



Velkommen til

Nåkkves vei 3,  
0670 Oslo



Velkommen til

Nåkkves vei 3,  
0670 Oslo

# Lys opprinnelig 1-roms omgjort til 2-roms 12. etg. med utsikt og sørøstvendt balkong | Sentralt på Tveita

Velkommen til Nåkkves Vei 3! En pen 2-roms andelsleilighet i 12. etasje med flott utsikt og en innglasset, sørøstvendt balkong.

Leiligheten ligger høyt og fritt med en arealeffektiv planløsning. Her bor du med nærhet til Tveita Senter, kollektivtransport og turområder. Stuen har plass til sofagruppe og spisebord, og store vinduer gir rikelig med lys. Borettslaget er veldrevet og har tilgang til felles takterrasser og vaskeri. Soverommet tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Kort fortalt:

- Leilighet i 12. etasje med heis
- Parkett på gulv i stue, kjøkken og soverom
- Flislagt bad med vegghengt toalett og dusjhjørne
- Praktisk IKEA-kjøkken med god skaplass
- To boder
- Fyring, varmtvann, internett og parkering inkludert (gjesteparkering)



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

**Emilie Bertine Naasen**  
eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf: 907 19 747  
E-post: [emilie.naasen@em1ostlandet.no](mailto:emilie.naasen@em1ostlandet.no)



**Kimberly Haugen Breen**  
Tlf: 944 77 474  
E-post: [kimberly.breen@em1ostlandet.no](mailto:kimberly.breen@em1ostlandet.no)



# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 300 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	295 576
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	3 595 576
<u>Omkostninger</u>	kr	9 690
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	3 605 266
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	4 389

<u>BRA Total/BRA-i</u>	52.08/43 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	1
<u>Eiendomstype</u>	Andelsleilighet
<u>Eierform</u>	Andel
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1968
<u>Etasje</u>	12
<u>Energikarakter</u>	C



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Nåkkves vei 3, 0670 OSLO

### Registerbetegnelse

Gnr. 140, bnr. 36, ideell andel 1/1

, andelsnr. 728 i Tveita Borettslag med orgnr.: 950266376 i Oslo kommune.

### Etasje

12

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Tveita, et veletablert område som kombinerer bynærhet med umiddelbar tilgang til naturen. Herfra har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen, inkludert Tveita senter med sine butikker, apotek og servicetilbud. For et enda bredere utvalg er Alna senter kun en kort kjøretur unna.

Kommunikasjonen er effektiv, med T-banestasjonen bare noen få minutters gange fra døren. Linje 2 tar deg til sentrum på rundt et kvarter. Nærmeste busstopp er Nåkkves vei, og for den bilpendleren er det enkel tilgang til Ytre Ringvei. Borettslagets fellesarealer er pent opparbeidet med grøntområder, interne gangveier og lekeplasser.

For den aktive er mulighetene mange. Rett i nærheten finner du marka med turstier, lysløyper og badevann – perfekt for søndagsturen eller en joggetur etter jobb. Østmarka ligger like ved og inviterer til lengre utflukter. Området har også flere treningssentre, som SATS Hellerud, og idrettsanlegg ved Tveita skole.

I gangavstand finner du også flere skoler og barnehager, som Tveita skole, Hellerud videregående skole og Vassenga Fus barnehage. Dette, kombinert med de grønne fellesområdene, gjør Tveita til et praktisk og trivelig sted å bo.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

### Offentlig kommunikasjon

Kort vei til buss og T-bane. Ca. 2 min gange til Nåkkves vei busstopp, buss nr. 58 kjører herfra. Ca. 5 minutter gange til Tveita T-bane. Hyppige avganger: T-bane nr. 2 bruker 14 minutter til sentrum.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Andelsleilighet

### Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3.08 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 6 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 52.08 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3.08 m<sup>2</sup> Bod

12. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, bod

BRA-b: 6 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Ikke målbare arealer**

Innredet soverom

Dagens planløsning og bruk avviker fra originale byggetegninger.

Leiligheten var opprinnelig en ettromsleilighet, men er senere innredet med et ekstra rom i en del av stuen, som brukes som soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig da stue og soverom begge tilhører leilighetens hoveddel.

Soverommet oppfyller ikke krav til ventilasjon etter gjeldende byggt teknisk forskrift TEK17. Etter TEK17 skal gjennomsnittlig tilførsel av friskluft i et soverom være minst 26 m<sup>3</sup>/ h sengeplass.

Dette rommet har ventil i vindu og vindu som kan åpnes. Rommets gulvareal er av takstmannen målt til 4,9 m<sup>2</sup>. Med 2,4 m under taket tilsvarer det et volum på 11,76 m<sup>3</sup>.

TEK17 (eller forrige TEK10) stiller ikke krav til areal/volum for rom for varig opphold.

Tidligere forskrift TEK97 stilte krav om at rom for varig opphold skulle ha et luftvolum på minst 15 m<sup>3</sup>, men stilte ikke samme krav til ventilasjon som TEK17.

Omgjøringen til soverom ble gjort før selger kjøpte boligen, og selger kjenner ikke til når omgjøringen ble gjort. Selger fraskriver seg ethvert ansvar i denne forbindelse, da boligen selges slik den fremstår.

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befarings.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes. Innglassede balkonger måles inklusiv tilstøtende yttervegg.

Bod på inngangsplan merket med nr. 12038 måles opp til ca. 3,08 m<sup>2</sup>.

#### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

#### **Antall bad**

1

#### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.05.2026.

##### **Bygning:**

Eiendommen er en toroms andelsleilighet i en høyblokk på 13 etasjer samt kjeller, oppført i 1968. Den bærende konstruksjonen og etasjeskillerne er i armert betong. Fasaden er oppført med teglstein, profilerte fasadeplater, pusset mur, samt liggende panel ved balkonger.

##### **Tak:**

Bygningen har flatt tak med bærende konstruksjon i betong, tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

##### **Vinduer:**

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

##### **Dører:**

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann- og lydklassifisert type B30/35dB. Balkongdør

med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2009. Innvendig har boligen glatte dører til alle rom.

**Balkong/terrasse:**

Adkomst fra stue til en sørøstvendt innglasset balkong med epoxy på gulv på ca. 3,86 m<sup>2</sup>. En del av balkongen uten innglassing er på ca. 2,23 m<sup>2</sup>. Balkongen er utstyrt med utelys.

**VVS-installasjoner:**

Vannledningene er et plast rør-i-rør system med fordelerskap plassert i vegg på badrom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskapet. Avløpsrør er av ukjent type. Bygget har felles sentralanlegg for varmtvann.

**Ventilasjon:**

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra badrommet og tilluft via en spalte under døren på 15 mm. Det er avtrekk over kokesonen via en kjøkkenventilator med kullfilter.

**Tekniske detaljer:**

Leiligheten er oppvarmet med sentralfyr med radiatorovner.

**Elektrisk anlegg:**

Spørsmål vedrørende elektroinnstallasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail. Automatsikringer er plassert i skap i felles oppgang.

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

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Dette vet vi ikke

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

- Ukjent. Etter det vi fikk opplyst av forrige eier, men vi vet ikke sikkert

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

- Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja. Grunnet alder og manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999 anbefales det en kontroll utført av et autorisert el-foretak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater | Det registreres noe hakk, riper i gulv samt en liten utglidning i parkettskjøt i stue. Ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje iht. alder. Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje på gulv.

- Avtrekk, kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

- Overflater vegger og himling, bad | Det er montert dør i våtsone ved dusj som ikke er utført i fuktbestandige materialer. For å forebygge fuktskader og forlenge levetiden på døren, anbefales det å overflatebehandle med våtromsmaling eller annet egnet system for våtsone. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsone. Dusjsone er avgrenset med dusjdører og sprutsikring av dør er ivaretatt.

- Sluk, membran og tettesjikt, bad | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Baderommet har smøremembran som tettesjikt under flisene på vegger. Membranen har passert 15 år, og i henhold til Sintef Byggforsk sine levetidstabeller er dermed mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt. Smøremembraner mister over tid sin elastisitet og kan bli sprø, noe som øker risikoen for riss og lekkasjer ved bevegelser i konstruksjonen. Selv om overflater fremstår tørre ved befaring, er restlevetiden statistisk sett usikker. Det mangler dokumentasjon på oppbygning av baderommet. Når dokumentasjon på skjulte konstruksjoner mangler, kan ikke baderommets oppbygging og tetthet verifiseres fullt ut. Dette medfører en usikkerhet som påvirker tilstandsgraden. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at membranen har passert halvparten av forventet brukstid, samt manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke verifiserbar dokumentasjon på utførelsen av baderommets membranløsning og tettesjikt, som for eksempel bildebevis, KS-skjema eller samsvarserklæring. Oppbyggingen av de skjulte konstruksjonene er derfor ukjent, og membranens utførelse samt tetthet mot sluk kan ikke bekreftes. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og gjenværende levetid, selv om overflater fremstår visuelt tørre ved befaring. Ved videre bruk anbefales det å benytte dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig rensing av sluk bør utføres for å forebygge tilstopping.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Varmtvannstank | Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### **Parkering**

Alle opprinnelige ettromsleiligheter kan benytte gjesteparkering. Borettslaget har elektronisk parkeringskontroll. Det er 12 elbilladere på gjesteparkeringen. Gjesteparkering er tilgjengelig med elektronisk parkeringskontroll og krever registrering. Eiers bil registreres på driftskontoret.

### **Standard**

Høyt og fritt i 12. etasje med utsikt over åsene og en sørøstvendt balkong med innglasset del. Leiligheten er en toromsleilighet med en arealeffektiv planløsning der kjøkken og stue er adskilte rom, og soverommet er opprettet ved en ombygging fra original plantegning. Parkett går gjennom stue, kjøkken og soverom, og oppvarmingen skjer via sentralfyr med radiatorovner. Standarden er gjennomgående fra byggeperioden, med badet pusset opp i regi av borettslaget.

#### **Entré:**

Entrédøren er brann- og lydklassifisert med sikkerhetslås og kikkehull. Inne i entréen møter du parkett på gulvet og glatte innerdører til alle rom. Speildørene langs den ene veggen gir god lagringsplass og gjør rommet visuelt større. Herfra åpner gangen seg mot stuen, og utsikten over åsene er synlig allerede fra inngangen.

#### **Stue:**

Store vindusflater langs ytterveggen slipper lyset inn og gir utsikt over åsene og nabolaget under. Rommet har plass til sofagruppe og spisebord side om side, og balkongdøren leder ut til den sørøstvendte balkongen. Parketten løper gjennom hele rommet. Radiator under vinduet sørger for varme via sentralfyr anlegget.

**Balkong:**

Balkongen er sørøstvendt og delt i en innglasset del og en åpen del med utelys. Den innglassede delen gir ly og forlenger sesongen, mens den åpne delen gir direkte kontakt med utsikten over åsene. Plass til et par stoler og et lite bord.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet er et eget rom med IKEA-innredning og profilerte skapfronter. Benkeplate i laminat og fliser på bakveggen. Innredningen har 1 1/2 oppvaskkum. Frittstående hvitevarer inkluderer komfyr, benkemontert oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Ventilator over kokesonen trekker via kullfilter. Parketten fra stuen fortsetter inn på kjøkkenet.

**Soverom:**

Soverommet er opprettet ved ombygging av leiligheten, der en del av den opprinnelige stue- og kjøkkenflaten ble skilt av. Rommet har vindu og plass til dobbeltseng. Parkett på gulvet, som i resten av leiligheten.

**Bad:**

Badet er pusset opp i regi av borettslaget, med tillatelse datert 2003. Flislagte vegger og gulv med gulvvarme. Innredningen består av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Senket, malt gipshimling. Mekanisk avtrekk fra baderommet. Badet har et oppgraderingsbehov.

**Overflater:**

Gulv: Parkett i stue, kjøkken og soverom. Fliser på bad.

Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.

Himling: Senket, malt gipshimling på bad. Malte slette flater i øvrige rom.

**Lagring:**

Leiligheten disponerer en innvendig bod i 12. etasje samt en ekstern bod på inngangsplanet, merket nr. 12038, på 3 m<sup>2</sup>.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

**Innhold**

Leiligheten ligger i 12. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, bad, soverom og bod.

Innglasset balkong på 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på 3,08 m<sup>2</sup> beliggende på inngangsplanet.

