

TVEITA

Nåkkves vei 1

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 600 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

42.5/44.9 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

34929 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 887 979,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 118,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 278 483,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

9 191,-

BYGGEÅR

1968

Din megler



Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

+47 942 80 916

Ruben har med seg et sterkt vinnerinstinkt fra sin bakgrunn som toppidrettsutøver, med erfaring fra landslagsnivå. Den samme dedikasjonen og målrettetheten han hadde på idrettsarenaen, tar han med seg inn i eiendomsmeglingen – hver eneste dag.

Han brenner for faget og for menneskene han møter. For Ruben handler eiendomsmegling om mer enn kjøp og salg – det handler om tillit. Å få ansvaret for å forvalte det som ofte er folks største formue, er noe han møter med stor respekt, omsorg og profesjonalitet.

Ruben er kjent for sitt engasjement, sin tilgjengelighet og sitt ønske om å levere kvalitet i alle ledd. Han gir seg ikke før både kjøper og selger sitter igjen med en trygg og god opplevelse.



Lys og fin 2-roms på Tveita | Stor & solrik balkong, takterrasse og heis | V.vann, fyring & internett inkl. | Nær t-bane

Velkommen til Nåkkves Vei 1! En arealeffektiv og praktisk 2-roms andelsleilighet med heisadkomst, balkong og nesten kun TG1.

Leiligheten ligger i et fredelig og grønt nabolag med kort vei til offentlig transport, servicetilbud og turområder. Tveita Senter med sine butikker og T-banestasjon er kun en liten spasertur unna. Området byr også på nærhet til skog og mark, perfekt for rekreasjon.

Høydepunkter:

Kjøkken fra 2017

Flislagt bad med gulvvarme

Romslig balkong

Forutsigbare bokostnader med varmtvann, fyring og internett inkludert

Takterrasse med vanvittig utsikt

God lagringsplass med ekstern bod og skap i felles kjølerom

Fellesvaskeri i etasjen og felles sykkelparkering

Ingen dokumentavgift

Velkommen til visning!



































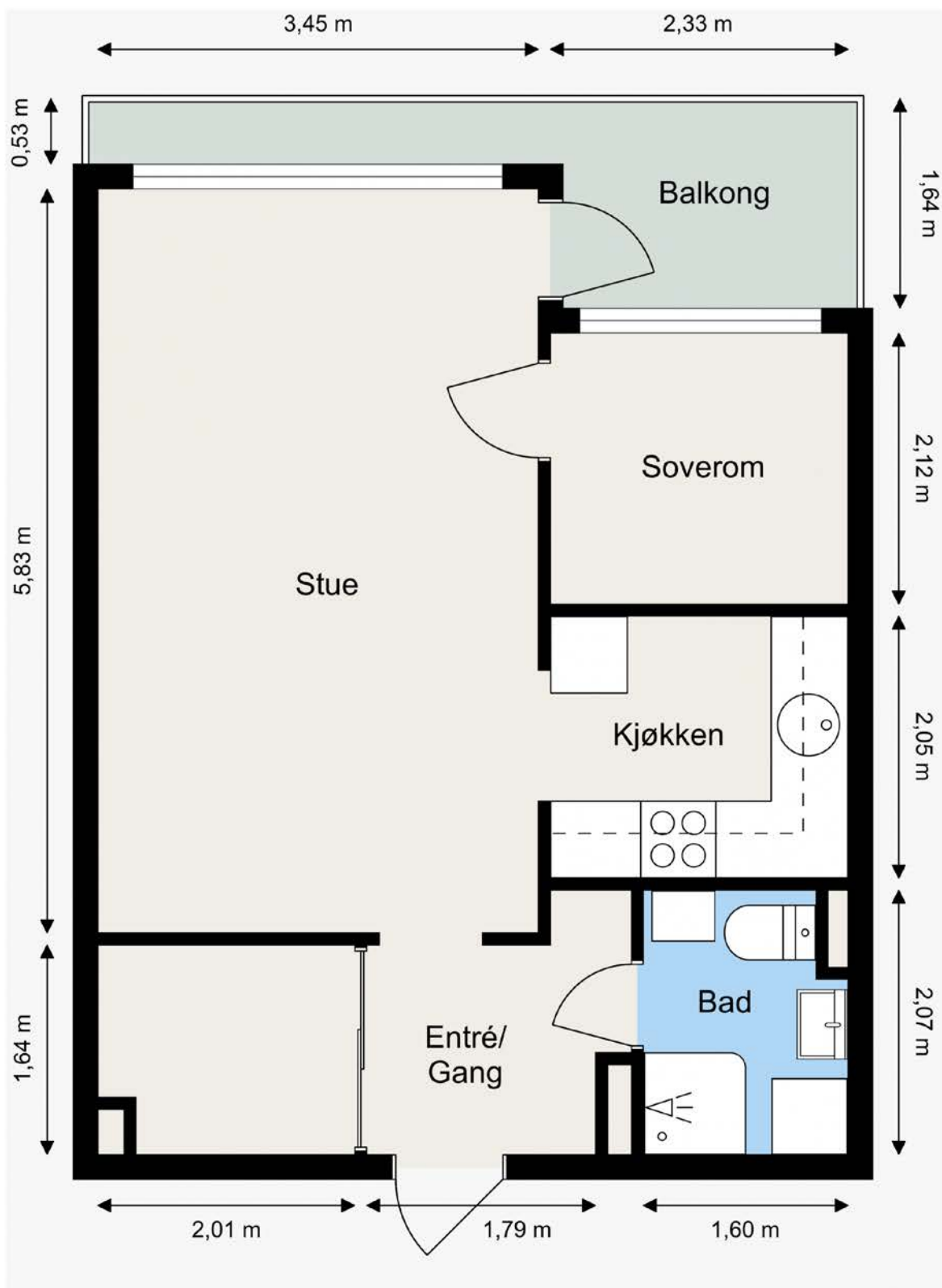






Plantegning





2. Etasje
Nåkkves vei 1

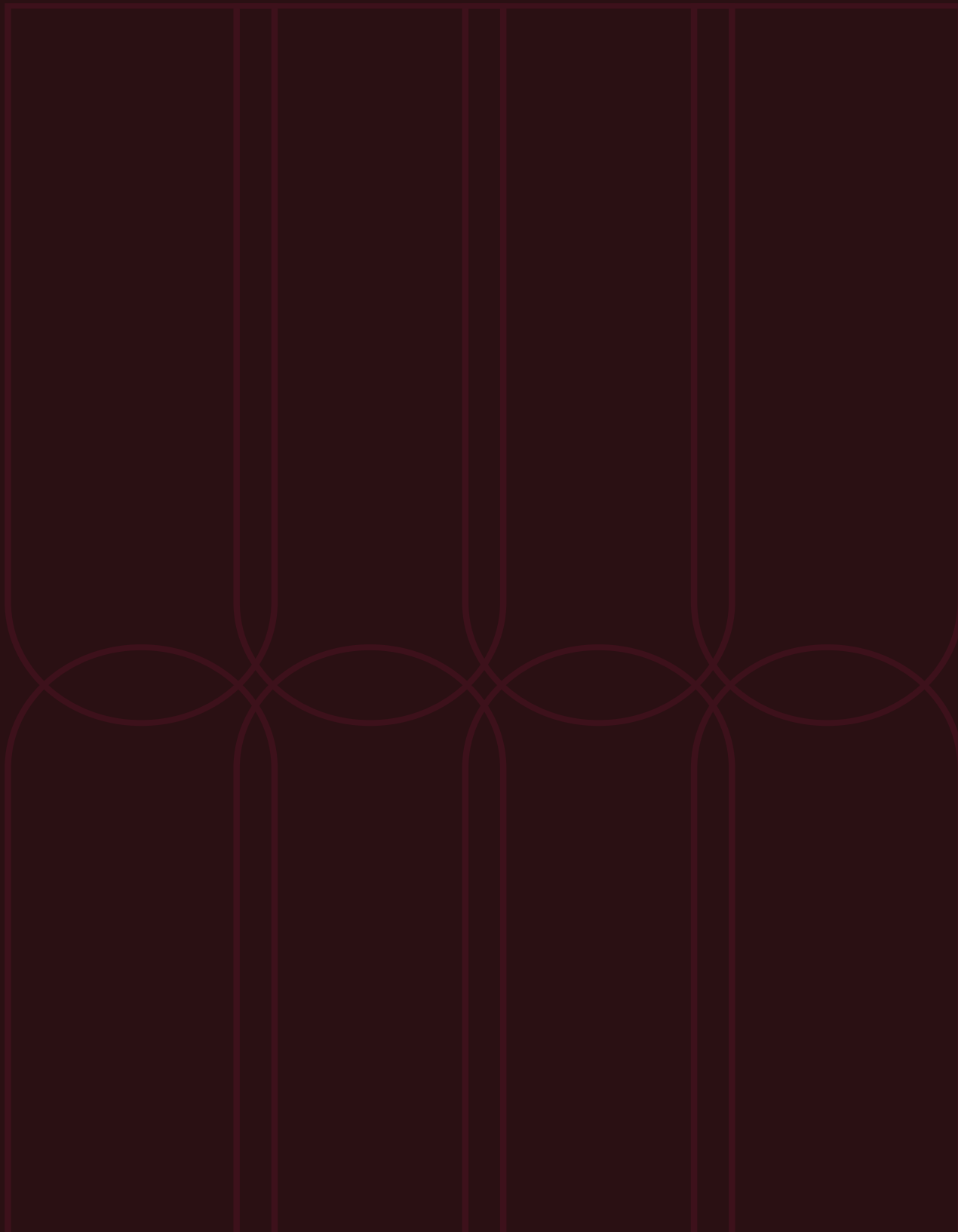


Remi Bjørnstad
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

NÅKKVES VEI 1

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 600 000

Omkostning kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

278 483 (Andel av fellesgjeld)

3 878 483 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

3 887 979 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 887 979

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 118,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer følgende:

Forretningsførsel, revisjon, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, renter/avdrag av andel fellesgjeld, kapitalkostnader, varmtvann/oppvarming og bredånd.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet

at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistede.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 278 483 pr. 12.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: Danske Bank

Lånummer: 81016097845

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 12.05.2026: kr 315 327 223,-

Andel av saldo: kr 263 768,96

Innfrielsesdato: 13.07.2026

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,62%

Bank: Danske Bank

Lånummer: 81016097853

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 12.05.2026: kr 17 606 992,-

Andel av saldo: kr 14 714,53

Innfrielsesdato: 13.07.2026

Rente: 4,62%

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

Sikringsordning

Borettslaget har ikke sikringsordning. Avtalen om garanterte felleskostnader ble sagt opp på

generalforsamlingen i mai 2024, med virkning fra høsten 2024. For krav som følge av lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Avtale med Telia om bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 9 191 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 776 222 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 104 889 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Tveita, med en unik kombinasjon av urbane bekvemmeligheter og umiddelbar nærhet til Østmarka. Herfra har du alt du trenger i hverdagen innen gangavstand, samtidig som skog og mark venter rett utenfor.

