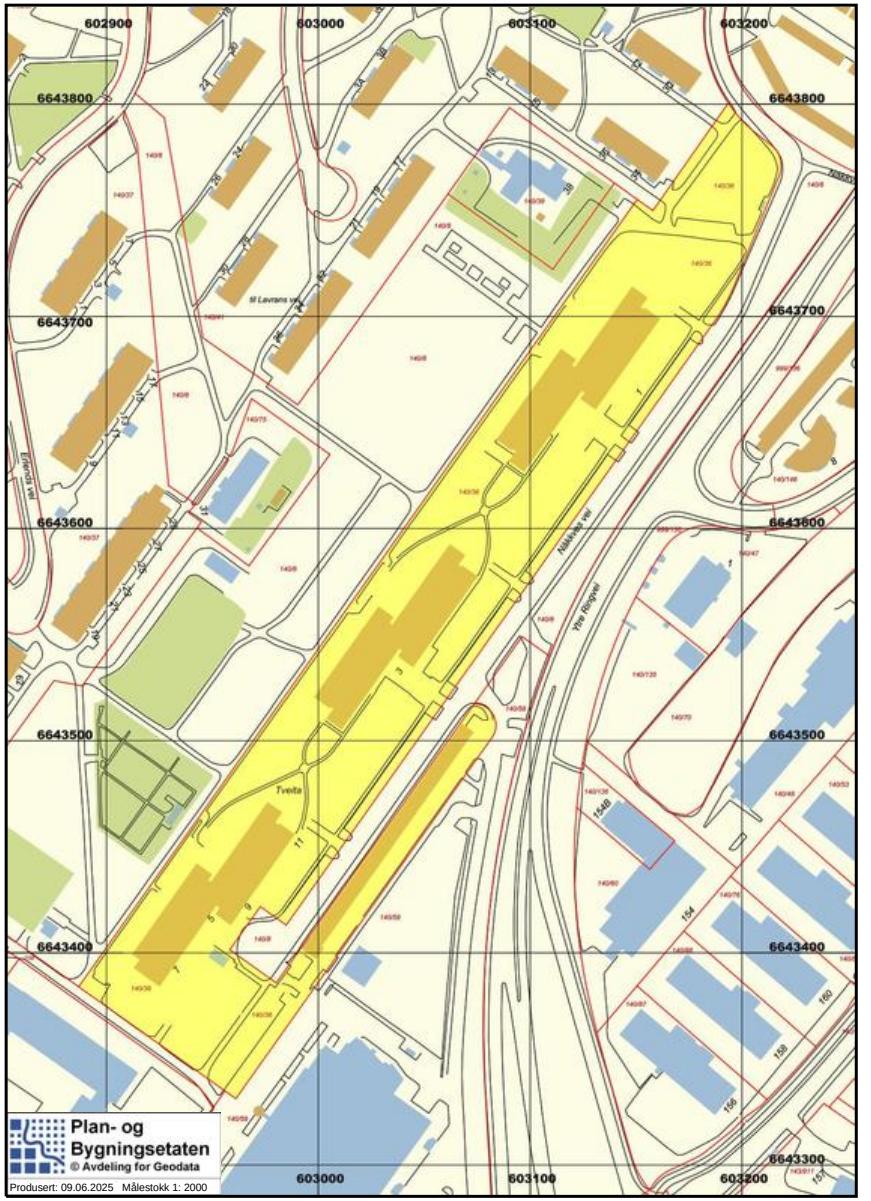
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Reguleringsbestemmelser for: TVEITA SENTER, TVETENVEIEN 150, gnr. 140, bnr. 59, samt del av gnr. 140, bnr. 36, 42 mfl.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP-2001-18 og datert 22.08.01.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

Byggeområde felt A: forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingslokale, treningsstudio, T-banestasjon)
Byggeområde felt B1-B2: forretning, kontor, allmennyttig formål - (parkering)
Byggeomr./ off.trafikkomr. felt C: forretning, kontor, allmennyttig formål / torg over byggeområde
Byggeomr./ off.trafikkomr. felt D: forretning, kontor, allmennyttig formål / bussterminal over byggeområde
Byggeområde felt E: garasjer i boligområde
Byggeområde felt F: offentlig bygning (skole)

Offentlig trafikkområde: vei, gangvei, fortau, annet veiareal, bussholdeplass, bussvei, kollektivfelt
Spesialområde: privat vei
Fellesområde: felles avkjørsel

I feltene C og D er reguleringsformålene etasjevis fordelt som vist på plankartets prinsippsnitt.