**Byggeår**

1968

**Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2003:

- Pusset opp bad og montert rør-i-rør-system i plast med fordelerskap

Ukjent årstall:

- Montert IKEA kjøkkeninnredning
- Utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget

Vedlikeholdshistorikk TVEITA BORETTSLAG:

2024:

- Malt innvendige fellesflater i alle blokker
- Utført tilstandsanalyse av rømningsstrapper i alle blokker
- Utført undersøkelse og sikring av fasader over inngangspartiene

2023:

- Malt innvendige fellesflater i Nåkkves vei 5
- Pusset opp alle hovedinngangspartier og montert nye digitale ringetavler
- Skiftet lys og montert nye heisalarmer i heissjaktene
- Lagt ny membran under dekket utenfor Nåkkves vei 5
- Isolert ventilasjonsrør i krypkjeller tilknyttet barnehage
- Utsmykket frittstående garasjer med malerier

2022:

- Tekket om tak i Nåkkves vei 1 og 3
- Skiftet terrassegulv på takterrasser i Nåkkves vei 1 og 3
- Skiftet ut glassfasader i alle inngangspartier til trelags energiglass
- Skiftet ut varmpumper for tappevann
- Skiftet ut dører på tak

2021:

- Etablert nytt garasjeanlegg samt nytt gangfelt med belysning

2020:

- Rehabiliterert kjøkken, garderobe og lager på driftskontoret
- Rehabiliterert felles inngangsparti og toalett i næringslokaler i Nåkkves vei 9

2019:

- Tekket om tak i Nåkkves vei 5
- Etablert ventilasjon i næringslokaler og driftskontor
- Etablert 400V infrastruktur for elbillading
- Rehabiliterert fortau og utvendig belysning

2018:

- Skiftet ut alle horisontale soilrør unntatt i utleielokale
- Tettet taket i varmesentralen
- Utført rengjøring av ventilasjonskanaler

2017:

- Etablert nytt høyhastighets fibernett for TV og internett
- Rehabiliterert takterrasse
- Rehabiliterert skorstein, montert LED-belysning i fellesområder, samt etablert varmegjenvinning

og varmepumper

2016:

- Skiftet dørtelefoner i Nåkkves vei 1, 3 og 5

2013:

- Rehabiliterert fasader og bad, samt skiftet soil- og tilførselsrør

2009:

- Rehabiliterert bad etter våtromsnormen

2006:

- Omtekket tak over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5

2004:

- Videreført rehabilitering av bad

1998:

- Tekket om tak i Nåkkves vei 1 og 3, samt utført brannseksjonering

## Tomteforhold

### Tomtetype

Eiet

### Tomteareal

Tomtestørrelse 34929 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomten

Borettslaget har en eiet tomt på 34 929 m<sup>2</sup>. Fellesarealene er pent opparbeidet med grøntområder, lekeplasser og interne gangveier, noe som byr på et trivelig bomiljø for både barn og voksne. Tomten består av plener, busker, trær og blomster.

Borettslagets tomt er fellesareal. Beboerne må verne om fellesarealene, og sykling og ballspott er ikke tillatt på plenene.

## Økonomi

### Pris

Prisantydning Kr 3 300 000,-

Andel fellesgjeld Kr 295 576,-

Omkostninger Kr 9 690,-

Totalpris inkl. omk. Kr 3 605 266,-

### Kjøpsomkostninger

3 300 000,00 (Prisantydning)

295 576,41 (Andel av fellesgjeld)

---

3 595 576,41 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 600,00 (Boligkjøperforsikring - Söderberg)

545,00 (Tinglysing hjemmelovergang)

545,00 (Tinglysing pantedokument)

9 690,00 (Omkostninger totalt)

3 605 266,41 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

#### **Andel felleskostnader**

Kr 4 389,- per måned.

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er kr 4 389,- pr. måned og dekker renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, TV/bredbånd og strøm til fellesarealer.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3,5 % fra 01.01.2026.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

#### **Fellesgjeld**

Andel fellesgjeld Kr: 295 576

Andel fellesgjeld pr. dato: 19.05.2026

#### **Lånebetingelser fellesgjeld:**

Borettslaget har følgende lån:

Bank: Danske Bank

Lånummer: 81016097845

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 19.05.2026: kr 314 077 223,00

Andel av saldo: kr 280 108,12

Innfrielsesdato: 13.07.2026

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,62 %

Bank: Danske Bank

Lånummer: 81016097853

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 19.05.2026: kr 17 356 992,00

Andel av saldo: kr 15 468,29

Innfrielsesdato: 13.07.2026

Rente: 4,62 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har ikke en sikringsordning. Avtale om Garanterte betalte felleskostnader ble sagt opp på generalforsamling i mai 2024, med virkning fra høsten 2024. 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.

### **Andel Fellesformue**

Kr 9 796 datert 31.12.2025.

### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

### **Eiendomsskatt**

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 776 222 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 3 104 889 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Bygningsforsikring**

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring Nuf. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

### **Polisenummer**

1713727

## **Eiendommen**

### **Eierform**

Andel

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk med garasjer datert 24.08.1977. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke

er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigattest for fasadeendring av inngangspartier datert 24.11.2023.
- Ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon av blokk/bygård datert 16.09.2011.
- Tillatelse vedrørende baderom datert 22.10.2003, samt dokumentasjon for sluttnotat - henleggelse av byggesak datert 02.12.2008 og 03.12.2008. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltakene.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Leiligheten er ombygget i forhold til originale byggetegninger ved at opprinnelig stue og kjøkken er delt av for å etablere et soverom.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
24.08.1977.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse innenfor felt C, i Reguleringsplan for 3 høyblokker + adkomstvei for felt C på Tveten, gnr.140 bnr.1 (plan-ID V030764), vedtatt 03.07.1964.

Eiendommen omfattes også av følgende reguleringsplaner:

- S-3903, Tvetenveien 150, Tveita Sentret, vedtatt 29.05.2002. Planen berører en del av eiendommen og gir Tveita borettslag (gnr. 140, bnr. 36) rett til 15 parkeringsplasser i felt B1. Felles avkjørsel FA1 er felles med Tveita senter.
- 19670, Forslag til endret reguleringsplan for offentlige gangveier på Tveita, vedtatt 10.06.1970.
- V160366, Endret regulering av snuplass for vei 2639, vedtatt 16.03.1966.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (eksisterende) og ligger innenfor utviklingsområde for ytre by.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen er en temaplan som gjelder i tillegg til andre planer og kan stille krav ved nye utbyggingstiltak.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Radonmåling**

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

## **Heftelser**

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 en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

## **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

## **Borettslag**

Tveita Borettslag

## **Om borettslaget**

TVEITA BORETTSLAG er et samvirkeforetak som består av 819 andelsleiligheter og 4 næringslokaler. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører. Borettslagets hjemmeside er [vibbo.no/tveita.no](http://vibbo.no/tveita.no). Driftskontoret har kontor i Nåkkves vei 11.

Fra borettslagets generalforsamlinger og årsmøter er følgende relevant:

\* \*\*Ordinær generalforsamling (22. mai 2025):\*\* Årsrapport og regnskap for 2024 ble godkjent. Forslag om utvidede vasketider i vaskeriet ble nedstemt. Forslag om å redusere beboers egenandel ved forsikringsskader ble nedstemt grunnet betydelig økning i forsikringspremien. Forslag om forbud mot lading av elsykler i leiligheter ble nedstemt, men styret har kjøpt inn ladeskap for batterier og oppfordrer til bruk av disse.  
\* \*\*Ekstraordinært årsmøte (14.-17. oktober 2025):\*\* Vedtatt valg av ny revisor: PwC Assurance AS.

Følgende større prosjekter er pågående eller planlagt:

\* \*\*Rømningstrapper:\*\* En analyse i 2024 avdekket et behov for fremtidig utbedring/rehabilitering av rømningstrappene i alle blokkene.  
\* \*\*Fasader:\*\* I 2024 ble det påbegynt en undersøkelse og delvis utbedring av fasadene over inngangspartiene grunnet løs betong. Dette prosjektet vil bli videreført.

Borettslaget har fellesvaskeri i hver etasje og takterrasser tilgjengelig for beboerne. For sykler er det to rom i hver blokk, ett ved postrømmet og ett i garasjeplan. Etasjeboder kan også benyttes for sykler som ikke er i daglig bruk.

Det skal være ro i boligen mellom kl. 22:00 og 06:00. Grilling er forbudt på balkonger og takterrasser. Røyking er forbudt i alle fellesarealer, inkludert garasjelegget og takterrassene. Montering av parabolantenne er tillatt på balkongen hvis den ikke er synlig fra bakken og ikke fastmonteres i betongen. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt hvis det er i strid med husordensreglene.

Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere eier sammen, må alle være medlemmer. Juridiske personer kan under visse vilkår eie opptil 10 % av boligene.

#### **Organisasjonsnummer**

950266376

#### **Andelsnummer**

728

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **Forkjøpsrett**

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget (OBOS-medlemmer) forkjøpsrett. Andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til nærstående som definert i vedtektenes punkt 3.4.

#### **Gebyr forkjøpsrett**

8406

#### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Nekter styret å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### **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 borettslagets eiendom og det er forbudt å lufte hunden på øvre plen mellom og rundt blokkene.

### **Beboernes forpliktelser**

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter blant annet utvendig beising/maling av vinduer, dør og balkong, samt vedlikehold av innvendige overflater, elektriske installasjoner fra og med hovedsikring, og vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet. Andelseier har også ansvar for oppsteking av avløpsrør dersom grenrør går tett og skal holde avtrekksventiler rene. Brukere av fellesvaskeriene plikter å utføre renhold av vaskerom, rullerom, gang og tørkerom etter en fastsatt plan.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat på kr 6 330 677,-. Budsjettet for 2025 viser et budsjettert resultat på kr 9 419 000,-. Borettslagets disponible midler var kr 2 147 231,- per 31.12.2024. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen, noe som forklares med at eiendelene er bokført til opprinnelige priser og ikke markedsverdi.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3,5 % fra 01.01.2026.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Leiligheten varmes opp med sentralfyr og radiatorovner, med gulvvarme på bad. Borettslaget har etablert flere varmpumper for oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### **Strømforbruk**

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med

at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 5 000 - 7000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

### **Energikarakter**

C.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

## **Takst og tilstand**

### **Bygningssakkyndig**

Takstpartner Hosle

haakon@takstpartner.no

984 83 118

### **Type takst**

Tilstandsrapport. Befaringsdato 18.05.2026

### **Innbo og løsøre**

Taklampe medfølger.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## Eier

### Andelseier

Taran Anne Sæther

Stein Gulbrandsen

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport datert 21.05.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Husordensregler
- Vedtekter

## **Diverse**

## Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

## Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtakelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

## Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

## Hvitevarer

Hvitevarene på kjøkkenet medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## Overtakelse

### Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

## Meglernes vederlag og utlegg

### Meglernes vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Fastpris 45 000  
Tilstandsrapport fra kr 11 000  
Kommunale opplysninger fra kr 3 500  
Forretningsfører fra kr 4 950  
Oppgjørshonorar kr 9 900  
Registersøk/screening kr 1950  
Tilretteleggingsgebyr kr 16 900  
Markedspakke kr 22 900  
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545  
Hjemmelseklæring - Statens Kartverk kr 545

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf Shuttr/ Mads Petter Karlsen
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

## Finansiering

### Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

EiendomsMeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

### Oppdragsansvarlig

Emilie Bertine Naasen  
eiendomsMeglerfullmektig  
emilie.naasen@em1ostlandet.no  
Tlf: 907 19 747

Kimberly Haugen Breen

eiendomsmeglerfullmektig  
kimberly.breen@em1ostlandet.no  
Tlf: 944 77 474

**Ansvarlig megler**  
Bernhard Bratfos  
fagansvarlig  
bernhard.bratfos@em1ostlandet.no  
Tlf: 416 50 271

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



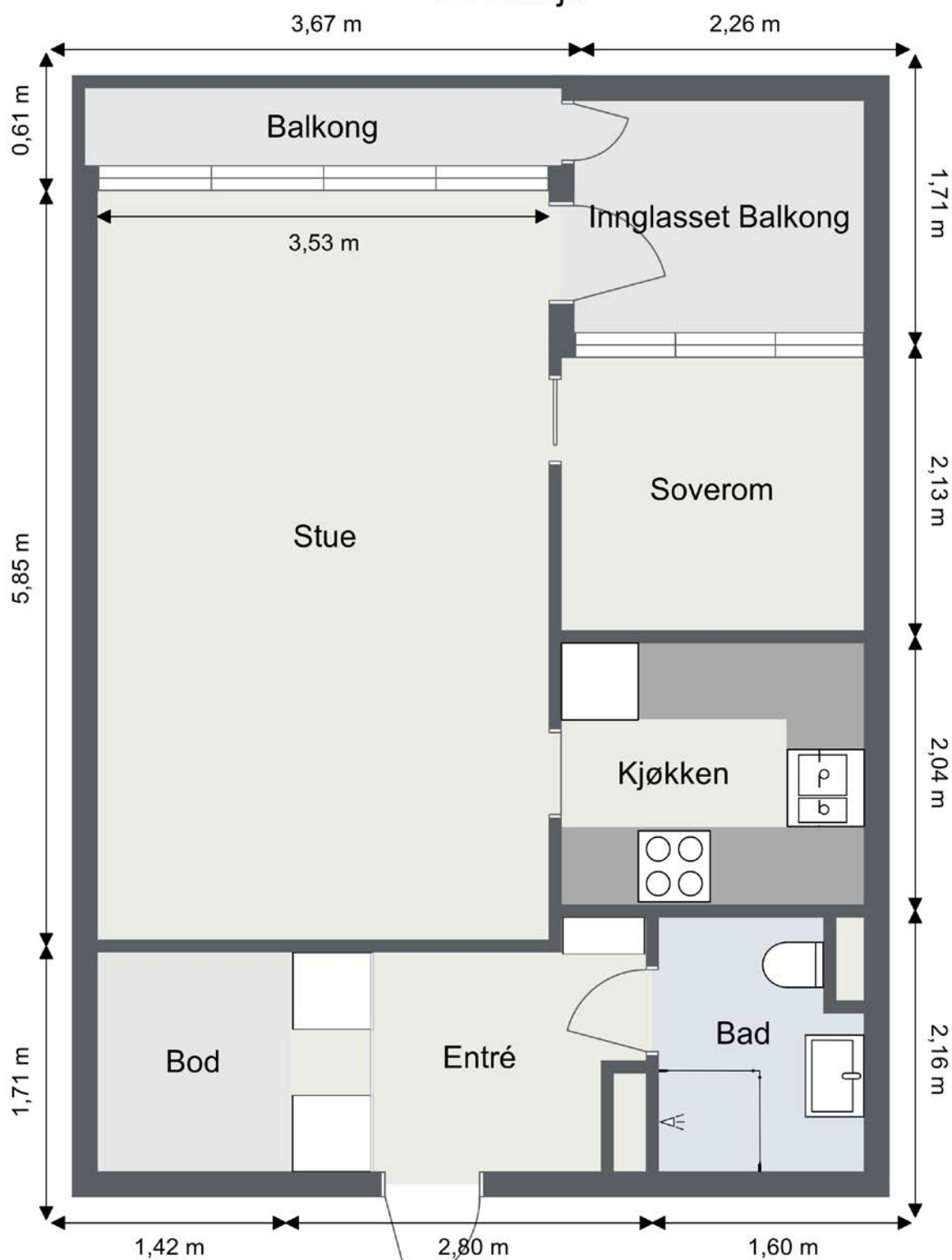




# Plantegning

## Nåkkves vei 3

### 12. Etasje



Planskissen kan avvike noe fra boligen.  
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.  
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse





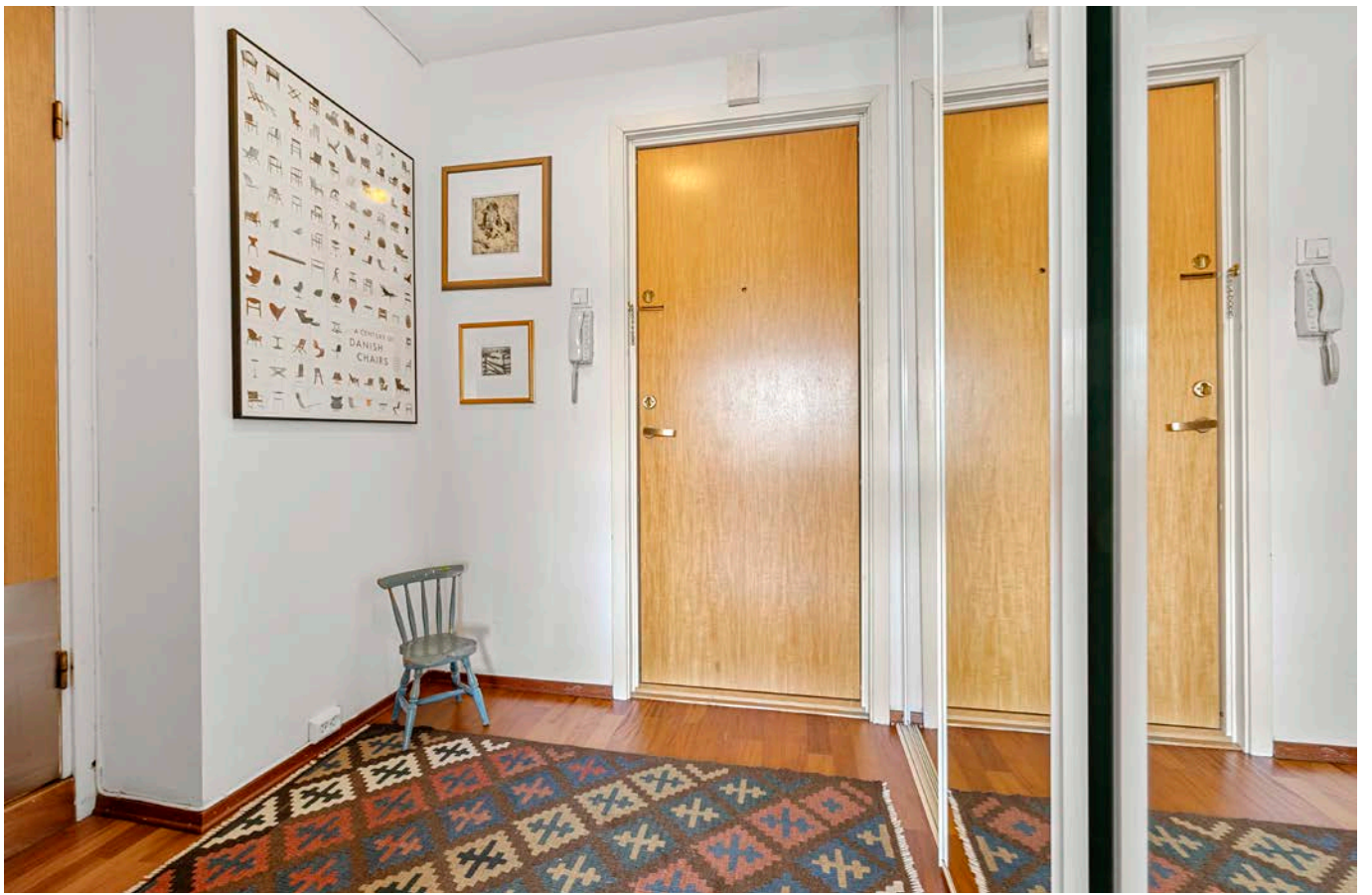


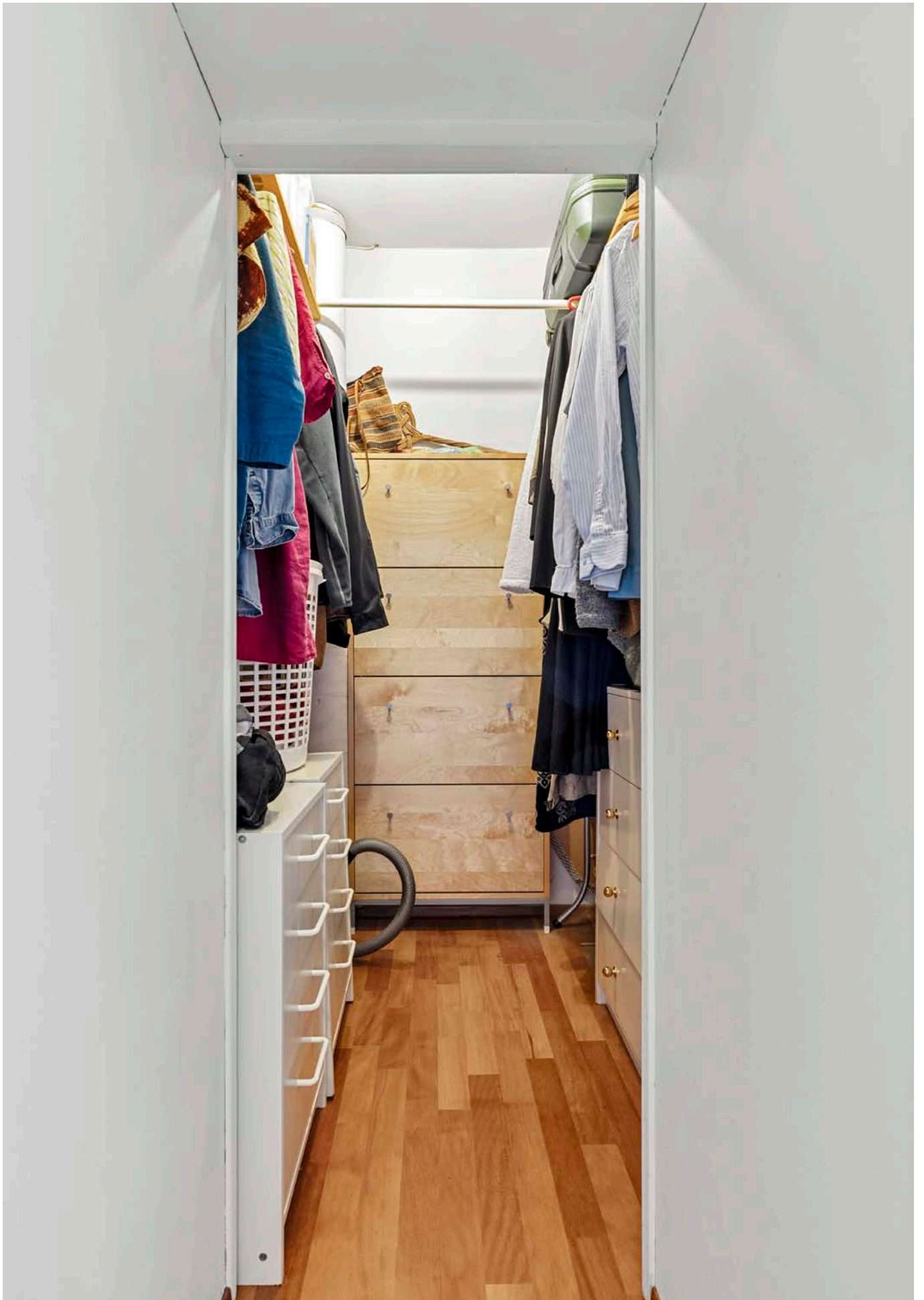


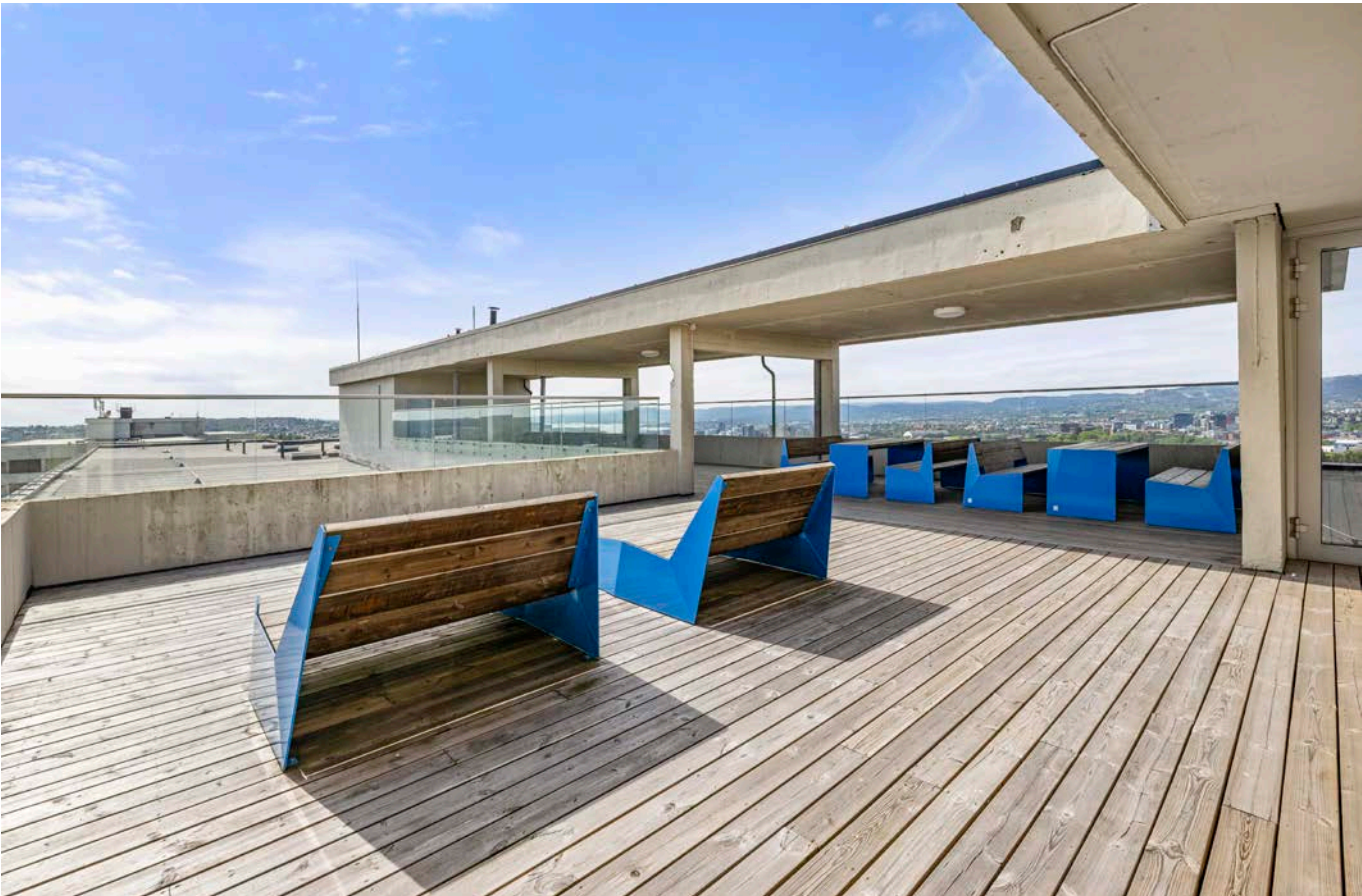


















## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# NÅKKVES VEI 3

Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 126 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Nåkkves vei</b> Linje 58	<b>3 min</b> 0.3 km
<b>Tveita</b> Linje 2	<b>4 min</b> 0.3 km
<b>Alna stasjon</b> Linje L1	<b>8 min</b> 3.7 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>15 min</b> 11.4 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>32 min</b>

## SKOLER

<b>Tveita skole (1-7 kl.)</b> 187 elever, 9 klasser	<b>6 min</b> 0.5 km
<b>Trosterud skole (1-7 kl.)</b> 398 elever, 20 klasser	<b>17 min</b> 1.4 km
<b>Godlia skole (1-7 kl.)</b> 480 elever, 21 klasser	<b>18 min</b> 1.5 km
<b>Trasop skole (1-7 kl.)</b> 548 elever, 21 klasser	<b>19 min</b> 1.6 km
<b>Haugerud skole (8-10 kl.)</b> 416 elever, 32 klasser	<b>17 min</b> 1.4 km
<b>Hellerud videregående skole</b> 600 elever	<b>5 min</b> 0.4 km
<b>Ulsrud videregående skole</b> 624 elever	<b>8 min</b> 4.7 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