Den daglige logistikken er enkel. Tveita senter, med et godt utvalg butikker, apotek og andre servicetilbud, ligger en kort spasertur unna. For barnefamilier er det flere barnehager i umiddelbar nærhet, og Tveita skole er bare noen minutters gange fra leiligheten. Med T-banestasjonen like ved senteret er du dessuten raskt nede i Oslo sentrum.

Fritiden kan nytes i grønne omgivelser. Området byr på ballplasser og treningssentre som SATS Hellerud. For den turglade starter stinettet inn i Østmarka praktisk talt ved utgangsdøren, med flotte muligheter for turer, løping og skiaktiviteter året rundt. Dette er et område som balanserer bylivets effektivitet med naturens ro.

Parkering

Det følger ikke garasje plass med leiligheten.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid.

For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene.

oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 34929 m²

Borettslaget har en eiet tomt på 34 929 m². Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer. Borettslagets tomt er fellesareal, og styret forvalter og vedlikeholder selskapets fellesarealer, som blant annet inkluderer lekeplassutstyr.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 24.08.1977. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er et avvik fra dagens planløsning.

- Veggen mellom stue og kjøkken er åpnet, og det er etablert et soverom nedenfor kjøkkenet.

Dette er ikke et søknadspliktig tiltak, og flere av naboene har gjort samme inngrep.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 24.08.1977.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

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

Balkong på 3,8 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 2,4 m² i 1. etasje, samt skap i felles kjølerom.

Areal

BRA - i: 42.5 m²

BRA - e: 2.4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 44.9 m²

TBA: 3.8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2.4 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 42.5 m² Entré, bod, bad, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3.8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, bod, bad, soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong. Balkongen ble målt til ca. 3,8 m². Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje. Eier(e) har påvist en stk bod i 1.Etasje som opplyses å tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje. 1.Etasje: Ekstern bod ble målt til ca. 2,4 m². Bodene er merket med nr: 2043. Samt et skap i felles kjølerom. Bemerkning: Arealene er målt på stedet med håndholdt lasermåler i henhold til måleregler i NS 3940. Boligen var møblert på befaringstidspunktet. Arealet ble målt til 42,5 m², som avrundes opp til 43 m². Dersom arealet er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning/3D-skanning av boligen før kjøp. Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal. I

arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Standard

En 2-roms andelsleilighet i 2. etasje med heisadkomst og åpen planløsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet og innvendige dører ble skiftet i 2017, vinduene er fra 2010, og badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2011. Balkongen har utgang fra stuen.

Entré:

Entrédøren er brann- og lydklassifisert (EI30/38dB) og ble skiftet i 2017. Innvendige dører er profilerte og også fra 2017. En garderobeinnredning fra 2017 gir god plass til yttertøy rett innenfor døren. Herfra er det adgang til stuen og videre til de øvrige rommene.

Stue:

Stuen er leilighetens største rom med takhøyde på ca. 2,45 m og plass til en fullverdig sofagruppe. Den åpne løsningen mot kjøkkenet binder dagligarealet sammen og gir god oversikt. Fra stuen er det utgang til balkongen via balkongdøren med trerammer og isolerglass fra 2010.

Kjøkkenet:

Kjøkkeninnredningen er fra Ikea, oppgradert i 2017, med glatte fabrikkklakkerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Over benkeplaten sitter fliser, og under overskapet er det LED-belysning. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin i smal variant, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøøl/fryseskap er frittstående. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen, i tillegg til felles mekanisk avtrekk over overskapet.

Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Vinduene har trerammer og isolerglass fra 2010.

Balkong:

Balkongen har utgang fra stuen og er bygget i betong med terrassefliser på gulvet og rekkverk i betong med håndløper i stål. Det er plass til utemøbler for to til fire personer.

Bad:

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2011. Gulvet er flislagt med varmekabler, veggene er flissatte, og himlingen er glatt og malt med downlights. Rommet har servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, speilskap med belysning over servanten, og veggmontert toalett. Dusjhjørnet har svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin i smal variant og to sluk i rommet. Ventilasjon skjer via felles mekanisk avtrekk med avtrekksventil i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov, særlig knyttet til tettesjikt og dusjsone.

Overflater:

Gulv: 3-stavs parkett og laminat.

Vegger: Glatte, malte flater.

Himling: Glatte, malte himlingsflater.

Lagring:

Ekstern bod i 1. etasje på ca. 2 m², merket med nr. 2043.

Skap i felles kjølerom. Garderobeinnredning fra 2017 i entréen.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader 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.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Remi Bjørnstad

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Flere sprukne fliser i dusjsone, sorte flekker i fugene i dusjsone- usikker på om dette er soppskader eller ei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Tveita borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Baderommet ble renoveret i regi av borettslaget

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja.

Beskrivelse: Synlig banemembran er klemt ned i hovedsluk, hjelpesluk er etablert i dusjsonen.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Tveita borettslag

Beskrivelse av arbeidet: El-anlegget ble oppgradert i regi av borettslaget

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

Nei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Yttertak tekket om

Firmanavn: Tveita borettslag

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008/2009

Beskrivelse av arbeidet: Fasader rehabilitert

Firmanavn: Tveita borettslag

3. Beskrivelse av arbeidet: Soil- og tilførselsrør er skiftet

Firmanavn: Tveita borettslag

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010-2013

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran på garasjetakene

Firmanavn: Tveita borettslag

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015/2016

Beskrivelse av arbeidet: Nye inngangsdører monteret

Firmanavn: Tveita borettslag

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja.

Det foreligger heftelser som forbyr å bygge på grøntarealene til borettslaget.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja.

Felleskostnader for min leilighet økte med ca 139 kr ved årsskiftet 2025/2026.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2019:

- Nytt laminatgulv
- Vegger helsparklet og overflatebehandlet

2017:

- Nytt kjøkken

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2024:

- Maling av innvendige flater i alle blokkene
- Undersøkelse og sikring av fasader over inngangspartiene

2023:

- Maling av innvendige flater i Nåkkves vei 5
- Oppussing av hovedinngangspartier og montering av nye, digitale ringetavler
- Skiftet lys i heissjaktene og montert nye heisalarmer
- Lagt ny membran under dekket utenfor Nåkkves vei 5
- Isolert ventilasjonsrør i krypkjeller
- Utsmykking av garasjer

2022:

- Skiftet takteking på Nåkkves vei 3 og 1
- Skiftet terrassegulv på takterrasser
- Skiftet glassfasader i inngangspartier til 3-lags energiglass
- Skiftet varmpumper for tappevann
- Skiftet dører på tak

2021:

- Etablering av nytt garasjeanlegg og gangfelt med belysning

2020:

- Rehabilitering av kjøkken, garderobe og lager på driftskontor
- Rehabilitering av felles inngang og toalett i næringslokaler

2019:

- Takteking i Nåkkves vei 5
- Etablering av ventilasjon i næringslokalene og driftskontor
- Etablering av 400 V infrastruktur for el-billading
- Rehabilitering av fortau og belysning

2018:

- Skiftet horisontale soillrør og tettet taket i varmesentralen

2017:

- Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett
- Rehabilitering av takterrasse
- Rehabilitering av skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder, etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmpumper for oppvarming

2016:

- Skiftet dørtelefoner

2015:

- Skiftet inngangsdører

2013:

- Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør
- ENØK-prosjekt: Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler for varmeanlegg, montert varmpumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler
- Utskiftning av heiser

2012:

- Lagt membran på garasjetakene

2009:

- Rehabilitering av bad (10 stk)

2006:

- Omtrekking av taket over barnehagen

2005:

- Utskifting av aggregater til kjøleanleggene

2004:

- Rehabilitering av bad (26 stk)

2003:

- Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger

2002:

- Omtrekking av takene på tregarasjene

2000:

- Oppgradering av kabelnettet til TV (stjernenett installert)

1998:

- Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering

1997:

- Montering av ekspansjonstanker

1996:

- Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget og fordampere i kjølerommene

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.05.2026.

Bygning: Boligblokk over 15 etasjer, tatt i bruk i 1977. Bygningen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Yttervegger er i betong og murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk og kledning. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, samt stående og liggende panel. Etasjeskillere er i armert betongkonstruksjon fra byggeårene. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Tak: Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/38dB) fra 2017. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket

med produksjonsår 2010. Innvendige dører er profilerte, fra 2017.

Trapper/adkomst: Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan.

Balkong/terrasse: Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjon på ca. 6,1 m². Balkonggulv av terrassefliser oppe på støpt betongdekke. Rekkverk i betong med håndløper i stål.

VVS-installasjoner: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannførende rør er i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber. Interne og synlige avløpsrør er i plast. Lokal stoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet. Aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert på kjøkkenet.

Ventilasjon: Leiligheten har felles mekanisk ventilasjon med kontinuerlig avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via spalter i vinduer. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen i tillegg til det felles avtrekket.

Tekniske detaljer: Oppvarming via radiatorer i leiligheten. Komfyrvakt er installert på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg: Sikringssskap lokalisert i fellesgang. EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedbryter og 7 fordelingskurser. Strømmåler plassert i skapet. Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringssskapet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vannledninger | Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkenet, under vasken. Bemerkning: Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

- Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet | Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret. TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller: En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning. Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke nødvendigvis disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggetekniske forskrift.

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 bygningssakkyndig 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.

Øvrig informasjon

Adresse

Nåkkves vei 1, 0670 OSLO

Gnr. 140, bnr. 36

i Oslo kommune. Andelsnr. 103 i Tveita Borettslag med orgnr. 950266376

Selger

Nora Dammann Kvilstad

Borettslag

Tveita Borettslag

Organisasjonsnummer: 950266376

Andelsnummer: 103

Tveita Borettslag er et samvirkeforetak som består av 819 andelsleiligheter og 4 næringslokaler. Borettslaget er tilknyttet OBOS og forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er vibbo.no/tveita.no. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan eie andeler i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Juridiske personer kan eie opptil 10 % av

boligene i henhold til vedtektene.