Regulering av T-bane S-1371 stadfestet 18.11.66 opprettholdes innenfor planområdet.

§ 3. Særlige bestemmelser

Før det gis (utvidete) brukstillatelser på gnr.140 bnr.59, eller utskilte parseller av denne, skal det foreligge tinglyste heftelser vedrørende:
- Parkeringsrett for Tveita / Hellerud skoler (gnr.140 bnr.42) med 21 plasser i felt B2. Denne rettigheten skal tinglyses for sambruk med senteret (gnr.140 bnr.59).
- Parkeringsrett for Tveita borettslag (gnr.140 bnr.36) med 15 plasser i felt B1.
- Kjøreatkomst til Hellerud skole over felt C og nordre del av felt D.

§ 4. Fellesbestemmelser

4.1 Utnyttelse

Areal i kjeller/ underetasje skal medregnes i sin helhet, bortsett fra areal tilhørende T-banens spor og T-banens tekniske rom, som ikke medregnes.

Det tillates totalt maksimalt 18.000 m2 T-BRA forretning innenfor planområdet.
T-BRA forretning skal omfatte fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine, kontor og evt. arealer til interne kultur- og fritidsaktiviteter.
Bevertning, post, bank, apotek og vinmonopol skal regnes som en del av forretningsområdet.
T-BRA til tekniske rom, søppelrom og varemottak, kontorer som ikke er knyttet til handelsvirksomheten, allmennyttige kultur- og fritidstilbud, samt T-banestasjon skal ikke regnes med i bruksarealet for forretning, men i totalt T-BRA.

De enkelte felt tillates utbygget med maksimalt T-BRA som følger:
Felt A: 24.200 m2, hvorav maks 17.200 m2 forretning
Felt B1: 5.000 m2, P-underetasje
Felt B2: 0 m2
Felt C: 800 m2, hvorav maks 700 m2 forretning
Felt D: 2.000 m2 hvorav maks 100 m2 forretning
Felt E: 900 m2
Felt F: 200 m2

4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser og maksimalt tillatte høyder som vist på plankartet.
Takoppbygg for tekniske anlegg, overlys og trapperom, samt letak på felt D, tillates over de angitte maksimalt tillatte gesimshøyder.
Felt A: Maks. gesims/mønehøyde er c+157

Maks. gesims/mønehøyde er c+162 for sørvestre del
Felt B1: Maks. dekkehøyde er c+149, maks. gesimshøyde er c+150
Felt C: Maks. dekkehøyde er c+147, maks. gesimshøyde er c+148
Felt D: Maks. dekkehøyde er c+147, maks. gesimshøyde er c+148
Felt E: Maks. gesims/ mønehøyde er c+155
Felt F: Maks. gesimshøyde er c+148

4.3 Utforming

Bygninger, utomhusanlegg, belysning og skilting skal gis en helhetlig utforming, med generelt høy kvalitet i prosjektering og utførelse.
Det skal tas spesielt hensyn til tilgjengelighet for orienterings- og funksjonshemmede ved utforming og prosjektering av rammesøknad.

Bebyggelsen
Ny bebyggelse/ tilbygg/ påbygg skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.
Hoveddelen av bebyggelsen skal ha flate tak. Konstruksjoner, overlys og tekniske installasjoner skal inngå i en samlet takstruktur.
Vesentlige innslag som senterinnganger skal bidra til å gi identitet til senteret.

Bussterminal felt D
Terminalen skal utformes med oppstilling for minimum 4 vanlige busser og 3 leddbusser. Letak tillates ved oppstillingsplassene. Dekket skal gis en utforming som gir rom for trebeplantning innenfor feltet. Langs Wilhelm Stenersens vei skal terminaldekket og veien ha samme stigning. Det tillates parkering og annen bebyggelse under dekket.
Regulert gangvei/fortau over Felt D er vist med prinsipplassering.

Utearealer
Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
Den ubebygde delen av tomten tillates ikke benyttet til lagring.
Varemottak, lastesoner og søppelcontainere skal skjermes mot innsyn.
Alle gangarealer skal være markert med eget belegg, også der disse krysser kjøreareraler.
Alt ubebygd areal som ikke benyttes til nødvendig kjøreareal, gangveier og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig.
Areal mellom privat vei og Ytre Ringvei/ Tvetenveien skal beplantes med tett gruppeplanting av busker og trær, med innslag av vintergrønn vegetasjon.
Parkeringsarealer i felt A, B1 og B2 skal gis et gjennomgående grønt preg ved å omkranses og oppdeles med trær og buskbeplantning. Stammeomkrets for trær ved planting skal være minimum 14 cm.
Ved bygging av parkeringsdekke/ underetasje i felt B1 skal dekket gis en utforming som gir rom for trebeplantning innenfor feltet.
Langs sørsiden av gangvei mellom felt A og Hellerud skole, samt langs sørsiden av gangvei mellom felt B2 og Tveita/ Hellerud skole, skal plantes trerekke.