## NABOSKAPET

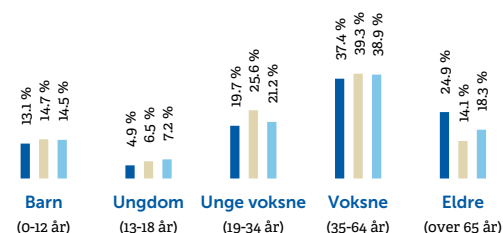
Høflige 64/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 64/100

## ALDERSFORDELING



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

## BARNEHAGER

<b>Vassenga Fus barnehage (1-5 år)</b> 75 barn	<b>3 min</b> 0.3 km
<b>Smalvollskogen barnehage (0-5 år)</b> 43 barn	<b>4 min</b> 0.4 km
<b>Lohøgda barnehage (0-6 år)</b> 39 barn	<b>7 min</b> 0.6 km



## DAGLIGVARE

<b>Meny Tveita</b>	<b>5 min</b>
<b>Kiwi Hellerudveien</b>	<b>9 min</b>



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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

## AKTIVITETSTILBUD

Meget bra 83/100

## SPORT

 Tveita skole	4 min 
Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
 Lønnealleen ballplass	5 min 
Ballspill	0.5 km
 SATS Hellerud	10 min 
 Mudo Tveita	11 min 

## BOLIGMASSE

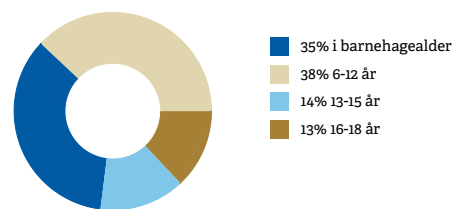


» «Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»  
Sitat fra en lokalkjent

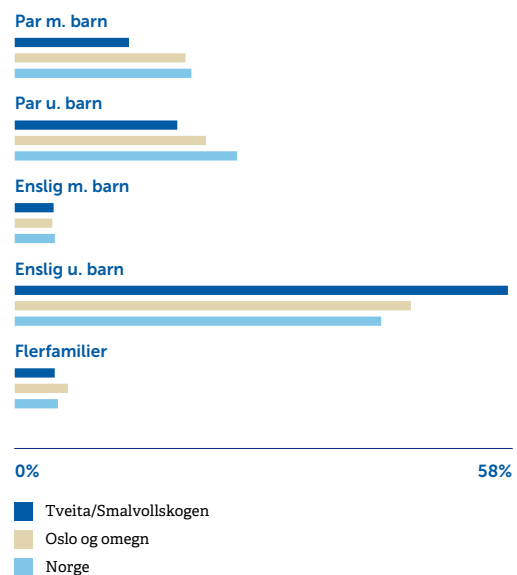
## VARER/TJENESTER

 Tveita Senter	5 min 
 Vitusapotek Tveita senter	5 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

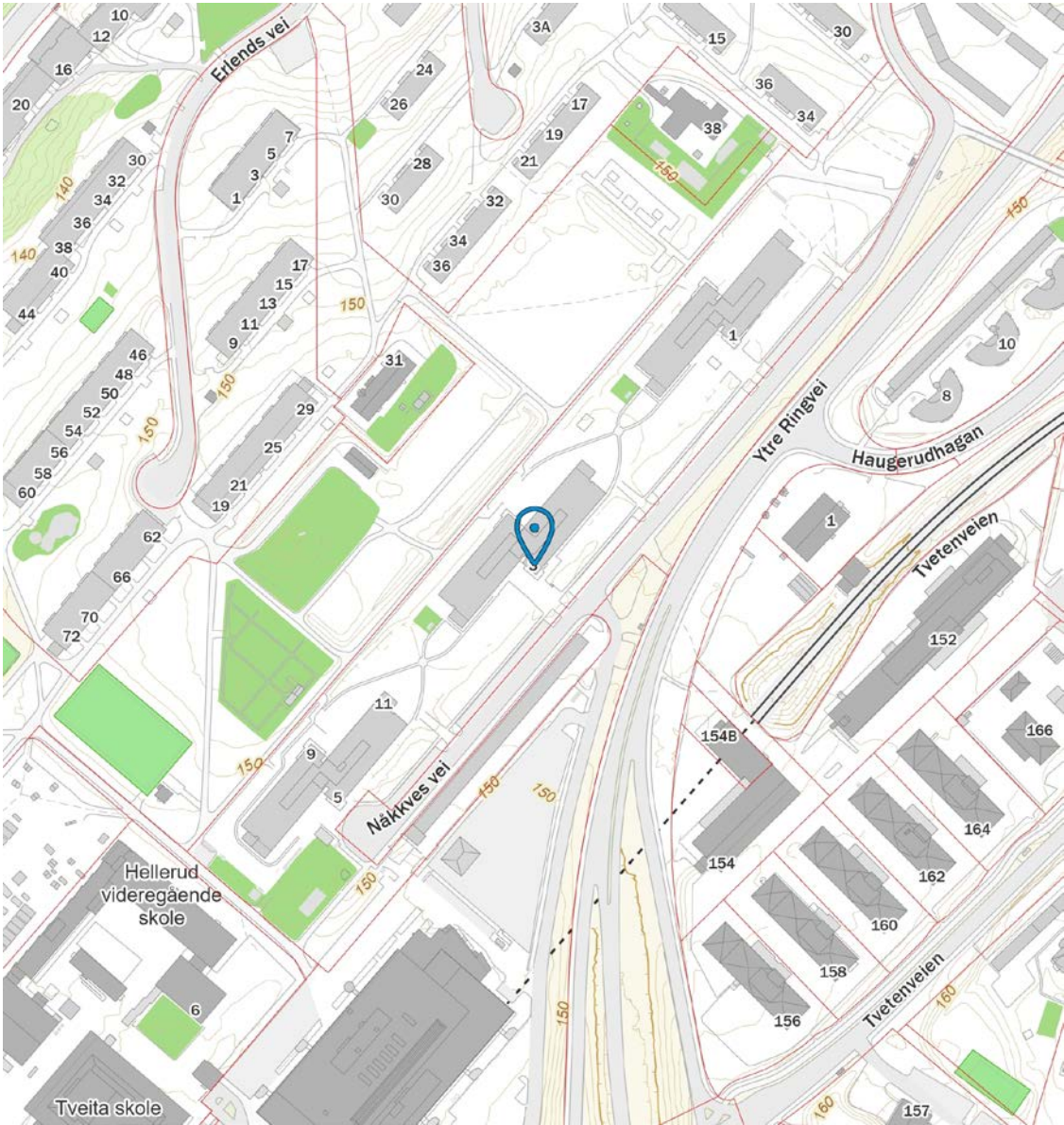


## SIVILSTAND

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



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

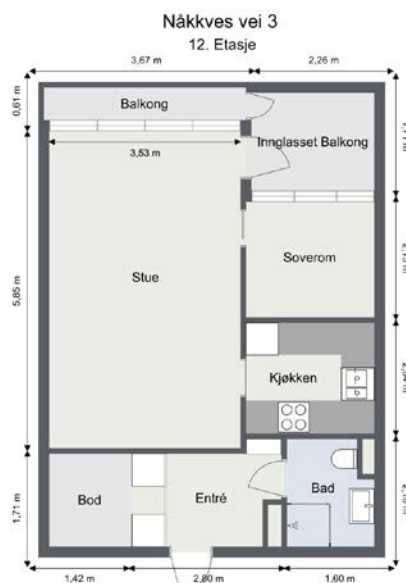
 Nåkkves vei 3 , 0670 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 140, bnr. 36

 Andelsnummer 728

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 14138-2184

Eiendomsverdi ref nr: XC5413

Autorisert foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink that reads "H. Hosle".

Håkon Hosle  
Uavhengig Takstingeniør  
haakon@takstpartner.no  
984 83 118

**NITO**



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en toroms andelsleilighet beliggende i 12. etasje i Nåkkves vei 3, bydel Alna, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler, herunder stedvis bruksslitasje på parkettgulv. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer én bod på inngangsplan. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1968 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen.

Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er en høyblokk på 13 etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er i betong, og etasjeskillene er i armert betong. Fasaden er oppført med teglstein, profilerte fasadeplater, pusset mur, samt liggende panel ved balkonger. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Adkomst fra stue til en sørøstvendt innglasset balkong med epoxy på gulv på ca. 3,86 m<sup>2</sup>. Del av balkong uten innglassing ble målt opp til ca. 2,23 m<sup>2</sup>  
Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gispimling på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 2 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

I entréen er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom. Dører med normal bruksfunksjon.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Flislagt badrom pusset opp i regi av borettslaget. Det foreligger ingen ferdigattest for våtrom. Tilattelse er datert 22.10.2003.

Overflater er belagt med senket, malt gispimling og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til hjelpesluk på 17 mm med en avstand på 60 cm. Fall i fra hjørner i dusjone til hjelpesluk på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

## Beskrivelse av eiendommen

Pvc-sluk med klemring, hjelpesluk i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 15 mm.

Det er utført hulltaking med fuktmåling i bunnsvill fra tilstøtende rom. Målingen viste normale verdier. Da det valgte børepunktet ligger i en sone som sjelden utsettes for fuktbelastning, kan ikke resultatet alene bekrefte at hele våtrommet er fuktfritt

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskkum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, benkemontert oppvaskmaskin, kjøll/- fryseskap.

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av ukjent type da dette ikke var synlig inne i leiligheten. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er oppvarmet med sentralfyr med radiatorovner.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Automatsikringer er plassert i skap i felles oppgang.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

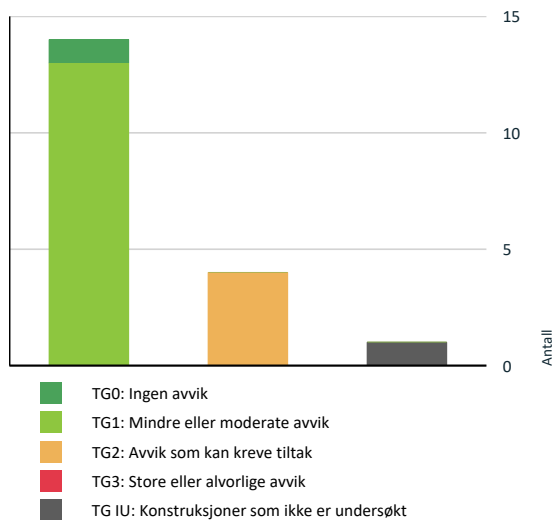
### Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken og stue er delt av og det er opprettet et soverom. Dette medfører ikke søknads plikt.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > 12. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 12. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 12. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

<b>Byggeår</b> 1968	<b>Kommentar</b> Ifølge Eiendomsverdi
<b>Anvendelse</b> Bolig	
<b>Standard</b> Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.	
<b>Vedlikehold</b> Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.	

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Bygningen er en høyblokk på 13 etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er i betong, og etasjeskillene er i armert betong. Fasaden er oppført med teglstein, profilerte fasadeplater, pusset mur, samt liggende panel ved balkonger. Bygningen har flatt tak teknet med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspirert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann- og lydklassifisert type b30/35db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Adkomst fra stue til en sørøstvendt innglasset balkong med epoxy på gulv på ca. 3,86 m<sup>2</sup>. Del av balkong uten innglassing ble målt opp til ca. 2,23 m<sup>2</sup>. Balkongen er forøvrig utstyrt med utelys.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene eller skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gisphimling på badrom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på badrom ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe hakk, riper i gulv samt en liten utglidning i parkettskjøt i stue. Ellers har øvrige overflater normal bruksslitasje iht. alder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet bruksslitasje på gulv.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 2 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

I entréen er det målt en høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 7 mm gjennom hele rommet.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom. Dører med normal bruksfunksjon.

## VÅTROM

### 12. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt badrom pusset opp i regi av borettslaget.

Det foreligger ingen ferdigattest for våtrom. Tilattelse er datert 22.10.2003.

# Tilstandsrapport

## 12. ETASJE > BAD

### 102 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling og flislagte veggflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er montert dør i våtsonen ved dusj som ikke er utført i fuktbestandige materialer.

For å forebygge fuktskader og forlenge levetiden på døren, anbefales det å overflatebehandle med våtromsmaling eller annet egnet system for våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt grunnet dør som er plassert i våtsonen. Dusjsone er avgrenset med dusjdører og sprutsikring av dør er ivaretatt.

## 12. ETASJE > BAD

### 101 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til hjelpesluk på 17 mm med en avstand på 60 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til hjelpesluk på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

## 12. ETASJE > BAD

### 102 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring, hjelpesluk i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Baderommet har smøremembran som tettesjikt under flisene på vegger. Membranen har passert 15 år, og i henhold til Sintef Byggforsk sine levetidstabeller er dermed mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt.

Smøremembraner mister over tid sin elastisitet og kan bli sprø, noe som øker risikoen for riss og lekkasjer ved bevegelser i konstruksjonen. Selv om overflater fremstår tørre ved befaring, er restlevetiden statistisk sett usikker.

Det mangler dokumentasjon på oppbygning av baderommet.

Når dokumentasjon på skjulte konstruksjoner mangler, kan ikke baderommets oppbygging og tetthet verifiseres fullt ut. Dette medfører en usikkerhet som påvirker tilstandsgraden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at membranen har passert halvparten av forventet brukstid, samt manglende dokumentasjon. Det foreligger ikke verifiserbar dokumentasjon på utførelsen av baderommets membranløsning og tettesjikt, som for eksempel bildebevis, KS-skjema eller samsvarserklæring. Oppbyggingen av de skjulte konstruksjonene er derfor ukjent, og membranens utførelse samt tetthet mot sluk kan ikke bekreftes.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og gjenværende levetid, selv om overflater fremstår visuelt tørre ved befaring. Ved videre bruk anbefales det å benytte dusjkabinett med avløp ført direkte til sluk for å redusere fuktbelastningen. Regelmessig rensing av sluk bør utføres for å forebygge tilstopping.