Saker fra generalforsamling 22.05.2025:

- Forslag om å utvide vasketidene, inkludert på søndager, ble nedstemt.
- Forslag om å redusere egenandelen ved forsikringsskader fra kr 25 000 til kr 10 000 ble nedstemt, da det ville medført en betydelig økning i forsikringspremien.
- Forslag om å forby lading av elsykler i leiligheter ble nedstemt, da generalforsamlingen ikke har juridisk myndighet til dette.

Kommende og planlagte prosjekter:

- Rehabilitering av fasader: Borettslaget planlegger en omfattende rehabilitering av fasadene med planlagt oppstart i 2027. Prosjektet vil kreve lånefinansiering og medføre økte felleskostnader. Det planlegges å ta én blokk i året.
- Ombygging av kjøleanlegg: I budsjettet for 2026 er det satt av midler til å bygge om kjøleanlegget i en av blokkene for å gjenvinne varme, noe som forventes å redusere bruken av fjernvarme.
- Vedlikehold av balkonger: På årsmøtet i mai 2026 vil det bli behandlet et forslag om at borettslaget overtar ansvaret for utvendig vedlikehold av balkonger. Styret anbefaler å stemme mot forslaget grunnet høye kostnader, estimert til over kr 30 000 per leilighet.

Kjekt å vite:

- Det er fellesvaskeri i hver etasje. Vasketidene er kl. 07.00–21.00 på hverdager og kl. 08.00–18.00 på lørdager.
- Beboerne har tilgang til felles takterrasse. Her er grilling, bruk av åpen flamme og røyking ikke tillatt.
- Det er sykkelrom i hver blokk, både ved postrommet og i garasjeplan. Etasjeboden kan også benyttes til sykkeloppbevaring.
- Grilling på balkongen er forbudt. Det er ikke tillatt å montere fliser eller andre permanente installasjoner.

Innglassing er kun tillatt med godkjent type.

- Parabolantenne kan monteres på balkongen så lenge den ikke er synlig fra bakken og ikke fastmonteres i betongen.
- Røyking er forbudt i alle fellesarealer, inkludert garasjelegget.
- Postkassene har elektronisk lås og digitalt navneskilt. Navneendring meldes til driftskontoret.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 1713727

Husdyr: 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 luften hunden på øvre plen mellom og rundt blokkene.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og deretter øvrige medlemmer i OBOS har forkjøpsrett. Internt i borettslaget gjelder ansiennitet fra dato for overtakelse av andelen. Ved lik ansiennitet går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan oversendes til interessenter. Årsresultatet for 2025 var et overskudd på kr 7 481 074,-. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen, men den faktiske egenkapitalen vurderes som positiv da eiendelene er bokført til historiske priser. Disponible midler per 31.12.2025 var kr 6 656 246,-.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3,5 % fra 1. januar 2026.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier er ansvarlig for å holde boligen og balkongen i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet utvendig beising av vinduer, dør og trepanel, samt maling av utvendige betongflater og gulv på balkongen. Brukere av fellesvaskeriene plikter å utføre renhold etter en fastsatt plan.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via radiatorer i leiligheten. Det er gulvvarme med varmekabler på badet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger S-951. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015 Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i området:

Nåkkves vei 5 - nytt ventilasjonsanlegg
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508169>

Tvetenveien 152 - bruksendring av seksjon 4 fra kontor til forsamlingslokale med tilhørende møtelokaler og kontorer

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511720>

Pågående plansaker i området:

Gunnulvs vei 38 - Barnehage

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202105657>

For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

Tinglyste heftelser

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

301/140/36:

13.03.1967 - Dokumentnr: 3647 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 140 bnr 58

16.07.1986 - Dokumentnr: 43000 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

22.02.2021 - Dokumentnr: 216916 - Bestemmelse om

vannledning

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/

kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

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

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 37 784,83

Grunnpakke bolig info** kr 7 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. 2500,- første kostnadsfri

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 340,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 121 874,83

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

Tlf: 942 80 916

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

03.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i

forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

NÅKKVES VEI 1

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260161	
Selger 1 navn	
Nora Dammann Kvilstad	
Gateadresse	
Nåkkves vei 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0670
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Flere sprukne fliser i dusjsone, sorte flekker i fugene i dusjsone- usikker på om dette er soppkader eller ei.

Initialer selger: NDK

1

Document reference: 02260161

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Baderommet ble renoveret i regi av borettslaget i 2011
Arbeid utført av	Tveita borettslag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Synlig banemembran er klemt ned i hovedsluk, hjelpesluk er etablert i dusjsonen.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-anlegget ble oppgradert i regi av borettslaget i 2017
Arbeid utført av	Tveita borettslag

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Yttertak teknet om i 1998, fasader rehabilitert i 2008/2009, soil- og tilførselsrør er skiftet, ny membran på garasjetakene i 2010-2013, nye inngangsdører montert i 2015/2016.

Arbeid utført av

Tveita borettslag

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger heftelser som forbyr å bygge på grøntarealene til borettslaget

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Felleskostnader for min leilighet økte med ca 139 kr ved årsskiftet 2025/2026.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Dammann Kvilstad	fe7dc40c27535d6b8a0e1 918e66e1ac746086a8e	11.05.2026 14:57:46 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 02260161


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

Tilstandsrapport



 2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

 Nåkkves vei 1, 0670 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 36

Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 27.05.2026

Oppdragsnr.: 22179-26116

Eiendomsverdi ref nr: BQ1385

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms borettslag i 2.Etasje med balkong.
Beliggende i bydel Alna, Tveita.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov på sikt knyttet til badet.

Balkong:

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjon på ca. 6,1 m².
Balkonggulv av terrassefliser oppe på støpt betongdekke.
Rekkverk i betong med håndløper i stål.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,10 m.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med felles mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.

Bad:

Flislagt baderom fra 2011, rehabilitert i regi av borettslaget.
To sluk i rommet.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med belysning på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin (smal variant).
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebeholder.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2017.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.
Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (smal variant), uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjølfrysenskap.
Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjvarsler med sensor og magnetventil er installert.
Kullfilter over stekesone.

Leiligheten disponerer en ekstern bod og skaplass.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Bemerkning:

Det er ikke angitt rombetegnelser på de byggemeldte tegningene.

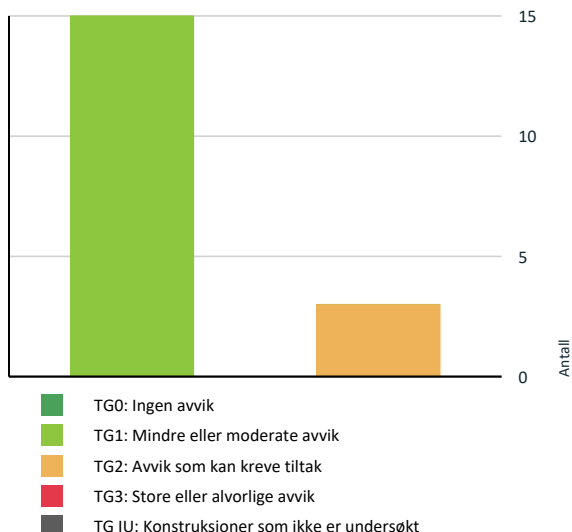
Kjøkkenet har en annen plassering/utforming enn det som fremgår av fremlagte tegninger.

Konsekvens:

Når rombetegnelser ikke fremgår av de byggemeldte tegningene, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes fullt ut. Det kan derfor ikke bekrefte om dagens planløsning og bruk av rommene er i samsvar med godkjent situasjon. Eventuelle søknadspåklagte endringer eller forhold som avviker fra godkjent byggesak, kan ikke konstateres av undertegnede på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår

1977

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/38dB).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjon på ca. 6,1 m².

Tilstandsrapport

Balkonggulv av terrassefliser oppe på støpt betongdekke.

Rekkverk i betong med håndløper i stål.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,10 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en samlet vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.

Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.

Taket er ikke inspisert ved befarings, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolerings, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befarings, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringsstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på badet.

Ellers 3 stavs parkett og laminat.

Gulvvarme på badet.

—

Tilstandsrapport

Vegger:

Flissatte vegger på badet.
Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Downlights (halogen) i himling på badet.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,45 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper. Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Entré og boden: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befarings.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt i henhold til NS3600 sin standard.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2011, rehabilitert i regi av borettslaget.
(dette i henhold til tidligere prospekt/selger).

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

—

Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:

Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.

Sprek/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

2.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk (hjelpesluket i dusjsonen), målt til 25 mm.
Dette tilfredsstillers dagens krav og anbefalinger.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Bemerkning:

Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.

Plastsluk med synlig klemring og membran.

Sluk under servant,
Samt et plastsluk i dusjsonen.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

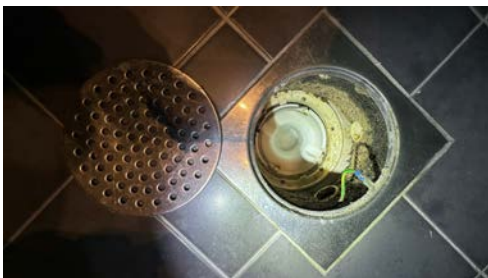
Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med belysning på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin (smal variant).

Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Bemerkning:

Det ble registrert stedvis svellermerker på servantskapet, fremstår av estetisk karakter.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

IG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk (felles) avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil i vegg.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget går kontinuerlig.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres større luftespalte for tilluft, ved terskel.

Konsekvens:

For liten luftespalte ved terskel kan føre til redusert tilluft, svekket ventilasjon og dårligere inn klima.

2. ETASJE > BAD

IG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

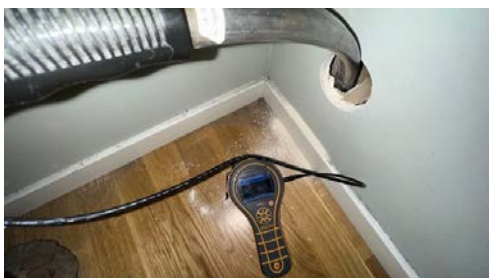
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten å påvise unormale avvik/symptomer.
Bemerkning, hulltak bak dusjsonen ble ikke utført grunnet betongkonstruksjon.