§ 5. Atkomst

Kjøreatkomst
Atkomst til felt B2 skal skje fra Wilhelm Stenersens vei via felles avkjørsel FA2.
Atkomst til felt A og B1 skal skje via spesialområde privat vei, både fra Wilhelm Stenersens vei og fra felles avkjørsel FA1.
Det tillates ikke kjøreatkomst til felt A over felt C.
Atkomst til Hellerud skole tillates fra Wilhelm Stenersens vei, over nordre del av felt D, og felt C.

Kollektivatkomst
Egen atkomst for busser skal etableres fra Wilhelm Stenersens vei via kollektivfelt for venstreavkjøring til terminalen.
Fra vestgående løp i Tvetenveien skal etableres avkjøring m/bom for buss (bussvei).

§ 6. Parkering

Parkeringsplasser skal minimum opparbeides etter norm 16 plasser pr. 1000 m2 regulert T-BRA forretning, maksimum etter norm 25 plasser pr. 1000 m2 forretning.
Det skal opparbeides 9 plasser pr. 1000 m2 kontor og allmennyttig formål.

For felt A, C og D skal inntil 370 P-plasser opparbeides på terreng i felt A, B1, B2 og D.
På felt B1 kan ytterligere inntil 140 P-plasser opparbeides i P-underetasje.

På felt B2 skal i tillegg 21P-plasser opparbeides for sambruk med Tveita og Hellerud skoler.
På felt B1 skal i tillegg 15 P-plasser opparbeides for Tveita Borettslag.

5 % av P-plassene skal være tilpasset for funksjonshemmede. Disse skal være lokalisert nær innganger og T-bane/ bussterminal.

Det skal etableres sykkelparkering for minimum 20 sykler på bussterminaldekket og minimum 20 sykler i felt A.
Det skal etableres taxiholdeplass med oppstillingsplass for minimum 4 taxier rundt regulert snuplass i Wilhelm Stenersens vei.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet (utomhusplan) i henhold til § 69 i plan- og bygningsloven.

Ved rammesøknad for felt A og C: utomhusplan for felt A, C, B1, B2, areal mellom privat vei og Ytre Ringvei, privat vei og felles avkjørsel FA1 og FA2, samt gangvei mellom Hellerud skole og felt A og gangvei mellom Tveita/ Hellerud skoler og felt B2.
Ved rammesøknad for felt D: utomhusplan for felt D og B2.

Målestokk skal være 1:500 eller bedre og med detaljer.
Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold og gående, av- og pålessing, evt. oppstillingsplass for søppelcontainer(e), kjøreveier, kjøremønster, parkering, bussholdeplasser, taxiholdeplasser, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak, materialbruk og belysning.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Det kan ikke gis brukstillatelse for nybygg/ vesentlig ombygging/ påbygg/ tilbygg før uteareralene er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 8. Skiltplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan som også skal omfatte utomhusplanområdet, jfr. § 7.
Det skal innsendes egen søknad for skilt.
Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

§ 9. Støy – Luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal gjelde. Detaljerte støyberegninger må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Disse tiltak skal være gjennomført før det gis tillatelse til bruk.

Før det gis rammetillatelse for bussterminalen skal det være foretatt støymålinger av eksisterende situasjon og beregninger av terminalens virkning for støyen ved skolene. Dersom skolene som følge av bussterminalen utsettes for et høyere støynivå enn fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer være støyisolert i samsvar med kravene, før det gis brukstillatelse for terminalen.

Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider grenser som er anbefalt i Statens forurensningstilsyns rapport 92:16, eller senere bestemmelser/ retningslinjer som erstatter denne. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filtrering/ renseanlegg for inntaksluft.

§ 10. Spesialområde - privat vei

Veien skal ha en utforming som ikke innbyr til gjennomkjøring.

§ 11. Fellesområder

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for gnr.140, bnr.59 Tveita senter og gnr.140, bnr.36, Tveita Borettslags garasjeområde.
Felles avkjørsel FA2 skal være felles for gnr.140, bnr.59 Tveita senter og gnr.140 bnr.42 Tveita skole.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0256/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nåkkves vei 1 0670 OSLO

Betegnelse: Gnr 140, bnr 36 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no