## Tilstandsrapport



### 12. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett og dusjhjørne med svingbare glassdører.

### 12. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 15 mm.

### 12. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er utført hulltaking med fuktmåling i bunnsvill fra tilstøtende rom. Målingen viste normale verdier. Da det valgte borepunktet ligger i en sone som sjelden utsettes for fuktbelastning, kan ikke resultatet alene bekrefte at hele våtrommet er fuktfritt



## KJØKKEN

### 12. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte skapfronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, 1 1/2 oppvaskum, ventilator og frittstående hvitevarer som komfyr, benkemontert oppvaskmaskin, kjøll/- frysenskap.

### 12. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 102 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

### Vurdering av avvik:

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

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 101 Vannledninger

### Beskrivelse

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på badrom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.



## 101 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent type da dette ikke var synlig inne i leiligheten. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

## 101 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft via spalventiler over vinduer.

## 101 Oppvarming generelt

### Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med sentralfyr med radiatorovner.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

## **T O U** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Spørsmål vedrørende elektroinstallasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Automatsikringer er plassert i skap i felles oppgang.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**0 Dette vet vi ikke**

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

**Ukjent Etter det vi fikk opplyst av forrige eier, men vi vet ikke sikkert**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget på arbeider utført etter 1999. Konsekvensen av dette vil være faren for at arbeider ikke er utført forskriftsmessig, som igjen kan medføre brannfare. Kontroll anbefales utført da takstmannen ikke har kompetanse innenfor elarbeider.**

**En samsvarserklæring skal foreligge som dokumentasjon på at arbeider er utført forskriftsmessig.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Grunnet alder og manglende dokumentasjon på arbeider utført etter 1999 anbefales det en kontroll utført av et autorisert el-foretak.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

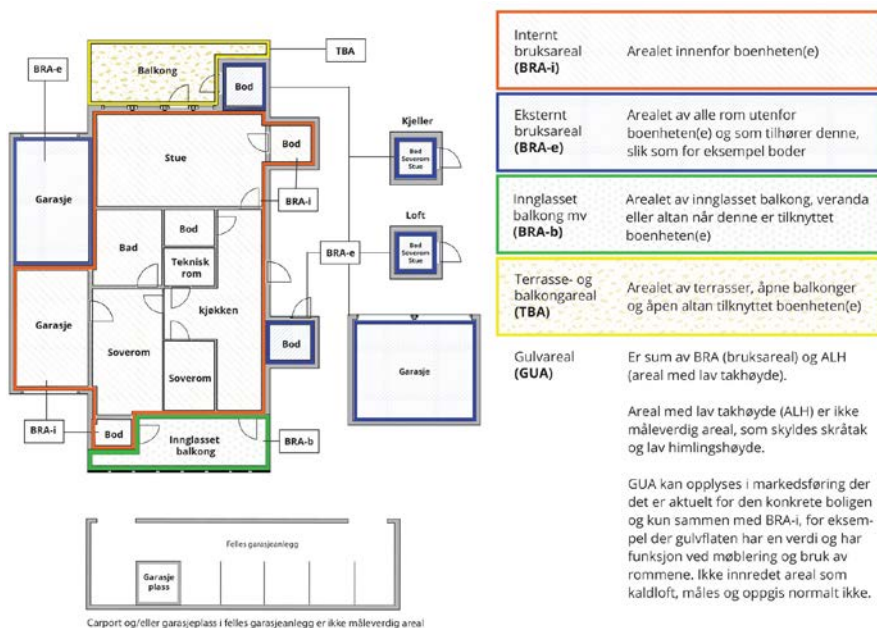
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Inngangsplan		3		3	
12. Etasje	43		4	47	2
<b>SUM</b>	<b>43</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaringsrapport.

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes. Innglassede balkonger måles inklusiv tilstøtende yttervegg.

Bod på inngangsplan merket med nr. 12038 måles opp til ca. 3,08 m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken og stue er delt av og det er opprettet et soverom. Dette medfører ikke søknads plikt.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Stein Gulbrandsen	Kunde

Nåkkves vei 3 , 0670 OSLO  
Gnr 140 - Bnr 36  
0301 OSLO

TAKSTPARTNER HOSLE AS  
Ingiers vei 1A  
0301 OSLO

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	36		0	34928.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Nåkkves vei 3

#### Hjemmelshaver

Tveita Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
12038/TVEITA BORETTSLAG	950266376	12038	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Guldbrandsen Stein, Sæther Taran Anne

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
728	100	10 900	9 796    31.12.2025	295 576    01.05.2026

#### Kommentar

Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

## Eiendomsopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Toroms andelsleilighet beliggende i 12. etasje i en bygning over 13 etasjer samt kjeller. Leiligheten består av entré, bad/WC, ett soverom, innvendig bod, kjøkken og stue, med direkte utgang til en sørøstvendt innglasset balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler, herunder stedvis bruksslitasje på parkettgulv. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater består av malte sletter flater og parkettgulv. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte skapfronter og laminat benkeplate. Flislagt badrom.

Bod/Parkering: boligen disponerer én bod på inngangsplan. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Tveita Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 266 376, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Tveita borettslaget er ett av Norges største borettslag med 819 andelsleiligheter fordelt på tre blokker med 13 etasjer i hver blokk på adressene: Nåkkves Vei 1-11 (oddetallsnumre). Borettslaget sto ferdig 1969. Første innflytting skjedde i 1967. Gårds- og bruksnummer: 140 / 36.

Boligen ligger i et etablert boligområde på Tveita, med kort avstand til Tveita og Alna senter som tilbyr dagligvare, butikker og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med T-bane og buss, samt enkel tilgang til Helsfyr som knutepunkt, med reisetid til Oslo sentrum på ca. 15 minutter. Nærområdet har tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet Østmarka, lysløyper, bade- og fiskevann, samt lokale idrettsanlegg og treningssentre. Felles utearealer er pent opparbeidet med grøntområder, lekeplasser og interne gangveier, noe som byr på et trivelig bomiljø for både barn og voksne. Borettslaget har i tillegg fellesbod til sykler og barnevogner samt et fellesvaskeri.

Gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak iht. årsberetningen for 2025:

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 heisalmer. 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 varmpumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.

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

2020: Rehabilitering kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitering 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: Rehabilitering skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmpumper for oppvarming.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningssetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1713727.			

### Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Guldbrandsen, Stein

13.05.2026

Signed

bankID

Sæther, Taran Anne

13.05.2026

Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

## Selgere

Taran Anne Sæther

Stein Guldbrandsen

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nåkkves vei 3

0670 OSLO

0301-140/36/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6012260150 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---




## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

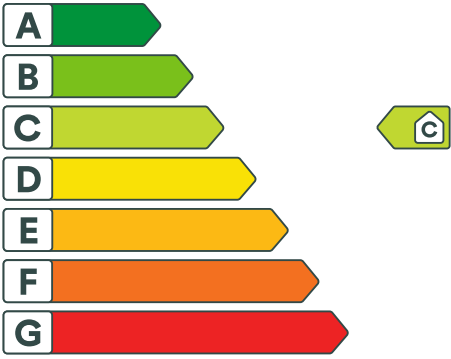
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse <b>Nåkkves vei 3, 0670 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>15.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-296465</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80299036</b>
Gårdsnummer <b>140</b>	Bruksnummer <b>36</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H1217</b>





### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1967</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>43,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>43,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**127,89 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>127,89 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>10 638 kWh</b>
---	---



## Nåkkves vei 3, 0670 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nåkkves vei 3, 0670 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak utendørs

#### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Om grunnlaget for energimerket

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.

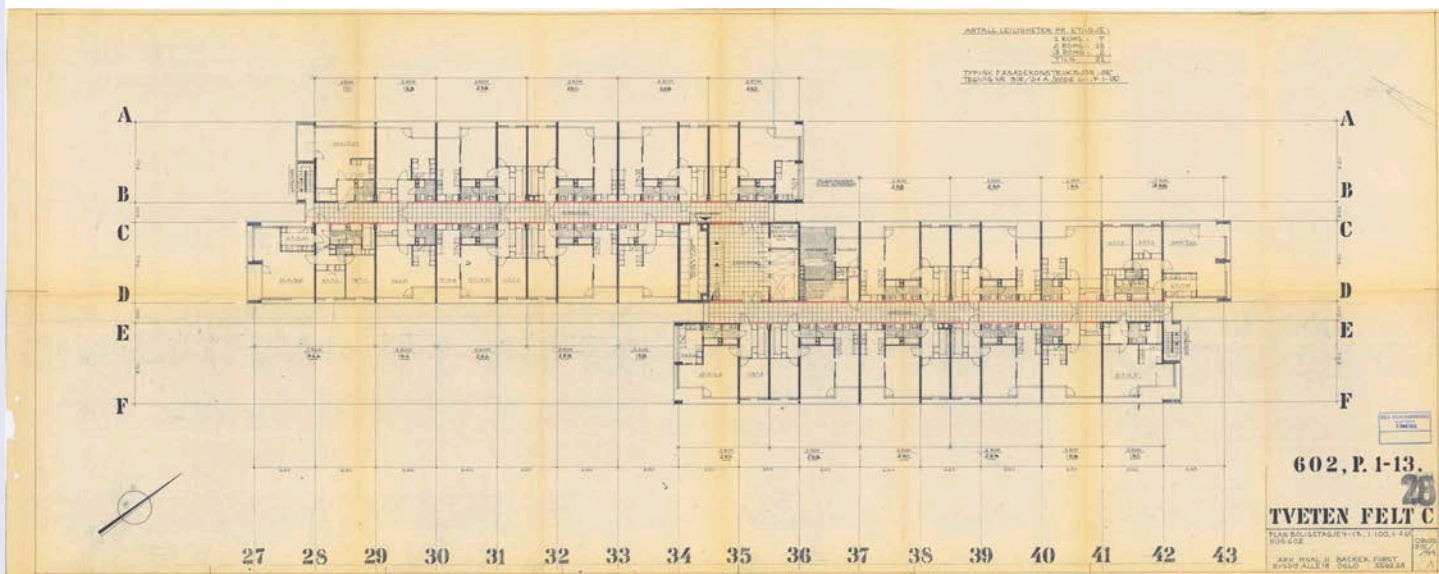
<https://www.enova.no/energimerking>

#### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

SansBygg AS  
Postboks 84 Manglerud  
0612 OSLO

Dato: 16.09.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200907419-7  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass: NÅKKVES VEI 3 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/bygård Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

---

**FERDIGATTEST - NÅKKVES VEI 3**

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 tilfredsstillende 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.

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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.09.2011 av:*

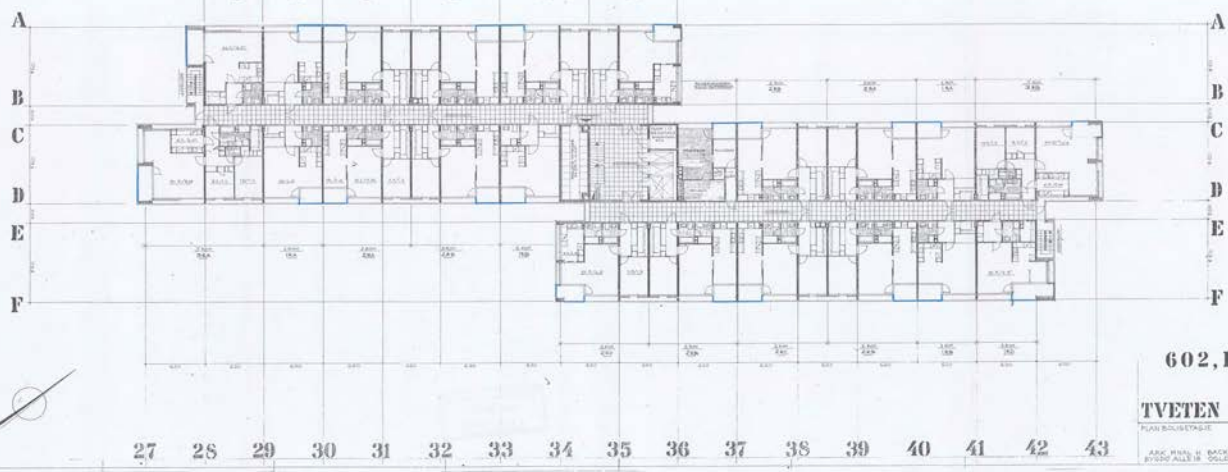
*John Philip Santillan - Saksbehandler  
Pål Granberg - Enhetsleder*

**Kopi til**

Tveita borettslag v/ Thorbjørn Hansen, Nåkkves vei 11, 0670 OSLO, [post@tveitaborettslag.no](mailto:post@tveitaborettslag.no)

ANTTAL LÖSLAGNINGAR PER STADIE:  
 1. STADIE 10  
 2. STADIE 15  
 3. STADIE 20  
 4. STADIE 25

TYPER FÄRMASSNINGSTYPEN OCH  
 STADIER 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50