Søket med pigger i treverket viste en måling på --% (ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

IG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2017.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsrapport

Fliser over benkeplate.

Belysning via ledlys under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin (smal variant), uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt, samt aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering på alder, utførelse og generell tilstand.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Felles mekanisk avtrekk over, overskapet ved stekesonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Lokal stoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegg for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkenet, under vasken.

Bemerkning:

Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

Det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Tiltak - For å lukke avviket må tettemuffer på rørene under vasken på kjøkkenet.
- Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje blir vannet ført til kjøkkenet, isteden for til rørskapet, som igjen leder vannet til et rom med sluk.
- Innholdsfortegnelse
- Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.
- Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjon i leiligheten, med kontinuerlig avtrekk.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som normalt benyttes i nyere bygg, men følger standard for perioden.

Tilstandsrapport

Tilluft via spalter i vinduer.
Med avtrekk via kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorer i leiligheten.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.
Det oppfordres til å regelmessig utføre service og vedlikehold på anlegget, og sette seg inn i vedtektene for vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt basert på vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å bedømme ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsapparat lokalisert i fellesgang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsapparatet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggets oppføringstidspunkt, senere endret. Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent/bekreftet når ble utført.

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

Ukjent Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle utførte arbeider gjort på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Det er opplyst at endringen av anlegget ble utført i regi av borettslaget i 2017.

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 er ikke fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon, fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (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 Opplyst av eier ved befaring.

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

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. 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

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 • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.

- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke nødvendigvis disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

- Radon:

Konsekvens: Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til om boligen er utsatt for forhøyede radonverdier.

Tiltak: For å lukke avviket må det foretas radonmåling.

- Brannceller:

Konsekvens: Ved avvik/utilstrekkelig branncelleinnviding kan brann og røyk spre seg raskere til øvrige deler av bygget. Dette kan medføre redusert personsikkerhet, svekket rømningssikkerhet og større skadeomfang ved en eventuell brann.

Tiltak: Det anbefales at fagkyndig med relevant brannteknisk kompetanse vurderer og prosjekterer nødvendige tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille.

Dette utføres ofte ved korrekt oppbygging av vegger, bjelkelag og takkonstruksjoner, herunder tilstrekkelig antall gipslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

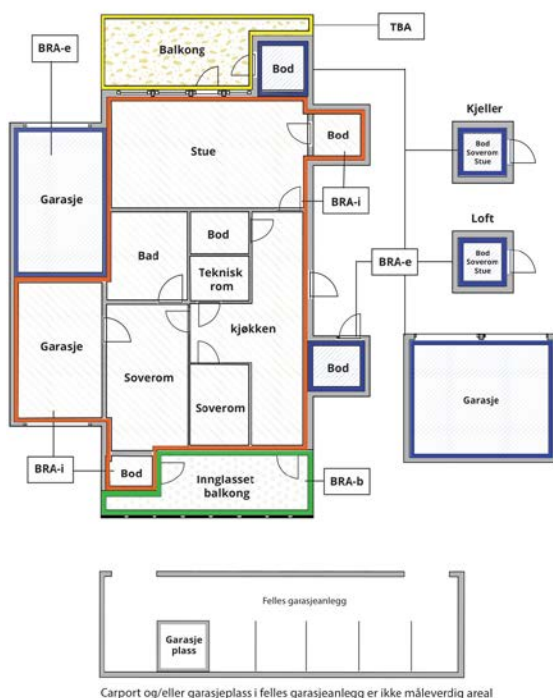
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	43			43	4
1.Etasje (Bod)		2		2	
SUM	43	2			4
SUM BRA	45				

Romfordeling

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



Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca. 3,8 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Eier(e) har påvist en stk bod i 1.Etasje som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

1.Etasje:

Ekstern bod ble målt til ca. 2,4 m².

Boden er merket med nr: 2043.

Samt et skap i felles kjølerom.

—

Bemerkning:

Arealene er målt på stedet med håndholdt lasermåler i henhold til måleregler i NS 3940. Boligen var møblert på befaringstidspunktet.

Arealet ble målt til 42,5 m², som avrundes opp til 43 m².

Dersom arealet er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning/3D-skanning av boligen før kjøp.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Bemerkning:

Det er ikke angitt rombetegnelser på de byggemeldte tegningene.

Kjøkkenet har en annen plassering/utforming enn det som fremgår av fremlagte tegninger.

Konsekvens:

Når rombetegnelser ikke fremgår av de byggemeldte tegningene, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes fullt ut. Det kan derfor ikke bekreftes om dagens planløsning og bruk av rommene er i samsvar med godkjent situasjon. Eventuelle søknadspliktige endringer eller forhold som avviker fra godkjent byggesak, kan ikke konstateres av undertegnede på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2010: Nye vinduer og balkongdør. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2011: Nytt bad. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2011: Nye downlights (halogen) på bad. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2011: Nye varmekabler på bad. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2014: Nytt parkettgulv. Arbeid i regi av forrige eier.

2017: Ny entredør. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2017: Nye innerdører. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2017: Rekkverk på balkong nymalt.
Arbeid utført i regi av borettslaget.

2017: Nytt kjøkken. Arbeid utført av fagperson i regi av forrige eier.

2017: El-anlegg oppgradert. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2017: Ny garderobeinnredning. Arbeid utført i regi av borettslaget.

2019: Nytt laminatgulv. Arbeid utført i regi av forrige eier.

2019: Vegger helparket og overflatebehandlet. Arbeid utført i regi av forrige eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Nora Dammann Kvilstad	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Nåkkves vei 1

Hjemmelshaver

Tveita Borettslag

Eier(e) av leiligheten: Nora Dammann Kvilstad

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig



Andelsobjekt

Boligselskap /TVEITA BORETTSLAG	Org.nr. 950266376	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter Kvilstad Nora Dammann
---	-----------------------------	------------------	-------------------------	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

103

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst av eier at:
Oppdaget sølvkre i liten grad på baderommet i 2024/25. Ingen forekomst siden.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 15 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består av en kombinasjon av trehusbebyggelse og blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1977 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og murkonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning.
Fasader delvis forblendet med spekkmurt teglstein og stående samt liggende panel.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp eller shingel.

Rammetillatelse31/01-1964

Igangset.till23/03-1965

Ferdigattest24/08-1977

Tatt i bruk (GAB)12/08-1977

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtes	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattede beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i



Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes. Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

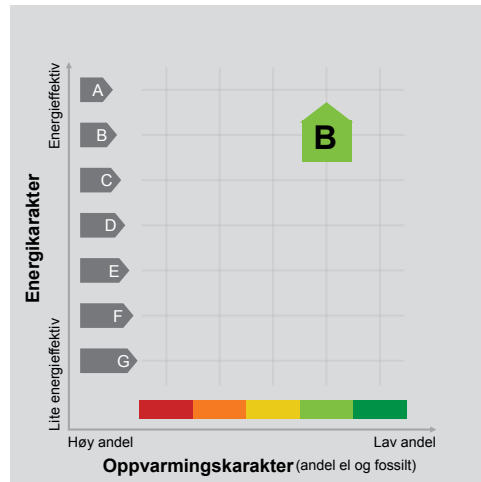
Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester TVEITA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	53
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	80299028
Merkenummer	Energiattest-2025-239155
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

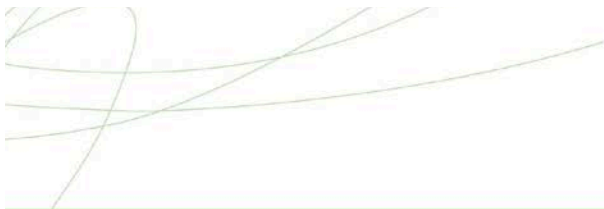
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

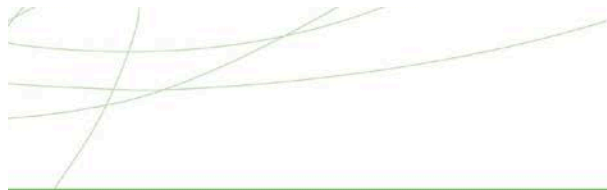
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1967

Bygningsmateriale:

BRA: 42

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Opgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plakett for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (53)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nåkkves vei 3	80299036	H0101	0	0	21
Nåkkves vei 5	80299044	H0101	0	0	1
Nåkkves vei 1	80299028	H0101	0	0	41
Nåkkves vei 5	80299044	H0116	0	0	15
Nåkkves vei 3	80299036	H0116	0	0	35
Nåkkves vei 1	80299028	H0116	0	0	55
Nåkkves vei 1	80299028	H0201	0	0	103
Nåkkves vei 3	80299036	H0201	0	0	82
Nåkkves vei 5	80299044	H0201	0	0	61
Nåkkves vei 3	80299036	H0216	0	0	97
Nåkkves vei 5	80299044	H0216	0	0	76
Nåkkves vei 1	80299028	H0216	0	0	118
Nåkkves vei 5	80299044	H0301	0	0	124
Nåkkves vei 1	80299028	H0301	0	0	166
Nåkkves vei 3	80299036	H0301	0	0	145
Nåkkves vei 5	80299044	H0316	0	0	139
Nåkkves vei 3	80299036	H0316	0	0	160
Nåkkves vei 1	80299028	H0316	0	0	181
Nåkkves vei 5	80299044	H0401	0	0	187
Nåkkves vei 3	80299036	H0401	0	0	208
Nåkkves vei 1	80299028	H0401	0	0	229
Nåkkves vei 1	80299028	H0416	0	0	244

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nåkkves vei 5	80299044	H0416	0	0	202
Nåkkves vei 3	80299036	H0416	0	0	223
Nåkkves vei 5	80299044	H0501	0	0	250
Nåkkves vei 1	80299028	H0501	0	0	292
Nåkkves vei 3	80299036	H0501	0	0	271
Nåkkves vei 3	80299036	H0516	0	0	286
Nåkkves vei 5	80299044	H0516	0	0	265
Nåkkves vei 1	80299028	H0516	0	0	307
Nåkkves vei 5	80299044	H0601	0	0	313
Nåkkves vei 3	80299036	H0601	0	0	334
Nåkkves vei 1	80299028	H0601	0	0	355
Nåkkves vei 5	80299044	H0616	0	0	328
Nåkkves vei 3	80299036	H0616	0	0	349
Nåkkves vei 1	80299028	H0616	0	0	370
Nåkkves vei 3	80299036	H0701	0	0	397
Nåkkves vei 5	80299044	H0701	0	0	376
Nåkkves vei 1	80299028	H0701	0	0	418
Nåkkves vei 3	80299036	H0716	0	0	412
Nåkkves vei 5	80299044	H0716	0	0	391
Nåkkves vei 1	80299028	H0716	0	0	433
Nåkkves vei 5	80299044	H0801	0	0	439
Nåkkves vei 3	80299036	H0801	0	0	460
Nåkkves vei 1	80299028	H0801	0	0	481

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nåkkves vei 1	80299028	H0816	0	0	496
Nåkkves vei 5	80299044	H0816	0	0	454
Nåkkves vei 3	80299036	H0901	0	0	523
Nåkkves vei 1	80299028	H0901	0	0	544
Nåkkves vei 5	80299044	H0901	0	0	502
Nåkkves vei 5	80299044	H0916	0	0	517
Nåkkves vei 3	80299036	H0916	0	0	538
Nåkkves vei 1	80299028	H0916	0	0	559

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1967

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	42 m ²
Totalt BRA	42 m ²
Oppvarmet luftvolum	101 m ³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	140,3 Wh/(m ² ·K)

Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	140 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,20
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.12.2017
Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	51,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	120,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 775 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,89 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 127 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,89 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 775 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 030 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	745 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 775 kWh/år

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Ruben André Knutsen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: ruben.knutsen@emera.no

Deres ref.: 02260161 . Vår ref.: 0315-1-2043

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: TVEITA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950266376
Andelseier: Kvilstad, Nora Dammann
Medeier:
Leilighetsnummer: 2043
Adresse: Nåkkves Vei 1, 0670 OSLO
Andelsnummer: 103
Gnr. 140
Bnr. 36

Borettsinnskudd: Kr. 10 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Danske Bank
Lånenr.:	81016097845
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	315 327 223,00

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

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 81016097853
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo: 17 606 992,00
Innfrielsesdato: 13.07.2026
Type rente:
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 118,27,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 118,27	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 135,-
Fradragsberettigede kostnader: 14 325,-
Annen formue: 9 191,-
Gjeld: 279 738,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Danske Bank
Lånenummer:	81016097845
Restsaldo:	263 768,96
Kapitalkostnader:	266 815,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	Danske Bank
Lånenummer:	81016097853
Restsaldo:	14 714,53
Kapitalkostnader:	14 884,48
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 278 483,49,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher von Munthe Av Morgenstjerne pr. e-post: christopher.morgenstjerne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 08:00 og lukker 22. mai kl. 08:00.

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
- 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.

Generelle opplysninger

- Andelsleiligheter: 819
- Næringslokaler: 4
- Organisasjonsnummer: 950 266 376
- Lokasjon: Oslo kommune, bydel Alna
- Adresse: Nåkkves vei 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11
- Gårds- og bruksnummer: 140/36

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget leier ut tre næringslokaler; til en barnehage og to helseforetak. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tveita borettslag har fem ansatte. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS er statsautorisert revisor Thomas Olsen.

Forretningsførers oppgaver:

- **Innkrevning av felleskostnader**
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.
- **Regnskap og økonomistyring**
Løpende regnskapsførsel og utarbeidelse av årsregnskap. Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
- **Eierskifter og leilighetsopplysninger**
Registriere eierskifte av leiligheter. Oppgi leilighetsopplysninger til megler, banker, takstmenn etc. Ivareta evt. forkjøpsrett.
- **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**
Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte. Rådgivning innen regnskap og økonomi.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Godtgjørelse valgkomiteen
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Endring av vedtekter - Forslag om vedlikehold av balkonger

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.

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås daglig leder Ole Morten Øversjøen.

Forslag til vedtak

Ole Morten Øversjøen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Ole Grinnby og Tina Helen Bjørk

Forslag til vedtak

Ole Grinnby og Tina Helen Bjørk 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årets resultat på kr 7 481 074 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 315 Tveita Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. 0315 Tveita Brl - Årsregnskap 2025.pdf
3. Tbrl vedlikeholdsoversikt 1990-2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 614 250,-.

Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås satt til kr 49 000,- per medlem.

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

Bakgrunnen for forslaget er at styrehonoraret har ligget vesentlig lavere enn nivået i sammenlignbare borettslag av tilsvarende størrelse og kompleksitet. Styret har sett til praksis i andre borettslag når det gjelder omfang av styrearbeid, ansvar og honorering, og vurderer at nåværende godtgjørelse ikke står i rimelig forhold til dette.

Borettslaget har et betydelig forvaltningsansvar, som omfatter økonomistyring, vedlikehold og rehabilitering, HMS- og sikkerhetsoppfølging, personalansvar, regelverksforståelse samt løpende dialog med andelseiere, forretningsfører og eksterne kontakter. Styrearbeidet krever både tidsbruk, kompetanse og kontinuitet, og innebærer også et juridisk ansvar for styremedlemmene.

En justering av styrehonoraret til et nivå som er mer på linje med andre borettslag vil:

- bidra til en mer markedsmessig og rettferdig godtgjørelse
- styrke muligheten for å rekruttere og beholde kompetente styremedlemmer
- sikre stabilitet og kvalitet i styrearbeidet over tid

Styret mener at forslaget er moderat, balansert og i borettslagets beste interesse, og at kostnaden er begrenset sett opp mot verdien av et velfungerende og profesjonelt styre.

Styrets innstilling

Styrehonoraret er foreslått økt i tråd med økning i samfunnet for øvrig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 614 250,-. Varamedlemmenes godtgjørelse settes til 49 000,-.

Sak 6

Godtgjørelse valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honoraret er foreslått økt i tråd med økning i samfunnet for øvrig.

Styrets innstilling

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 8550,- per medlem.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 8550,- per medlem.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I tillegg til det arbeidet som utføres av driftskontoret, må borettslaget ha et velfungerende styre som kan lede borettslaget, samarbeide med driftskontoret og sørge for at Tveita borettslag fortsetter å være et godt borettslag for alle beboere.

Alle andelseiere kan velges til styreverv. Det kreves ingen formell bakgrunn, men det er en fordel med engasjement, samarbeidsevne og interesse for drift og utvikling av borettslaget.

Innstilling

I tiden fremover står borettslaget overfor flere krevende og viktige prosjekter. Det er derfor ønskelig med en viss kontinuitet i styrets sammensetning, slik at erfaring og pågående arbeid ivaretas på en god måte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Simen S Andersen

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Helen Tindvik
Valgkomiteens innstilling.
- Hilde S Bakken
- Lasse Kristensen
Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Korseth Fjeld
Valgkomiteens innstilling.
- Beate Edvardsen
Valgkomiteens innstilling.
- Luis Alberto Ruiz Benitez

Sak 8

Valg av valgkomité

Medlemmene av valgkomiteen har en viktig rolle i å sikre et velfungerende styre. Arbeidet innebærer å planlegge og gjennomføre en grundig prosess for å finne egnede kandidater til styreverv.

Valgkomiteen skaffer seg oversikt over hvordan dagens styre fungerer, gjennom fortlrolige samtaler med hvert enkelt styremedlem. Dette gir innsikt i hvem som ønsker gjenvalg, og hvilke behov styret har fremover.

En sentral oppgave er å identifisere kandidater med ulike personlige egenskaper og kompetanser som utfyller hverandre. For å få innspill sender valgkomiteen ut informasjon til beboerne hvor det synliggjøres hva et styreverv innebærer.

Når arbeidet er fullført, utarbeider valgkomiteen en innstilling som sendes ut sammen med innkallingen til årsmøtet.

Innstilling

Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bjørg Aase Imsland
- Kjersti E Haraldsen
- Ragni S Arnesen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anna M Beskow
- Trond S Andersen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann Helen Tindvik
- Lasse Kristensen

Sak 10

Endring av vedtekter - Forslag om vedlikehold av balkonger

Forslag fremmet av:

Ann-Marie Ellinore Strøm, leilighet 9047

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken ønskes behandlet av generalforsamlingen

Skriv – Tveita borettslag datert 12 febr. 2025

Borettslaget skal beholde sin originale estetikk og verdi.

Bygningene er en del av byens kulturarv – gul liste.

Andelseiere plikter å holde boligen inkludert balkong, utvendig lister av vinduer/dør, trepanel, overflater i tak og vegger.

Manglende vedlikehold kan føre til forringelse av bygningsmassen, økte kostnader over tid, og skader.

Det er ønskelig å avklare, og eventuelt endre ansvarsfordelingen slik at borettslaget ivaretar sikkerheten, kvaliteten og vedlikehold for alle boenheter.

Disse områder er ofte vanskelige tilgjengelige for beboere, og arbeidet innebærer høyder, og potensielt farlige arbeidsstillinger.

Det gjelder særlig eldre beboere eller andre beboere som har helsemessige, eller andre praktiske grunner som ikke kan utføre slikt arbeid selv.

Risiko for fall for personskader er betydelig.

Profesjonelt utført vedlikehold sikrer jevn kvalitet, og lengre levetid på bygningene.

En felles løsning er mer kostnadseffektiv og trygg, enn at hver beboer forsøker å løse dette individuelt.

Borettslaget har et overordnet ansvar for sikkerhet og forsvarlig vedlikehold av fasader, og utvendige konstruksjoner.

Styrets innstilling

Styrets vurdering og tilsva

Styret har vurdert forslaget om å overføre ansvaret for vedlikehold av balkonger til borettslaget. Selv om styret ser positive sider ved en profesjonell felles løsning, vil det få betydelige økonomiske og praktiske konsekvenser for den enkelte andelseier.

Styret har vurdert muligheten for å gjennomføre vedlikeholdet ved at håndverkere går gjennom hver enkelt leilighet for å få tilgang til balkongene uten utvendig stillas. Styret mener denne løsningen ikke er hensiktsmessig. Borettslaget består av 819 leiligheter. Prosjektet ville krevd at samtlige andelseiere er hjemme eller leverer nøkler på gitte tidspunkt over flere uker. Erfaringsmessig er det svært vanskelig å koordinere tilgang til alle boliger, noe som ville ført til hyppige stopp i arbeidet og ekstra kostnader for "bomturer". Vedlikehold av balkongene er et mer omfattende arbeid enn for eksempel å bytte leverandør av tv og internett. Ulike håndverkere utfører ulike oppgaver og vil dermed trenge tilgang på ulike tidspunkt over flere dager. Arbeidet må videre gjennomføres i samme periode, og det vil ikke være mulig å tilpasse tidspunkt for den enkelte leilighet.