8

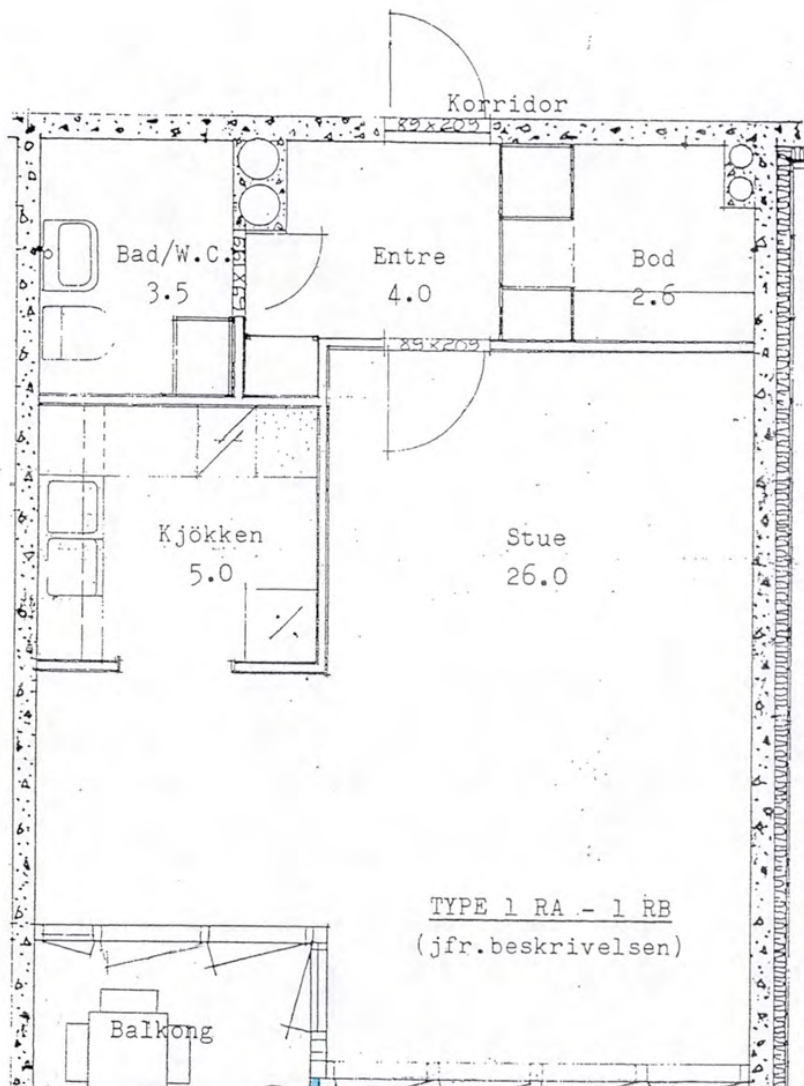
602, P. 1-13.

**TVETEN FELT C**  
 PLANBILDSTADIE 1:100, 1:50  
 ÅSK. FVALL. H. BACKEN, FÖRST. 5500 25  
 BYGGD. ALLE 10. 0510

BYGGNADEN	BYGGNADENS	BYGGNADENS
BYGGNADENS	BYGGNADENS	BYGGNADENS
BYGGNADENS	BYGGNADENS	BYGGNADENS
BYGGNADENS	BYGGNADENS	BYGGNADENS

E2

1-ROMS LEILIGHET – TYPE 1RA, 1RB





OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 911 OSLO 5 • 115066

OF/GS

**KOPI**

Oslo, den 24.8.1977

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbidssted

Gnr. 140, bnr. 1, Tveita Felt C, Blokk 602.

Arbeidsart

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk m/garasjer.

Byggherre

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

Byggemelder

Arkitekt Hans Backer Først, Bygdøy alle 18, Oslo 2.

Ansvarshavende

Marm. Josef Andresen, Bernh. Getzgate 3, OSLO 1.

Journalnr.

63/3458

Avsluttende synsforretning

12.8.1977

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningsjefen

Bygningsingeniør  
O. Fjellanger

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings ved<sup>h</sup> — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

Notat

Til:

Dato: 02122008

Fra:

Saksbehandler: Sabina Trako

Saksnr: 200310705-4

**Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Nåkkves vei 3**

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningssetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 22 66 24 94  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Tresgaard JH Entreprenører AS  
Bispegata 16  
0191 OSLO

Dato: 12. OKT. 2006  
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200611264-2 Saksbeh: Ingrid B. Sæther  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: NÅKKVES VEI 3 Eiendom: 140/36/0/0  
Tiltakshaver: Farwah Naz Kahlid Adresse: Nakkves vei 3, 0670 OSLO  
Søker: Tresgaard JH Entreprenører AS Adresse: Bispegata 16, 0191 OSLO  
v/Jølstadengen  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjjon av  
bygningstekniske installasjoner

---

### TILLATELSE - NÅKKVES VEI 3

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

---

**Søknaden omfatter bytte av eksisterende sluk.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 12.10.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.**

**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Bortfall av tillatelse:**

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter bytte av eksisterende sluk i 4. etasje (leilighet 4022).



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3, Åpen by  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

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

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

**Godkjenninger:**

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985827869 Bråthen og Auke Rør AS	UTF for demontering av sluk og montering av nytt sluk, tiltakskl. 2.
985703876 Tresgaard JM Entreprenører AS	Ansvarlig søker, tiltakskl. 2. PRO/KPR for membran, støp og flis, tiltakskl. 2. UTF/KUT for membran, støp og flis, tiltakskl. 2.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, reguleringsplan S- 951 stadfestet den 03.07.1964.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Tiltaket er i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning, og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

**Avfallsplan:**

På grunn av tiltakets omfang, fritas det fra krav om avfallsplan.

**Kontroll:**

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

**Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler**

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.


**Ferdigstillelse:**

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

**Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 3, Åpen by

  
Ingrid B. Sæther  
saksbehandler

  
Thu Nguyen Nguyen  
sidemannskontrollør

**Vedlegg:**

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse  
Håndblad 88-4010  
Informasjon om elektronisk saksbehandling  
Orientering om klageadgang

Kopi til:  
Farwah Naz Kahlid, Nåkkves vei 3, 0670, OSLO

**Saksdetaljer**[<< Tilbake](#)

**Byggesak:** 200611264 Nåkkves vei 3, Bytte av sluk  
**Mottatt sak:** 12-10-2006  
**Gnr/Bnr:** 140/36  
**Ansvarlig:** Nordøst, Saksbehandler: Saken har ikke fått saksbehandler  
**Adresse:** NÅKKVES VEI 3  
**Søker:** Tresgaard JH Entreprenører AS v/Jølstadengen  
**Tiltakshaver:** Farwah Naz Kahlid  
**Status:** Saken er avsluttet

I denne saken er 5 av 5 filer elektronisk tilgjengelig. [Vis kart](#)

<b>Dokumenter</b> (3)				<b>Saksgang</b> (2)
Nr.	I/U	Dok.dato	Til/fra	Beskrivelse
3	U	12-10-2006	Farwah Naz Kahlid	Beregne gebyr - NÅKKVES VEI 3
2	U	12-10-2006	Tresgaard JH Entreprenører AS	Tillatelse - Nåkkves vei 3
1	I	12-10-2006	Tresgaard JH Entreprenører AS	Ett-trinns søknad - Nåkkves vei 3

ANDERSSEN + FREMMING SIVILARKITEKTER  
MNAL AS  
Postboks 556  
2304 HAMAR

Deres ref.:  
Willy Olsen

Vår ref. (saksnr.):  
202114436 - 9  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Zeeshan Aziz

Dato: 24.11.2023

Adresse: NÅKKVES VEI 1, 3 OG 5

Eiendom: 140/36/0/0

Tiltakshaver: TVEITA BORETTSLAG

Søker: ANDERSSEN + FREMMING  
SIVILARKITEKTER MNAL AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest – Nåkkves vei 1, 3 og 5

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring av inngangspartier som vi mottok 09.11.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202114436			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan, snitt og fasade - Inngang sør	A300	21.06.2021	1/7
Plan og fasade - Inngang nord	A301	22.06.2021	1/8

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Saksnr.: 202114436-9

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

***Zeeshan Aziz - saksbehandler***

***Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder***

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

TVEITA BORETTSLAG, Nåkkves vei 11, 0670 OSLO



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Notat**

**Til:**

**Dato:** 03-12-2008

**Fra:**

**Saksbehandler:** Ramadan Sulejman

**Saksnr:** 200300596-12

**SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE**

**Nåkkves vei 3**

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Leder møtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 22 66 24 94  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

# Plan- og bygningsetaten



Dato: 19.05.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533156  
Deres ref: 9218133

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 140, BNR. 36.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 140, bnr. 36.

### **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

**34929 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

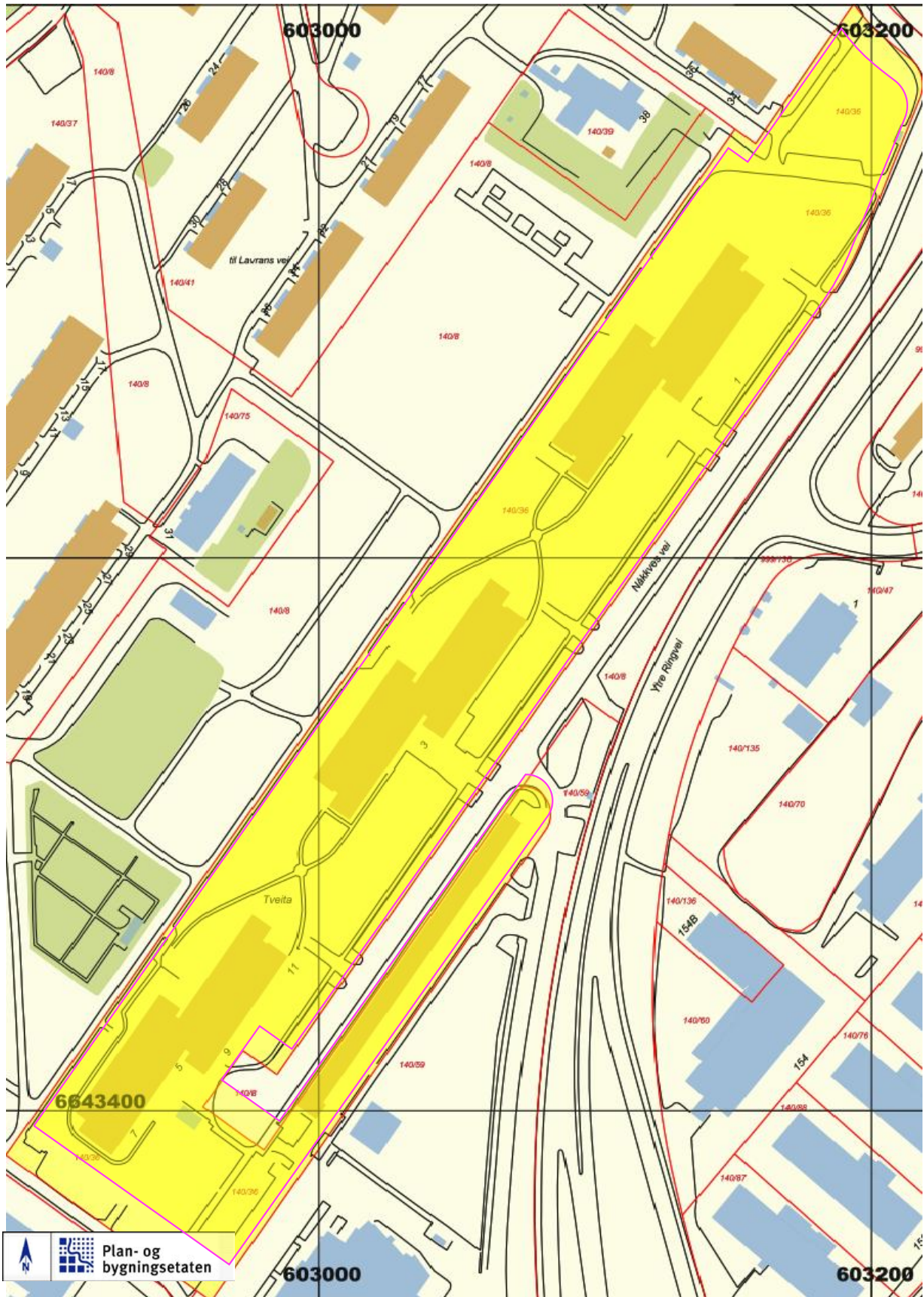
Kristin Tveit  
Seksjonsleder

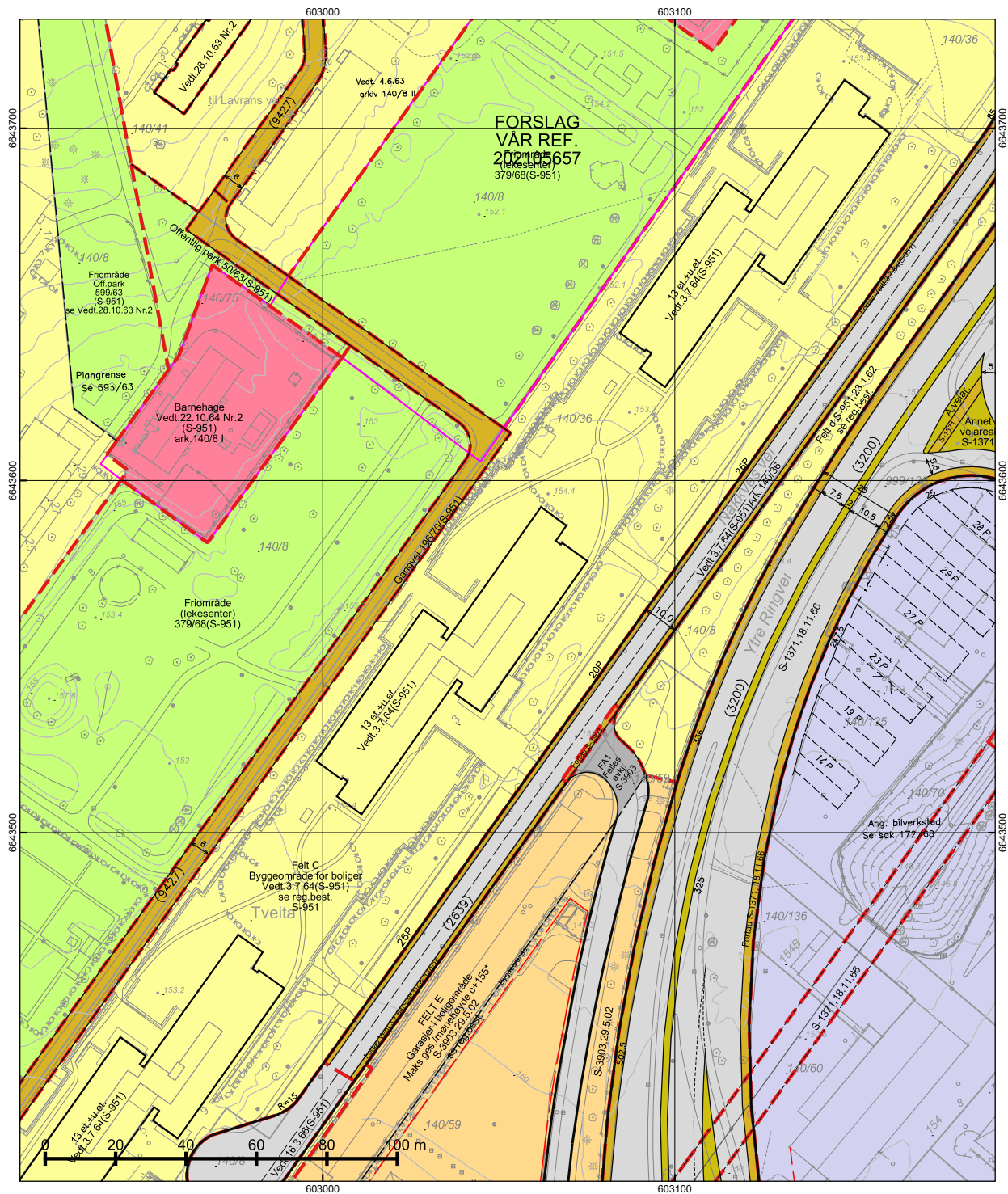
Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1,0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo


Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA














\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 19.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstillt for: Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 158129/ 86533156</p> <p>Adresse: Nakkves vei 3</p> <p>Gnr/Bnr: 140/36</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

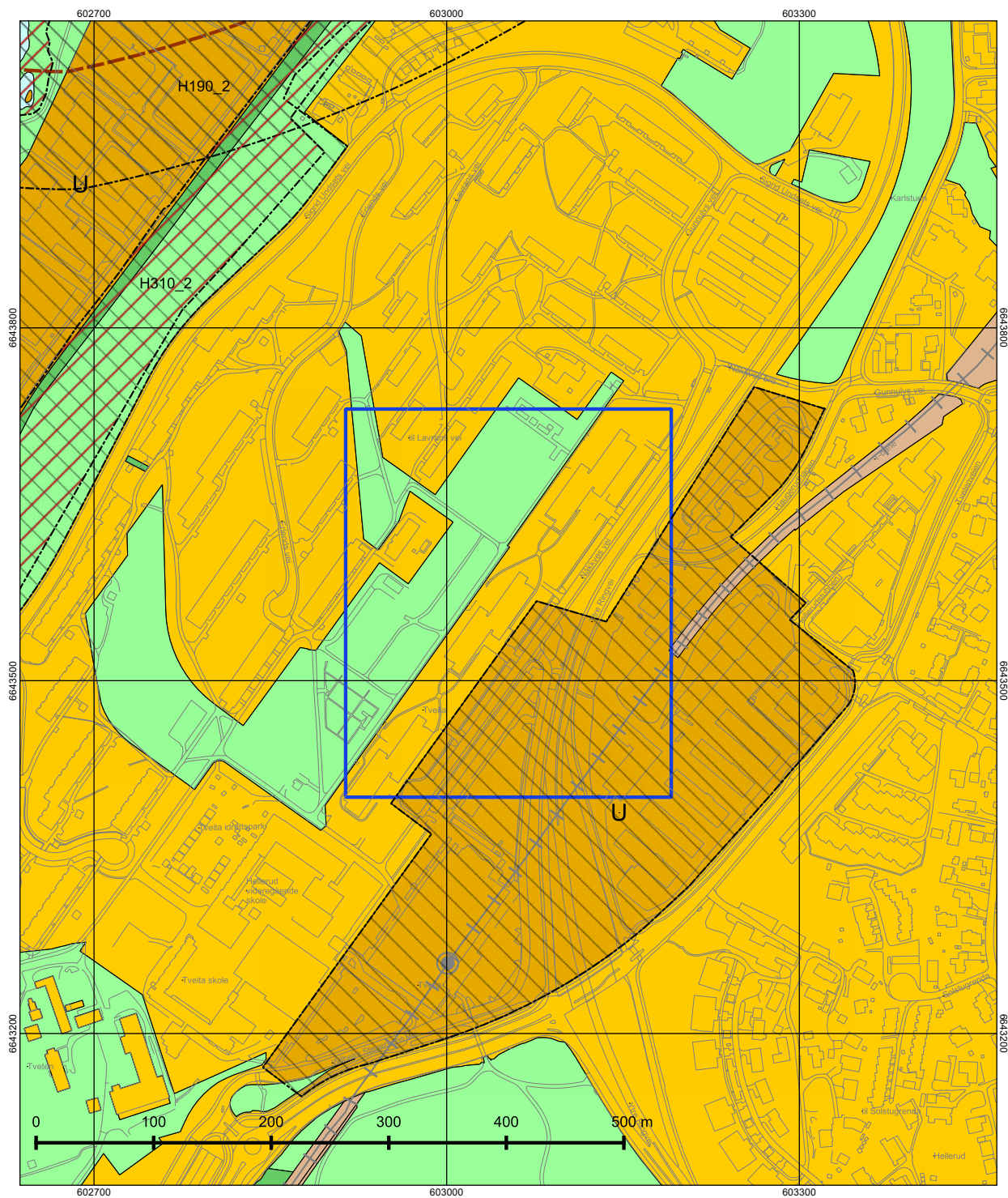
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	65 - Spesialområde privat vei
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	141 - Forr./kontor/offentlig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 19.05.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 158129/86533156  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

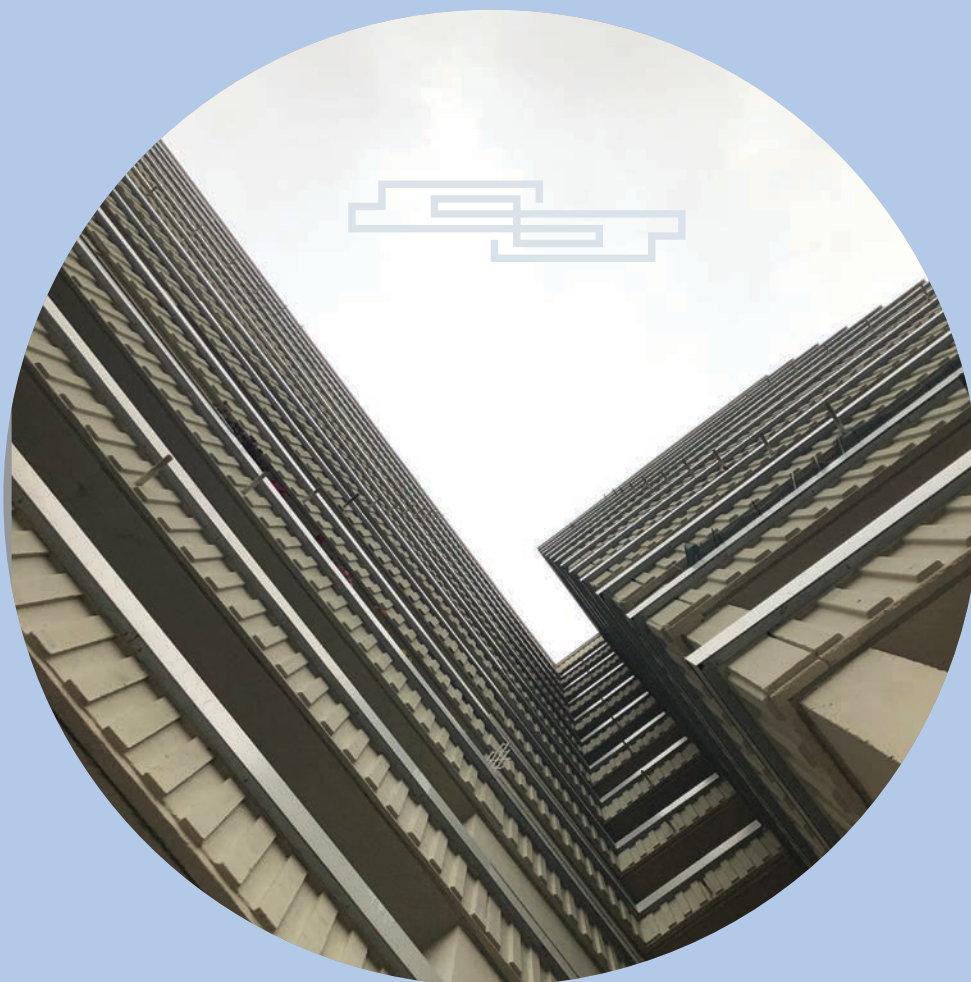
25

---

TVEITA BORETTSLAG  
GENERALFORSAMLING

---

*Innkalling til Generalforsamling 2025*



TVEITA BORETTSLAG

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

## STYRETS OPPGAVER

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

Styrets oppgaver er å:

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

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## FOR GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Bruk blokkbokstaver

EIERENS NAVN:

EIERENS ADRESSE:

LEILIGHETSNUMMER:

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

Eier gir herved fullmakt til:

FULLMEKTIGENS NAVN:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

BOLIGSELSKAPETS NAVN:

**Eierens underskrift og dato**

-----  
Eiers underskrift

-----  
Dato



---

## TIL ANDELSEIERNE I TVEITA BORETTSLAG

---

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

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

### HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN?

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

# 1. INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Oslo, 29.04.25  
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Skaaraas Andersen /s/

Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Ann Helen Aakre Tindvik /s/

Daglig leder  
Ole Morten Øversjøen /s/

---

## FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG

---

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09.10.07

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

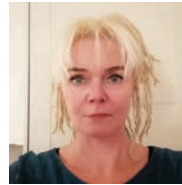
### A. TVEITA BORETTSLAG ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets  
tillitsvalgte vært:

#### STYRET



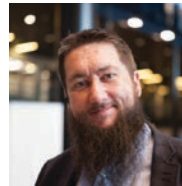
**Leder**  
Trond S. Andersen  
Nåkkves v 5  
Valgperiode  
2024-2026



**Styremedlem**  
Ingunn Vegger  
Nåkkves v 1  
Valgperiode  
2023-2025



**Styremedlem**  
Daghild Trodal  
Nåkkves v 3  
Valgperiode  
2023-2025



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



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

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

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

#### DELEGERT TIL GENERALFORSAMLING I OBOS

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

#### VALGKOMITEEN (2024-2025)

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1  
Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1  
Bjørn 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](http://www.tveitaborettslag.no)  
([www.vibbo.no/tveita](http://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 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Tveita borettslag har fem ansatte.

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

---

## FORRETNINGSVIRKSOMHET

---

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

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

#### ØKONOMI

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

#### PROSJEKTER

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

#### INTERNKONTROLL

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

#### PERSONAL

Det er ingen endringer på personal i borettslaget.

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

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

### VIRKSOMHETEN I STYRET 2024

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

- Økonomi
- Drift
- Beboerhenvendelser
- Prosjekter
- Personal

## SOLGTE ANDELER

Oversikt over solgte andeler 2022, 2023 og 2024

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld
<b>2022</b>	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 %
<b>2023</b>	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 %
<b>2024</b>	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

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

---

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024

---

Ole Morten Øversjøen, daglig leder

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

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

### **INNTEKTER**

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

### **KOSTNADER**

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

#### **Personalkostnader kr 271 626**

Økt overtid grunnet mye snømaskin gi vinter.

#### **Drift og vedlikehold kr 1 653 051**

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

Vedlikehold heiser kr 340 000.

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

#### **Energi/fyring kr 632 933**

Merforbruket skyldes høye strømpriser

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

### **DISPONIBLE MIDLER**

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

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

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

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

---

---

---

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

---

Ole Morten Øversjøen, daglig leder

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

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

#### KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE

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

Eiendomsskatten følger egne satser.

#### ENERGIKOSTNADER

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

#### FORSIKRING

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

#### LÅN/FINANSKOSTNADER

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

#### FORRETNINGSFØRER

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

#### FELLESKOSTNADER

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

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

**Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.**



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 2. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## ÅRSREGNSKAP 2024

Informasjon om årsregnskapet org.nr 950 266 376

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

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR 01.01</b>		<b>482 839</b>	<b>5 330 237</b>
<b>B. endring i disp. midler:</b>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 664 392</b>	<b>-4 847 398</b>
<b>C. DISP.MIDLER PR 31.12</b>		<b>2 147 231</b>	<b>482 839</b>
<b>SPESTIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER</b>			
Omløpsmidler		6 198 465	3 983 836
Kortsiktig gjeld		-4 051 234	-3 500 997
<b>C. DISP MIDLER PR 31.12</b>		<b>2 147 231</b>	<b>482 839</b>

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>58 939 270</b>	<b>55 670 194</b>	<b>58 690 400</b>	<b>58 690 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-34 086 764</b>	<b>-39 371 352</b>	<b>-31 832 762</b>	<b>-33 276 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 852 507</b>	<b>16 298 842</b>	<b>26 857 638</b>	<b>25 414 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER</b>					
Finansinntekter	11	56 077	115 815	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-18 577 906	15 323 303	-18 704 000	-18 946 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-18 521 829</b>	<b>-15 207 488</b>	<b>-18 604 000</b>	<b>-18 846 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 330 677</b>	<b>1 091 354</b>	<b>8 253 638</b>	<b>6 568 000</b>
Overføringer					
Reduksjon udekket tap		6 330 677	1 091 354		

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>245 408 690</b>	<b>246 217 493</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 198 465</b>	<b>3 983 836</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>251 607 155</b>	<b>250 201 329</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 819*100		81 900	81 900
Udekket tap	16	-105 551 091	-111 881 768
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-105 469 191</b>	<b>-111 799 868</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>353 025 112</b>	<b>358 500 200</b>

### 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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 051 234</b>	<b>3 500 997</b>

### SUM EGENKAPTIAL OG GJELD

		<b>251 607 155</b>	<b>250 201 329</b>
--	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	446 781 300	446 781 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.25  
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/

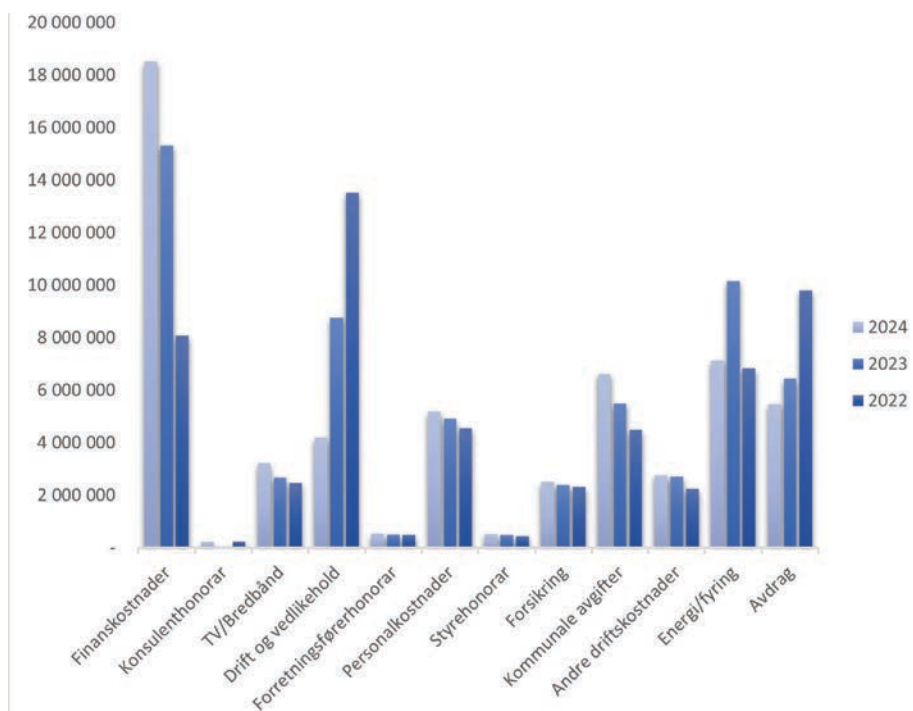
Ingunn Vegger /s/

Lasse B Kristensen/s/

Daghild Trodal /s/

Ann Helen Aakre Tindvik/s/

Daglig leder  
Ole Morten Øversjøen /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	55 019 268
Forretningslokaler	2 556 180
Nedbetaling	12 642
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>57 588 090</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Vipps	49 253
Diverse	107 480
Miljøfond	180 327
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>337 060</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

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

Fri bil, tlf etc	-8 784
Naturallytelser 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
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 190 626</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

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

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

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

## NOTE 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-41 299
Tilleggstjenester, OBOS	-10 760
Andre konsulenthonorarer	-156 994
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-209 053</b>

## 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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 190 551</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-6 616 887</b>

## 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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 759 610</b>

#### 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
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 077</b>

#### NOTE 12

##### FINANSKOSTNADER

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

#### NOTE 13

##### BYGNINGER

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

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

#### NOTE 14

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

Vann- og støvsuger	
Tilgang 2011	25 162
Avskrevet tidligere	-25 161
	1
Avfallskomprimator	
Tilgang 2017	332 401
Avskrevet tidligere	-332 400
	1
Benk	
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

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>13 327 960</b>
--------------------------------	-------------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-983 625</b>
--------------------------------	-----------------

---

### NOTE 15

#### **ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

---

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>23 475</b>
---	---------------

---

### 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
	<b>-319 818 716</b>

---

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

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-343 747 486</b>
------------------------------------	---------------------

---

### NOTE 18

#### **BORETTINNSKUDD**

Økt 2007	-22 900
----------	---------

---

Økt 2020	-22 900
----------	---------

---

Opprinnelig 1969	-14 531 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 577 100</b>

### NOTE 19

#### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 399
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-176 399</b>

### NOTE 20

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-163 401
Skyldig arbeidsgiveravgift	-167 784
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-331 185</b>

### NOTE 21

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-449 232
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-449 232</b>

### NOTE 22

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100
Pantelån	338 271 613
<b>TOTALT</b>	<b>352 848 713</b>

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

Bygninger	230 796 424
Tomt	1 107 907
<b>TOTALT</b>	<b>231 904 331</b>

---

## 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/

Bjørn 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  
Bjørn Imsland, Nåkkves v 3

Oslo, 30.04.25  
Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/    Kjersti E. Haraldsen /s/    Bjørn 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 åpnet 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 jevner, 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 forsikringselskaper 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 slukkeutstyr som kan nå alle rom i boligen. I borettslaget er det montert felles brannslange i korridorene som når inn til alle leiligheter. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar for å sørge for tilsyn, vedlikehold og utskifting av røykvarslere. Dersom røykvarsleren er defekt, skal denne skiftes omgående av beboer på beboers regning. Borettslaget bekoster og besørger for vedlikehold og utskifting av slukkeutstyr 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](http://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](http://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](http://www.telenor.no)

---

## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

---

### historisk oversikt

2024	Ferdigstillelse maling innvendige flater i alle blokkene. Gjennomført en analyse av tilstanden til rømningsstrappene 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	Rehabilitering kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitering 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	Rehabilitering 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 tilbakeinstallert uteområdene på disse.
2010-2011	Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008-2013	Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2005-2006	Omtrekking 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	Omtrekking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabilitering 10 bad per år etter våtromsnormen.

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

---

EGNE  
NOTATER

---

## FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

### **Regnskap og økonomistyring**

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.  
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte.  
Rådgivning innen regnskap og økonomi.



## 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 valgkomiteen 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**

Forslagsstiller: 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 pris for forsikring blir den totale kostnaden for beboerne omtrent den samme, men fordelingen endres. I stedet for å spre kostnaden jevnt, må de få beboerne som opplever skader betale hele dette beløpet. Ettersom det ikke er mulig for en beboer å tegne en egen forsikring med en lavere egenandel er dermed vi beboere tvunget til å ha en større økonomisk risiko og uforutsigbarhet enn vi antageligvis ville valgt selv hvis vi hadde tegnet en egen forsikring.

4. Det er forståelig at borettslaget vil redusere antall skader forsikringen blir benyttet til, men jeg mener at forsikringen bør dekke vanlige skader som en privat bygningsforsikring ville gjort. Siden beboerne ikke kan tegne egen forsikring, er det urimelig å begrense bruken av borettslagets forsikring.

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

Forslag til 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
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>58 939 270</b>	<b>55 670 194</b>	<b>58 690 400</b>	<b>60 703 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-34 086 764</b>	<b>-39 371 352</b>	<b>-31 832 762</b>	<b>-34 147 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 852 507</b>	<b>16 298 842</b>	<b>26 857 638</b>	<b>26 556 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER</b>					
Finansinntekter	11	56 077	115 815	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-18 577 906	15 323 303	-18 704 000	-17 237 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-18 521 829</b>	<b>-15 207 488</b>	<b>-18 604 000</b>	<b>-17 137 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 330 677</b>	<b>1 091 354</b>	<b>8 253 638</b>	<b>9 419 000</b>
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
<b>2022</b>	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 %
<b>2023</b>	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 %
<b>2024</b>	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

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



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 315  
TVEITA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i TVEITA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. oktober kl. 09:00 og lukker 17. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/315>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Oppdraget til nåværende revisor PwC utløper, det må derfor snarlig velges ny revisor. Det må ved ekstraordinær generalforsamling velges ny revisor som meldes inn til Brønnøysund. I henhold til borettslagsloven § 9-1 har borettslag revisjonsplikt.

De som ikke kan stemme digitalt leverer inn blankett på driftskontoret, eller i driftskontorets postkasse på venstre side i postrommet, innen 17. oktober.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,  
Styret i TVEITA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Ole Morten Øversjøen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger PwC Assurance med organisasjonsnummer 834 836 912 som ny revisor.

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

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.10.25

Selskapsnummer: 315 Selskapsnavn: TVEITA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ole Morten Øversjøen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Eirik Hellesvik (NV5) og Kristin Skavåsen (NV3) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for TVEITA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266376

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 182.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

#### Forslag til vedtak:

Ole Morten Øversjøen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Eirik Hellesvik (NV5) og Kristin Skavåsen (NV3) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 39

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 145

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 37

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Valg av ny revisor

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger PwC Assurance med organisasjonsnummer 834 836 912 som ny revisor.

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

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 143

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## HUSORDENSREGLER FOR TVEITA BORETTSLAG

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

### **1. Innledning**

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

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

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

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

### **2. Almennelige bestemmelser.**

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

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

Grilling på balkongen er forbudt.

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

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

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

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

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

### **3. Dyrehold.**

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

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

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

### **4. Regler om ro i boligen.**

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

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

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

### **5. Avfall**

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

**11. Vedlikehold.**

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

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

**12. Navneskilt.**

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

**13. Parabolantenner.**

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

**14. Parkering.**

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

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

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

### **16. Registrering av kjøretøy.**

Følgende retningslinjer gjelder:

1. Beboere som innehar kjøretøy skal registrere disse på driftskontoret i borettslagets digitale register.
2. Beboere med flere enn en bil må evt. leie plass i garasjeanlegget. Dette er andelseierens ansvar. Regelen er da at man kun får parkere ute mellom kl. 08:00 og 16:00 for dette kjøretøyet.
3. Det er beboers ansvar å besørge at kjøretøy blir registrert i borettslaget sitt register.
4. Beboer skal informere Driftskontoret ved bytte av bil.
5. Gjester skal registrere kjøretøyet for gyldig parkering på skjerm i inngangspartiene.

Det er mulig å registrere kjøretøyet for 3 forskjellige tidshorisonter.

- a. 5 timer og ingen karenstid
- b. 1 døgn med 24 timers karenstid
- c. 3 døgn med 48 timers karenstid

Karenstid vil si at kjøretøyet har karantene for parkering på borettslaget sin eiendom.

6. Har man gjester utover tre dager, skal disse registrere kjøretøyet på driftskontoret for forlenget parkering.
7. Kjøretøy som ikke er gyldig registrert vil bli ilagt kontrollavgift.

### **17. Generelt vedr. parkering.**

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

plass.

### **18. Duenett.**

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

### **19. Takterrasse.**

#### **ORDENSREGLER FOR BRUK AV TAKTERRASSE**

Takterrassen er for alle – vis hensyn.

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

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

## **VEDTEKTER FOR TVEITA BORETTSLAG ORG. NR. 950 266 376**

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

### **1. Innledende bestemmelser**

#### ***1.1 Formål***

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

#### ***1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold***

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseier**

#### ***2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier***

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

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

(3)

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

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

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

## **2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1)

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

## **3. Forkjøpsberettigede**

### **3.1 Forkjøpsrett**

(1)

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

### **3.2 Interne forkjøpsberettigede**

(1)

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

(2)

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap 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. Bli 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

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

## **5. Bygningsmessige arbeider**

(1)

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

(2)

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

(3)

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

## **6. Andelseiers vedlikeholdsplikt.**

### ***6.1 Vedlikeholdsplikten***

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

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

Telefonledning, antennekabel og porttelefon inne i boligen.

(6)

Holde boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanaler rene.

(7)

Andelseier er ansvarlig for at røkvarslere 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 vedlikeholdspikten 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 utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

(4)

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

(5)

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

### **8. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning**

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

### **9. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### ***9.1 Felleskostnader***

(1)

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

(2)

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

#### ***9.2 Betaling av felleskostnader***

(1)

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

(2)

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

### **9.3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 tvangsfullbyrdeslovens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **12.8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1)

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

(2)

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

(3)

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4)

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

### **13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### ***13.1 Inhabilitet***

(1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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.



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt -  
Grønt energilån for en mer  
energieffektiv bolig

Les mer på  
[sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no),  
eller ring oss på  
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Bindende bud på eiendommen

Nåkkves vei 3, 0670 OSLO

Gnr 140, bnr 36, andelsnr. 728 i Tveita Borettslag med orgnr.: 950266376 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6012260150

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater



## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.





Oppdragsnummer 6012260150  
Sist oppdatert 09.06.2026

EiendomsMegler  1

Emilie Bertine Naasen  
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 907 19 747  
E-post: emilie.naasen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)