Skal borettslaget overta ansvaret for vedlikehold, må det videre gjøres på en måte som sikrer fremdrift, ivareta HMS og profesjonell utførelse. Styret vurderer at for å ivareta dette vil et slikt arbeid kreve utvendig fasadestillas. Et forsiktig anslag av utgifter til stillas (inkludert rigg og byggegjerder), arbeidskraft og materiale tilsier at utgiften per leilighet kan utgjøre over kr 30 000.

I tillegg til den økte økonomiske belastningen vil oppsett av stillas og byggegjerder begrense tilgangen til utearealer og balkonger i en lengre periode. Styret vurderer at det ikke er hensiktsmessig for å gjennomføre vanlig vedlikehold på balkongen på den måten, da vedlikehold kan gjennomføres av den enkelte andelseier både enklere og mer kostnadseffektivt. Bruk av stillas bør begrenses til større vedlikehold av fasadene. Dagens ordning, hvor den enkelte andelseier har ansvar for eget vedlikehold og hvor maling og beis fås utdelt gratis på driftskontoret, anses som den mest økonomisk bærekraftige løsningen for fellesskapet per nå.

Styret kan derfor ikke anbefale forslaget slik det foreligger, og ber generalforsamlingen stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret i Tveita borettslag overtar ansvar for utvendig vedlikehold på balkonger, inkludert maling av tak, vegger, vinduslister og trepanel. Styret bes om å innhente tilbud fra profesjonelle aktører. Og utarbeide en plan for gjennomføringen. Styret skal sikre at arbeidet utføres på en måte som ivaretar beboernes sikkerhet, og borettslaget byggningsmessige standard.

Styrets årsrapport

Innledning

Styret arbeider etter de retningslinjer som er vedtatt for styrearbeidet i borettslaget og innen rammer 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 beste 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.

Styrets arbeid

Det ble avholdt 11 styremøter og de viktigste og prioriterte sakene i perioden var:

- Økonomi
- Drift
- Beboerhenvendelser
- Prosjekter
- Personal

Forretningsvirksomhet

Økonomi

Økonomien i borettslaget har styrket seg i løpet av 2025 og egenkapitalen har øket med ca. kr 4 509 000,-. Styret reforhandlet og skiftet långiver på lånene og endret til NIBOR-lån i Danske Bank. Dette har resultert i betydelige reduksjoner i rentekostnader.

Vedlikeholdsarbeid (prosjekter)

Tilfluktsrommene i Nåkkves vei 5 ble oppgradert med maling av gulv og tak samt utskifting av lys og elektrisk anlegg. Utover dette var det kun noe rest arbeider med oppgradering av noen balkonger og rekkverk som var prosjektarbeid, resterende vedlikehold var normalt vedlikehold og service i forhold til slitasje av boligmassen.

Kommunikasjon

Det tilstrebes å benytte mer digital form for kommunikasjon. Vi ser at 716 av 819 boliger med 1045 beboere er logget på vibbo. Mange beboere benytter vibbo for kommunikasjon med styret/driftskontoret, og til andre beboere. Det lages fortsatt fysiske rundskriv som legges i stativ på postrommet, men denne publiseres også digitalt på vibbo.

Også i 2025 ble det delt ut kalender til hver enkelt andelseier med informasjon om datoene for containerdag for beboere, vårfeiring og generalforforsamling.

Internkontroll

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

Personal

Tveita borettslag har fem fast ansatte. Driftskontorets ansatte ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelser. Det var ingen endring i personal i 2025.

Økonomisk oversikt

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslaget skiftet revisor i ekstraordinær generalforsamling den 14. oktober 2025, den nye statsautoriserte revisor er Tell Norge AS.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslaget eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for videre drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 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.

Vi henviser til årsregnskapet med noter for mer informasjon.

Energi/fyring

Borettslaget og Norgespris. Styret vurderte for og mot, så på historisk forbruk og innhentet informasjon om hvorvidt det ville lønne seg å velge Norgespris. Det ble valgt å inngå avtale om Norgespris, og denne gjelder ut 2026.

Kommentarer til budsjettet for 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I budsjettet for 2026 vil dere se at det er satt av mer til vedlikehold. Det er satt av midler til å bygge om kjøleanlegget for kjølerommene i én av blokkene. Kjøleanleggene for kjølerommene er av en eldre type som er ineffektive, vedlikeholdskrevende og kostbare i drift. Det er tenkt å bygge om anleggene slik at varmen fra kjølerommene blir gjenvunnet og overført inn i energiproduksjonen for varme/varmt tappevann. Dette vil gi gevinst i form av bedre driftsvilkår for varmepumpene for varme/varmt tappevann, som vil gi økt effektivitet og dermed redusere bruken av fjernvarme fra vår egen varmesentral.

Informasjon til beboerne: Kommende rehabilitering av fasader

Styret ønsker å informere om tilstanden på blokkenes fasader og planene for nødvendig utbedring i årene som kommer.

Bakgrunn for prosjektet

I 2024 gjennomførte Millab Consult AS en kontroll av de utvendige rømningsstrappene. Under denne befaringen ble det avdekket store feil på betongen i fasadene på samtlige blokker. Det viser seg dessverre at arbeidet som ble utført under forrige rehabilitering (2008–2011) ikke holder tilfredsstillende standard.

Sikkerhetstiltak utført 2024/2025

Løs betong som faller ned utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko. Som et strakstiltak har vi derfor fått hugget løs og fjernet usikre betongmasser over inngangspartiene i alle blokkene. Dette var nødvendig for å sikre trygg ferdsel for beboere og besøkende.

Veien videre og fremdrift

Fasadenes tilstand er nå slik at ny rehabilitering ikke kan utsettes. Styret har derfor startet et prosjekt for å kartlegge nøyaktig skadeomfang, velge riktig rehabiliteringsmetode og beregne kostnader.

- **Planlagt oppstart: 2027.**
- **Gjennomføring:** Det planlegges å ta én blokk i året for å sikre god gjennomføring.

- **Bo-miljø:** Arbeidet vil medføre omfattende rigg med stillaser og byggegjerder i periodene det arbeides på din blokk.

Økonomi og felleskostnader

Dette er et omfattende prosjekt som vil kreve lånefinansiering. Styret utreder nå det økonomiske omfanget. Det er foreløpig ikke tatt stilling til om, eller eventuelt hvor mye, felleskostnadene må økes som følge av den nye lånerammen. Vi vil komme tilbake med detaljert informasjon om dette så snart beregningene er klare.

Vi vil holde dere løpende orientert om fremgangen i prosjektet.



Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

13 av 34

315 Tveita Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 6. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TVEITA BORETTSLAG
ORG.NR. 950266376, KLIENTNR. 315

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 147 231	482 839
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 481 074	6 330 677
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 041 460	983 625
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-171 402	-178 750
Tillegg for nye langsiktige lån	16	335 934 215	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-339 771 613	-5 475 873
Innsk. øremerk. bankkto		-4 719	0
Uttak øremerk. bankkto		0	4 713
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 509 015	1 664 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 656 246	2 147 231
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		14 023 543	6 198 465
Kortsiktig gjeld		-7 367 297	-4 051 234
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 656 246	2 147 231

TVEITA BORETTSLAG
ORG.NR. 950266376, KLIENTNR. 315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	59 753 340	57 588 090	57 677 000	61 871 000
Ladeinntekter elbil		505 430	602 726	360 000	420 000
Andre inntekter	3	1 088 417	748 454	653 000	616 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		61 347 187	58 939 270	58 690 000	62 907 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 972 071	-5 214 026	-4 688 000	-5 450 500
Styrehonorar	5	-542 900	-522 000	-522 000	-565 000
Avskrivninger	13	-1 041 460	-983 625	-1 570 000	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-37 250	-33 875	-26 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-557 080	-535 655	-562 000	-580 000
Konsulenthonorar		-396 316	-209 053	-200 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-6 029 411	-4 190 551	-2 537 000	-10 701 500
Forsikringer		-2 737 178	-2 510 875	-3 180 000	-2 800 000
Kommunale avgifter	8	-7 321 777	-6 616 887	-7 645 000	-7 600 492
Energi/fyring		-6 659 697	-7 132 933	-6 500 000	-6 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 906 747	-3 213 874	-3 309 000	-3 650 000
Andre driftskostnader	9	-2 746 996	-2 923 410	-2 537 000	-2 689 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-36 948 884	-34 086 764	-33 276 000	-42 076 992
DRIFTSRESULTAT		24 398 303	24 852 507	25 414 000	20 830 008
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	160 999	56 077	100 000	100 000
Finanskostnader	11	-17 078 228	-18 577 906	-18 946 000	-14 720 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 917 230	-18 521 829	-18 846 000	-14 620 000
ÅRSRESULTAT		7 481 074	6 330 677	6 568 000	6 210 008
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		7 481 074	6 330 677		

TVEITA BORETTSLAG
ORG.NR. 950266376, KLIENTNR. 315

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	230 796 424	230 796 424
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	13	12 457 902	13 327 960
Øremerkede bankinnskudd		262 699	176 399
SUM ANLEGGSMIDLER		244 624 932	245 408 690
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	799 496	999 927
Driftskonto OBOS-banken		6 458 527	2 415 775
Skattetrekkskonto OBOS-banken		122 990	163 401
Innestående i andre banker		48 833	34 820
Sparekonto OBOS-banken		6 593 697	2 584 542
SUM OMLØPSMIDLER		14 023 543	6 198 465
SUM EIENDELER		258 648 475	251 607 155
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 819 * 100		81 900	81 900
Udekket tap	15	-98 070 017	-105 551 091
SUM EGENKAPITAL		-97 988 117	-105 469 191
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	334 434 215	338 271 613
Borettsinnskudd	17	14 577 100	14 577 100
Annen langsiktig gjeld	18	257 980	176 399
SUM LANGSIKTIG GJELD		349 269 295	353 025 112
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 359 982	1 119 191
Leverandørgjeld		1 887 448	2 050 883
Skyldige offentlige avgifter	19	275 532	331 185
Påløpte renter		3 435 949	100 742
Annen kortsiktig gjeld	20	408 386	449 232
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 367 297	4 051 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		258 648 475	251 607 155

Pantstillelse
Garantiansvar

21

365 451 300 446 781 300
0 0

Oslo, 24.03.2026
Styret i Tveita Borettslag

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/

Daghild Trodal /s/

Anna Marie Beskow /s/

Lasse Brattaas Kristensen /s/

Ann Helen Aakre Tindvik/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres 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 etableringstidspunktet. 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	57 054 168
Forretningslokale	2 687 390
Nedbetaling	11 782
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	59 753 340

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie	229 750
Diverse viderefakturerte kostnader	57 008
Avregning energi	109 984
OBOS miljøtilskudd	176 399
Nettinnbetalinger	61 276
Oslo Kommune tilgjengelighetsmidler	454 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 088 417

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 027 550
Overtid	-375 670
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-24 399
Påløpte feriepenger	-408 386
Fri telefon	-8 784
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-2 999
Naturallytelser speilkonto	11 783
Arbeidsgiveravgift	-670 114
LO/NHO-ordningen (AFP)	-81 841
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-355 185
O/U premie	-2 433
Refusjon sykepenger	74 876
Gaver til ansatte	-2 560
Yrkesskadeforsikring	-11 200
Kantinekostnader	-73 087
Arbeidsklær	-14 521
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 972 071

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-542 900
SUM STYREHONORAR	-542 900
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-24 614

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-37 250
SUM REVISJONSHONORAR	-37 250

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar, Millab Consult AS	11 719
Andre byggeentrepriser, Proff Snekkerservice AS	191 531
Prosjektkostnader, Norsk Maskinutleie AS	311 719

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -514 969

Drift/vedlikehold bygninger	-1 486 864
Drift/vedlikehold VVS	-316 845
Drift/vedlikehold elektro	-422 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-614 594
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 098 018
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-672 923
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-512 837
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 210
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-91 836
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 187
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 496
Egenandel forsikring	-25 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-118 684

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 029 411

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-6 729 034
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-592 015

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -7 321 777

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 600
Container	-369 314
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 639
Annen leiekostnad	-11 432
Håndverktøy	-93 777
Diverse utstyr	-81 152
Annet driftsmateriale	-75 363
Lyspærer og sikringer	-6 577
Vakthold	-47 043
Renhold ved firmaer	-1 278 615
Andre driftskostnader	-68 480
Kontor- og datarekvisita	-48 154
Trykksaker	-53 597
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-13 161
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 614
Andre kontorkostnader	-95 915
Telefon/bredbånd	-10 348
Telefon, annet	-54 869
Porto	-1 915
Drivstoff	-15 287
Vedlikehold biler/maskiner	-136 252
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-4 786
Reisekostnader, opplysningspliktig	-1 759
Kontingenter	-167 500
Gave, fradragsberettiget	-5 572
Bank- og kortgebyr	-15 275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 746 996

NOTE 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	123 501
Renter Handelsbanken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	11 892
Andre renteinntekter	8 690
SUM FINANSINTEKTER	160 999

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-8 903 200
Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-511 048
Pantegjeldsrenter Danske Bank	-7 252 448
Pantegjeldsrenter Danske Bank	-411 421
Renter på leverandørgjeld	-111
SUM FINANSKOSTNADER	-17 078 228

NOTE 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.36

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2007	185 625		
Avskrevet tidligere	-185 624		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2019	154 091		
Avskrevet tidligere	-132 075		
Avskrevet i år	-22 015		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2011	110 870		
Avskrevet tidligere	-110 869		1
Hako arbeidsmaskin			
Tilgang 2019	250 000		
Avskrevet tidligere	-214 284		
Avskrevet i år	-35 715		1
Høytrykkvasker			
Tilgang 2011	28 911		
Tilgang 2023	32 181		
Avskrevet tidligere	-50 364		
Avskrevet i år	-10 727		1
Høytrykkvasker 2			
Tilgang 2025	104 277		
Avskrevet i år	-34 759	69 518	
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	-42 914		1
Malersprøyte			
Tilgang 2013	26 546		
Avskrevet tidligere	-26 545		1
Pick-up			
Tilgang 2019	556 890		
Avskrevet tidligere	-477 330		
Avskrevet i år	-79 559		1
Plog til traktor			
Tilgang 2019	137 500		
Avskrevet tidligere	-117 852		
Avskrevet i år	-19 647		1
Safe			
Tilgang 1992	16 950		
Avskrevet tidligere	-16 949		1
Sandsilo			
Kostpris	18 600		
Tilgang 2021	94 238		
Avskrevet tidligere	-93 988		
Avskrevet i år	-18 849		1
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 tidligere	-35 750		
Avskrevet i år	-35 750		
			107 250

Tilhenger		
Tilgang 2019	21 033	
Avskrevet tidligere	-21 032	1
Toro gressklipper		
Tilgang 2023	343 750	
Avskrevet tidligere	-98 214	
Avskrevet i år	-49 107	
		196 429
Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet tidligere	-25 161	1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2017	332 401	
Avskrevet tidligere	-332 400	1
Benk		
Tilgang 2023	38 375	
Avskrevet tidligere	-25 584	
Avskrevet i år	-12 790	1
Kontormøbler		
Tilgang 2020	71 411	
Avskrevet tidligere	-71 410	1
Møbler		
Tilgang 2018	449 250	
Avskrevet tidligere	-449 249	1
Takterrassemøbler		
Tilgang 2025	67 125	
Avskrevet i år	-11 188	
		55 937
TV-overvåkning		
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	-1 017 239	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	-761 331		
Avskrevet i år	-253 777		
		11 673 734	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2020	745 469		
Avskrevet tidligere	-745 468		1
Lekeapparat			
Tilgang 2023	43 940		
Avskrevet tidligere	-29 294		
Avskrevet i år	-14 645		
			1
TV-overvåkning			
Tilgang 2020	96 190		
Avskrevet tidligere	-96 189		
			1
Varmepumpe			
Tilgang 2016	2 559 510		
Tilgang 2017	341 249		
Avskrevet tidligere	-2 576 160		
Avskrevet i år	-324 598		
			1
Ventilasjonsanlegg			
Tilgang 2019	1 174 752		
Tilgang 2020	6 875		
Avskrevet tidligere	-708 290		
Avskrevet i år	-118 334		
		355 003	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 457 902	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 041 460	

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering felleskostnader	3 979
Restanser felleskostnader	126 211
Forskuddsbetalte kostnader	669 306
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	799 496

NOTE: 15

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	71 831 284	
Nedbetalt i år	319 818 716	0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2015	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 547 103	
Nedbetalt i år	18 452 897	0
Danske Bank		
Lånet er et NIBOR serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,62 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2025	-317 827 223	
Nedbetalt i år	1 250 000	-316 577 223
Danske Bank		
Lånet er et NIBOR serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,62 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2015	-18 106 992	
Nedbetalt i år	250 000	-17 856 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-334 434 215

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Økt 2007	-22 900
Økt 2020	-22 900
Opprinnelig 1969	-14 531 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 577 100

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-257 980
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-257 980

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-122 990
Skyldig arbeidsgiveravgift	-152 542
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-275 532

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-408 386
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-408 386

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100
Pantelån	334 434 215
TOTALT	349 011 315

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

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

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

historisk oversikt

2025	Tilfluktsrom; utskifting av lys, elektrisk anlegg, maling av vegger og tak.
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 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. 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. Rehabiliterert felles inngang og toalett i næringslokaler Nåkkves vei 9.
2019	Taktekking Nåkkves vei 5, 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. Ventilasjonsskanaler rengjort.
2017	Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, rehabilitering av takterrasse.
2016-2017	Rehabilitering skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmpumper 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 varmpumpe for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
2010-2012	Lagt membran på garasjetakene og tilbakestilt uteområdene på disse.
2010-2011	Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008-2013	Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2005-2006	Omtekking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

historisk oversikt

2005	Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
2004	Fortsatt rehabilitering bad (26 stk).
2003	Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk).
2002	Omtekking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabiliterert 10 bad per år etter våtromsnormen.
2000	Lagt støpeasfalt ved inngangspartiene på baksiden av blokkene. Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
1999-2000	Oppgradering av kabelnettet til TV - stjernenett installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter og heisrepor.
1998	Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997	Montering av ekspansjonstanker.
1996	Utskiftning av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskiftning av fordampere i kjølerommene.
1995	Utskiftning av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
1994	Utskiftning av fordelingssentraler, 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 tekkes om, garasjeanlegget asfaltert.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.26

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ole Morten Øversjøen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Grinnby og Tina Helen Bjørk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 614 250,-. Varamedlemmenes godtgjørelse settes til 49 000,-.

For

Mot

Sak 6 Godtgjørelse valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen settes til kr 8550,- per medlem.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Trond Simen S Andersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ann Helen Tindvik

Hilde S Bakken

Lasse Kristensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anne Korseth Fjeld

Beate Edvardsen

Luis Alberto Ruiz Benitez

Sak 8 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

- Bjørg Aase Imsland
- Kjersti E Haraldsen
- Ragni S Arnesen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- Anna M Beskow
- Trond S Andersen

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- Ann Helen Tindvik
- Lasse Kristensen

Sak 10 Endring av vedtekter - Forslag om vedlikehold av balkonger

Generalforsamlingen vedtar at styret i Tveita borettslag overtar ansvar for utvendig vedlikehold på balkonger, inkludert maling av tak, vegger, vinduslister og trepanel. Styret bes om å innhente tilbud fra profesjonelle aktører. Og utarbeide en plan for gjennomføringen. Styret skal sikre at arbeidet utføres på en måte som ivaretar beboernes sikkerhet, og borettslaget bygningsmessige standard.

- For
- Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4)

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

(5)
Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes fram skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1)
Hver andel gir enerett til å bruke én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2)
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3)
Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig 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 oppstaking av avløpsrør dersom grenrør går tett. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(5)

Telefonledning, antennekabel og porttelefon inne i boligen.

(6)

Holde boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanaler rene.

(7)

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

(8)

Andelseier har plikt til å lære seg bruk av husbrannslange.

(9)

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

(10)

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

6.2 Mislighold av vedlikeholdet

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

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)

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

(2)

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

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

8. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1)

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

(2)

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

9.2 Betaling av felleskostnader

(1)

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

(2)

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

9.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

(1)

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

(2)

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

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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.

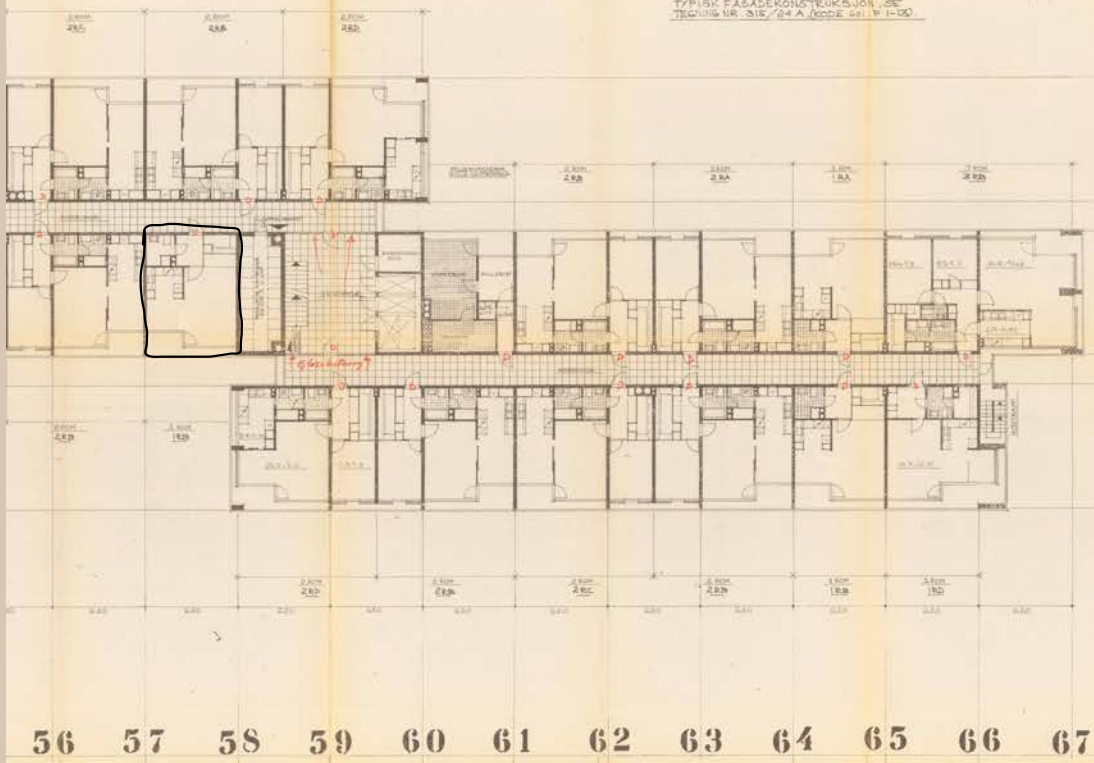
ANTALL LEILIGHETER PR. ETASJE:
 1 ROMS 7
 2 ROMS 15
 3 ROMS 21
 TILS 21

TYPISK FASADEKONSTRUKSJON, SE
 TEKNISKE NR. 315/24 A (kode 501 P 1-10)



ANTALL LEILIGHETER PR. ETASJE:
 1 ROMS 7
 2 ROMS 15
 3 ROMS 21
 TILS 21

TYPISK FASADEKONSTRUKSJON, SE
 TEKNISKE NR. 315/24 A (kode 501 P 1-10)



A
B
C
D
E
F

603, P. 1-13.

16

TVETEN FELT C

PLAN BOLIGETASJE 1-13, 1:100, 1-40
 NUB 602.
 ARK. HVAL B. BACKER, FURST
 BYGGVEJ ALLE 18 OSLO 0502 3500 55

REVISJONEN
 1. REVISJON
 2. REVISJON
 3. REVISJON

OBØB
 315
 24

Nabolagsprofil

Nåkkves vei 1 - Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nåkkves vei Linje 58	2 min	0.2 km
Tveita T-bane, buss	5 min	0.4 km
Tveita Linje 2	5 min	0.5 km
Alna stasjon Linje L1	7 min	3.5 km
Helsefyr T-bane, buss	8 min	3.8 km

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	7 min	0.6 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	15 min	1.3 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	19 min	1.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	20 min	1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	15 min	1.3 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min	0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

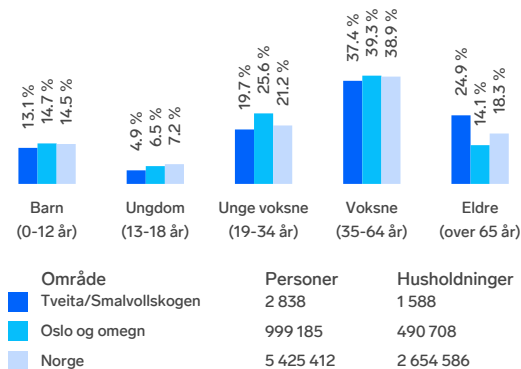
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Smalvollskogen barnehage (0-5 år) 43 barn	3 min	0.2 km
Vassenga Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min	0.4 km
Lohøgda barnehage (0-6 år) 39 barn	6 min	0.5 km



Dagligvare

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




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 naboeier 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

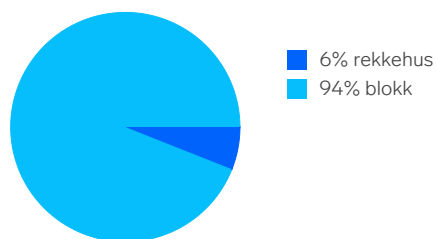
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Lønnealleen ballplass 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Tveita skole 6 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.5 km
-  SATS Hellerud 9 min 
-  Mudo Tveita 9 min 

Boligmasse







«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

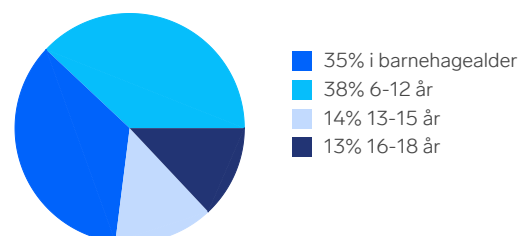
Sitat fra en lokalkjent



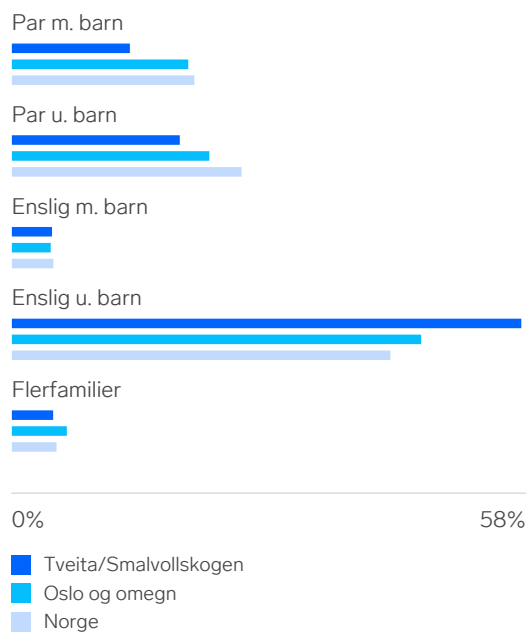
Varer/Tjenester

-  Tveita Senter 6 min 
-  Vitusapotek Tveita senter 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

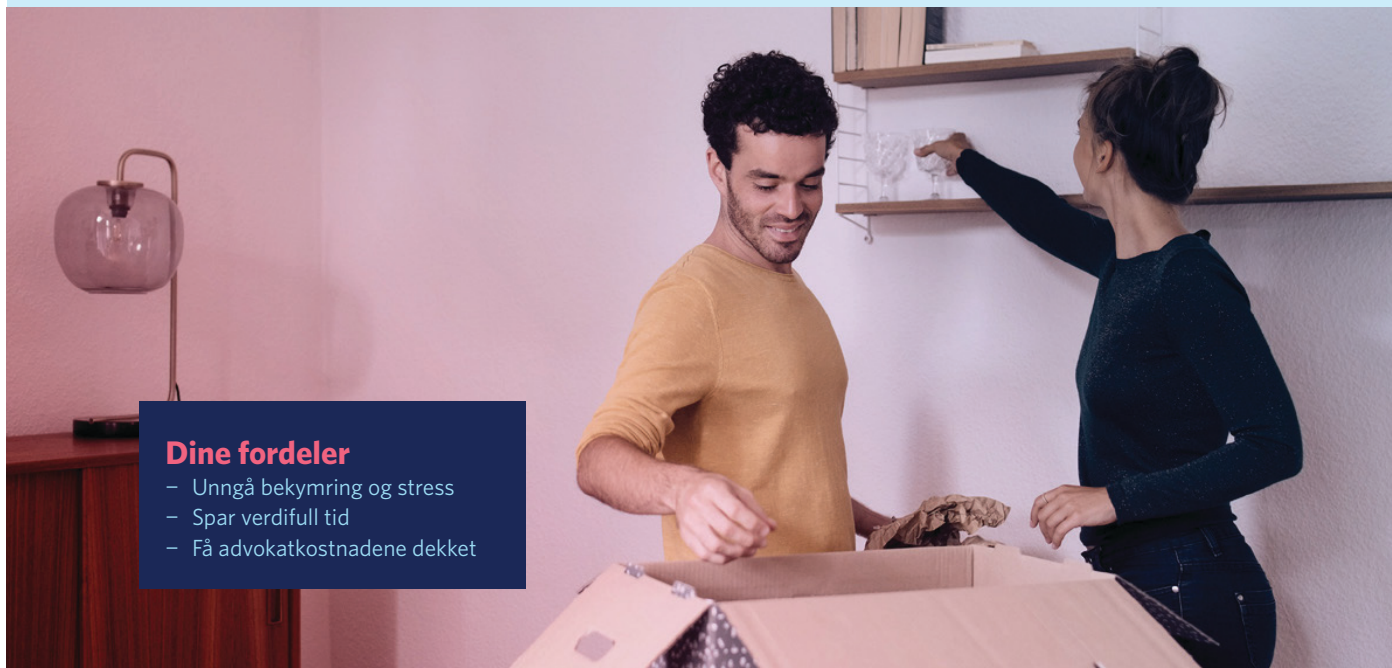
		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARERER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. 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.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Ruben André Knutsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no
+47 942 80 916

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Ruben André Knutsen
ruben.knutsen@emera.no
942 80 916

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING