

notar



Tveita

Nåkkves vei 3

Leilighet | BRA-i/BRA Total 43/46 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 3 503 974,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



1(2) roms. Spennende oppussingsobjekt.
Baderom 2011 i regi brl. Balkong. Heis.
Utsikt. Felleskostn. ink fyring/varmtvann



Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	10
Ditt nye nabolag	28
Om eiendommen	30
Vedlegg	45
Budskjema	115

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Nåkkves vei 3, 0670 OSLO
Prisantydning	Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld	Kr 295 578,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 503 974,-
Fellesutgifter	Kr 4 390,-
BRA-i/BRA Total	43/46 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1969
Soverom	1
Etasje	10





Din megler



Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

kari@notar.no

911 62 767

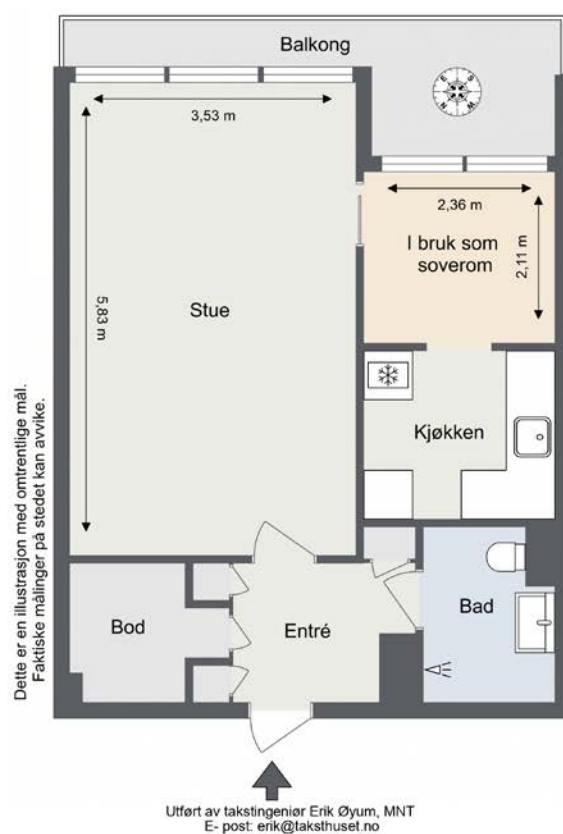
Jeg startet min karriere i 1999 og har jobbet i bransjen i snart 27 år. Jeg er svært opptatt av at du skal føle at du blir ivaretatt og at du får kvalitet i alle ledd. På denne måten knytter jeg ofte langvarige relasjoner til menneskene jeg møter og det er en stor glede å se at kundene gjerne anbefaler meg videre og kommer tilbake til meg igjen når de trenger bistand med kjøp eller salg av bolig. Gjennom årene har jeg opparbeidet meg en bred erfaring innenfor bruktbolig, fritidseiendommer og prosjekterte boliger.

På fritiden er jeg en engasjert mamma for mine to barn. Jeg har et høyt tempo og opptatt av helsen min og holde meg i form. Når jeg ønsker å trene er jeg svært glad i å trene på nærmeste Crossfit senter.

Nåkkves vei 3

Plantegning





Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

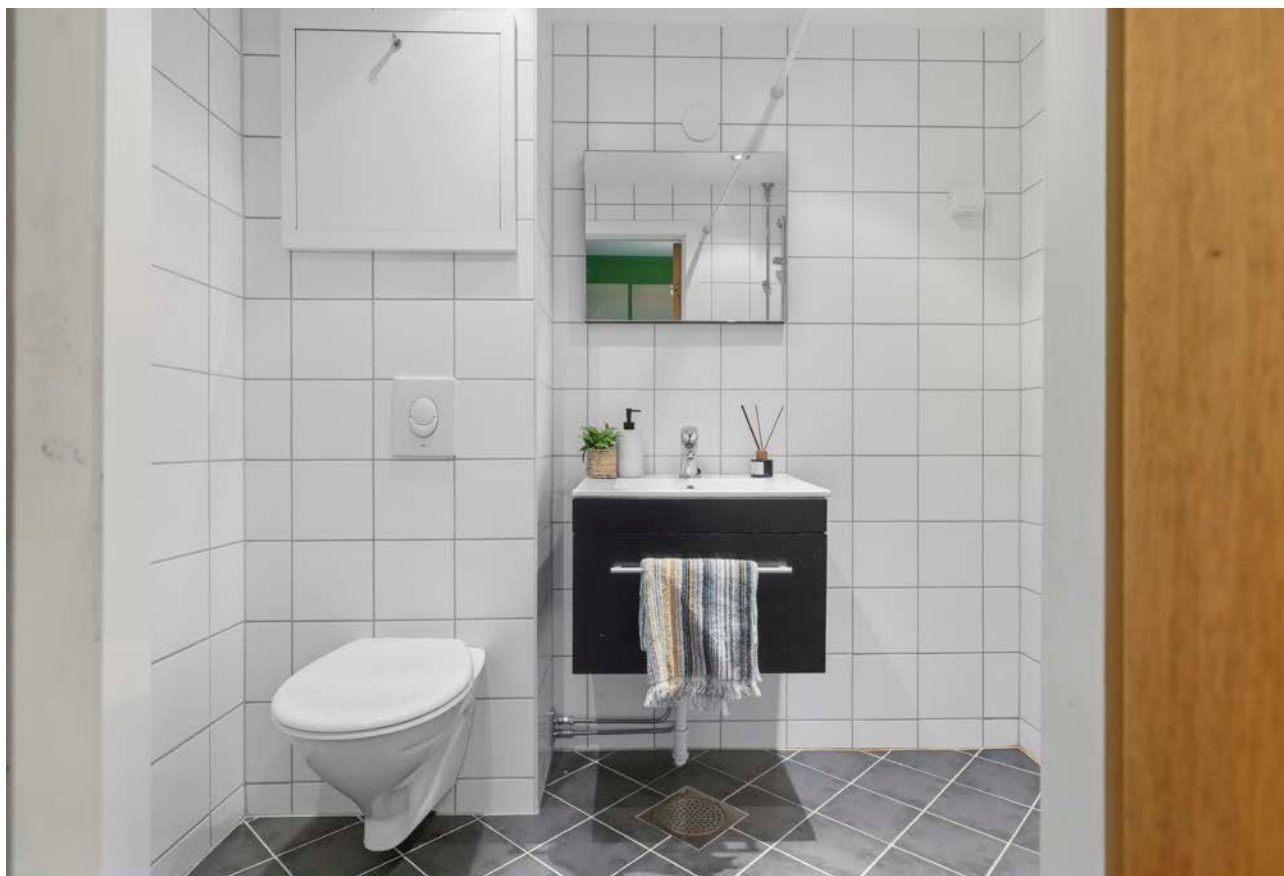
Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.





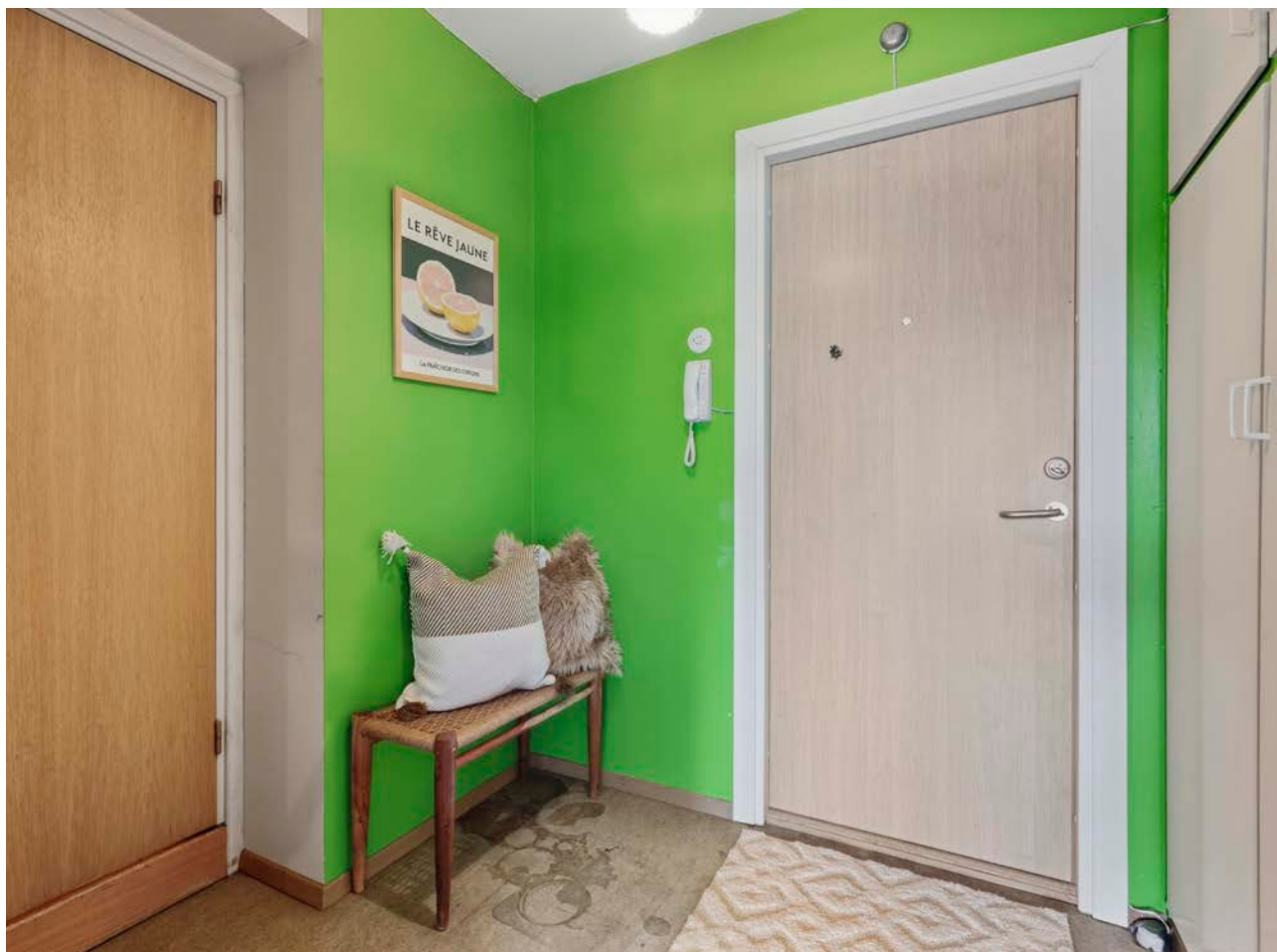










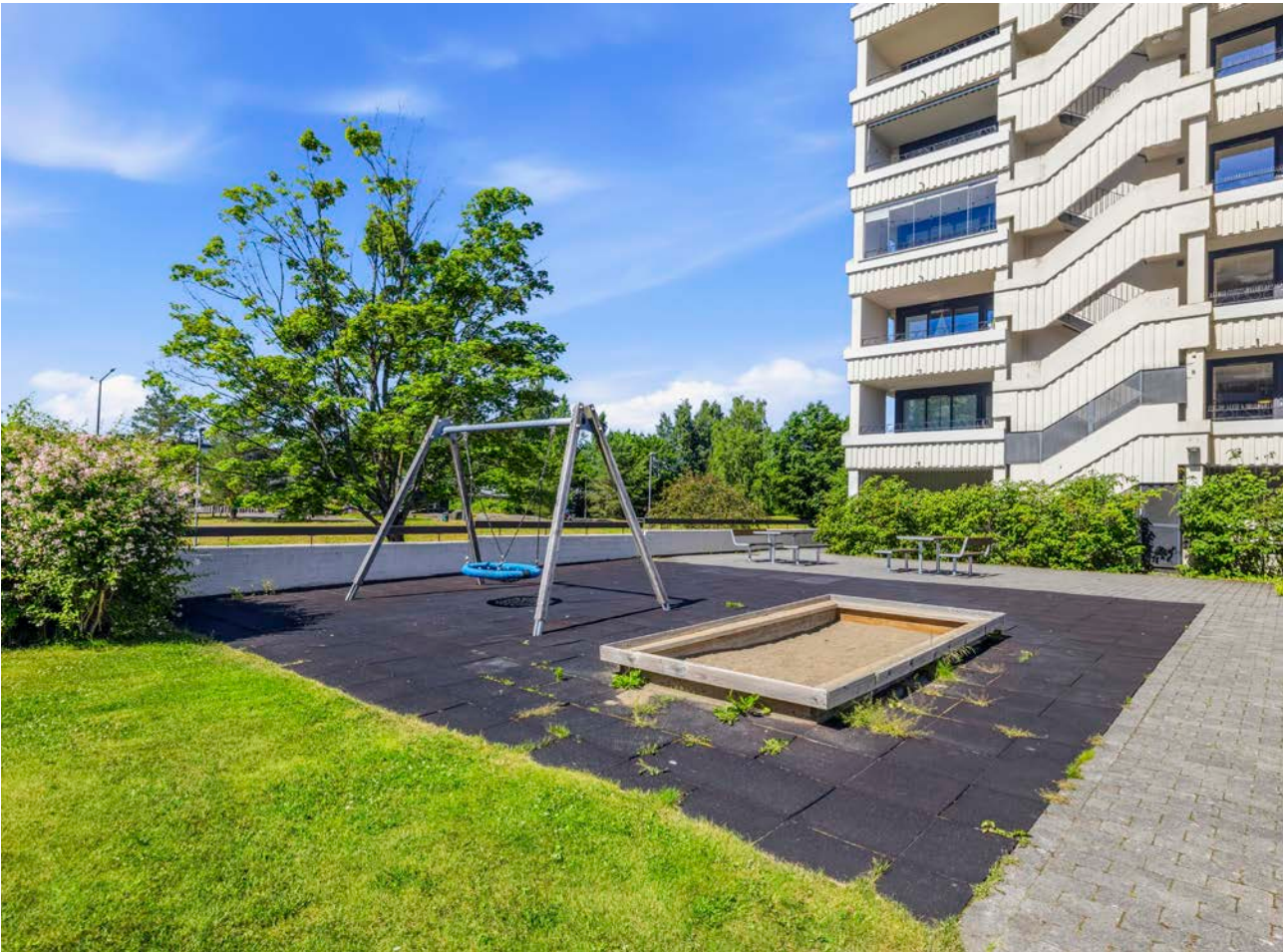
















Velkommen til Nåkkves vei 3

Velkommen til Nåkkves vei 3 - Presentert av Kari Skottun i Notar.

1(2) roms med behov for oppussing. Boligen ligger høyt og fritt med utsikt i byggets 10 etasje med heisadkomst.

Leiligheten inneholder: Bad, stue med utgang til balkong, kjøkken, rom i bruk som soverom, entré og bod. I tillegg ekstern kjellerbod på ca. 3 kvm og skap i kjølerom. Her bor du i kort gangavstand til Tveita senter T-bane og alt du trenger i det daglige.

- Mulig å sette ditt eget preg
- Høyt og fritt med utsikt
- Baderom i regi borettslaget fra 2011
- Godt med oppbevaring i intern & ekstern bod
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Kort vei til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og marka
- Fellesvaskeri i oppgangen
- Felles takterrasse
- Lave omk. ingen dokumentavgift

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen ligger sentralt til på Tveita, med kort gangavstand til Tveita Senter, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud. Tveita Senter ligger ca. 4 minutters gange unna og har 73 butikker og tjenester med blant annet dagligvare- og klesbutikker, vinmonopolet, frisør, bank, post, apotek, lege og tannlege. Det er også kort vei til andre senter som Alna senter som blant annet har interiør- sports og elektronikkbutikker samt byggevarehus.

For den som liker å være ute, er det kort vei til tur- og rekreasjonsområder. Østmarka byr på et utvalg av tur- og sykkelstier sommerstid, og om vinteren er det flere lysløyper og utfartssteder, blant annet Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua med servering. Lutvann, Ulsrudvann og Nøklevann ligger også i nærområdet og har mulighet for bading, fisking, samt leie av kajakk og kano.

Det finnes flere trenings- og idrettstilbud i området, blant annet SATS på Hellerud og Bare trening på Haugerud. På Tveita og Trasop er det idrettsanlegg med blant annet løpebaner og kunstgressbaner.

Det er ca. 3 minutters gange til bussholdeplass i Nåkkves vei, hvor busslinje 58 går. Tveita T-banestasjon ligger ca. 4 minutters gange fra boligen, med linje 2 som gir en enkel forbindelse til Oslo Sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nåkkves vei 3

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Nåkkves vei 3, 0670 OSLO

Oppdragsnummer

18-0040/26

Selger

Jostein Grosås

Matrikkel

Gårdsnummer 140, bruksnummer 36, , ideell andel 1/1, andelsnr. 586 i Tveita Borettslag med orgnr.: 950 266 376 i Oslo kommune.

Eieform

Andel

Boligtype

Leilighet

Energiklasse

Ikke angitt

Info energiklasse

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Laveste karakter må legges til grunn.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk

Selger er oppnevnt bobestyrer og derfor ikke kjent med strømforbruket.

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris, og denne gjelder ut 2025. Dette gjelder kun for fellesarealene i følge styret.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt

Eiet tomt på 34.929 kvm.

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt av borettslaget. Fellesarealet er pent opparbeidet med grøntanlegg med plener diverse busker og trær.

Solforhold

Boligen selges gjennom fullmektig og han er ikke kjent med solforholdet på balkongen.

Takst

Tilstandsrapport datert 10.08.2026. utført av Erik Øyum.

Byggeår

1969

Byggemåte

Boligen fremstår med bruksslitasje og behov for oppussing.

Boligbygget er fra 1969 og er oppført i bærende betongkonstruksjoner.

Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Fasadene består av teglforblending og malte betongelementer.

Bygningen har flatt tak teknet med sveiset banebelegg, som takpapp eller PVC-membran.

Etasjeskillene i bygningen er av betong.

Vinduer: Vinduene har 2-lags isolerglass i trerammer og er i hovedsak fastkarmsvinduer, med unntak av et sidehengslet vindu på soverommet.

Inngangsdør: Inngangsdøren er brannsertifisert og lydklassifisert 35db Balkongdør: Balkongdøren er fra 2008 og har glassfelt.

Balkong: Balkongen er utført i betong med rekkverk av stål og betong. Gulvet er i betong, og avrenning skjer i forkant av balkongen.

Innvendig:

Gulvflater: Sveiset belegg.

Veggflater: Malte flater.

Himling: Malte flater

Innerdører: Glatte innerdører.

Sammendrag av tilstandsgrad av takstmann:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige dører

Avvik: Baderomsdøren er delaminert. Bilde er i tilstandsrapport. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering kan pussing og maling være et alternativ. Delaminert dør kan limes, alternativt byttes.

- Våtrom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt membran. Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter.

Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2. Det foreligger

ferdigattest på tiltaket fra 2011, men dette er ikke å vurdere som

dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak: Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

- Våtrom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull er 15 år eller eldre og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning på 25 mm. Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggeteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak: Aldersrelaterte vurderinger betyr ikke at det er behov for tiltak, men det er heller ikke mulig å vurdere kvaliteten på utførte arbeider uten sjekklister, bilder etc.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende

krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet.

Dusjvann renner til sluk.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er ikke ventilator på kjøkkenet, kun

avtrekksventil. Det er ingen ventilator på kjøkkenet.

Avtrekksventil koblet til ekstern vifte. (Ikke plassert over kokesonen). Friskluftsventil inne i veggskap.

Friskluftsventilen har liten nytteverdi med henvisning til plasseringen. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard

at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører

inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge

ventileringen for andre

tilkoblede leiligheter. Ved montering av ventilator er det derfor

sannsynlig at den må være med kullfilter. Kontakt likevel borettslaget for

avklaring for sikkerhets skyld før eventuell oppgradering.

Dårlig avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Det er påvist skader i belegget, manglende belegg i åpning mellom rom og generell stor slitasje.

Konsekvens/tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk. Estimert må ikke leses som en maks kostnad på bytte av gulv. Det er kun ment som en indikator på kostnad. Faktisk pris kan avvike avhengig av type gulv, om man gjør noe som egeninnsats, leier inn fagfolk osv. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Kjøkken - Overflater og innredning

Gammel kjøkkeninnredning med ukjent eksakt alder på innredningen. Muligens fra byggeår.

Avvik: Det er påvist lekkasje fra blandebatteriet på kjøkkenet. Vannet renner ut på benkebeslaget (i stål) og det ser ikke ut som det er skader som følge av lekkasjen. Gammel innredning med generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Utbedre eller bytte blandebatteri.

Kontakt rørlegger.

Innredningen bør byttes. Estimert er skjønnsmessig satt og kan ikke brukes som et bindende øvre tak for

kostnaden knyttet til bytte av innredning. Det er mange variabler og endelig pris vil variere med valgt standard og kostnader knyttet til mulige skjulte mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende har fått tilstandsgrad IU av takstmann.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

-TG1U: Det er betong/murvegg på badet bak våtsonen i

dusjen. Våtsonen bak dusjen vender også mot nabo og oppgang. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Helse, miljø og sikkerhet: -Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Konsekvens/tiltak: En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Salg av ubebodd eiendom: For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

1. Er det dødsbo? Ja

2. Er det salg ved fullmakt? Ja

Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Jan-Erik Andresen
Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som

følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

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 varmepumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.

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

2020: Rehabilitering kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabiliter 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. Ventilasjonsskandeler rengjort.

2017: Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, rehabilitering av takterrasse.
• Rehabilitering skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjennvinning av avkastluft og flere varmepumper for oppvarming.

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.

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

- Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumpe for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
- Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.

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

- Lagt membran på garasjetakene og tilbakestillt uteområdene på disse.

2011: Pusset opp driftskontoret og styrerommet.

2009: Rehabilitering 10 bad per år etter våtromsnormen.

2006: Omteking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.

2005: Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.

2004: Fortsatt rehabilitering bad (26 stk).

2003: Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk).

2002: Omteking av takene på tregarasjene.

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

- Oppgradering av kabelnettet til TV - stjernenett installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter og heisreper.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert for byggeområde for boliger i henhold til regulering S-951 vedtatt 03.07.1964 med tilhørende reguleringsbestemmelser og KDP-17.

Pågående byggesaker:

Pågående plansak Saksnr 202105657 Saken gjelder: Gunnulvs vei 38 - Utarbeidelse av planforslag for Barnehage: Adresse: Gunnulvs vei 38.

Sakstype: Detaljregulering

Vedtaksdato: Ingen pt. Vedtatt/behandlet av: Forslag

Siste dokument på Oslo kommune sine sider er datert 02.07.2026

Dette gjaldt et møtet som innebar ingen vurdering av planforslaget. Plan- og bygningsetatens forslag til revisjon av plankartet ble gjennomgått.

Forslagsstiller ser videre på kommentarene og tar kontakt med Plan- og bygningsetaten ved behov. Planens hensikt er å legge til rette for en barnehage med 8-10 avdelinger og sikre gode tilhørende uteoppholdsarealer, legge til rette for sikker adkomst med kjørevei, gang- og sykkelvei og parkeringsareal samt sikre friområde og park som en sammenhengende grøntstruktur.

Bygningen er registrert på Oslo kommunes gule liste på grunn av sin kulturhistoriske verdi. Registreringen gjelder selve bygningen og innebærer ikke at det er begrensninger på vanlig oppussing og endringer inne i leiligheten. Ved endringer av bygningens fasade eller andre utvendige forhold kan det imidlertid gjelde særskilte krav.

Wilhelm Stenersens vei 6 - tilpasning av arealer til avdeling for autister - Hellerud vgs
Saksnummer 202514097

Siste bevegelse: Siste dok. 11.06.2026

Wilhelm Stenersens vei 4-6 - ombygging og oppgradering av deler av underetasje, 1 og 2 etasje - Hellerud vgs - Bygg G
Saksnummer 202521527

Siste bevegelse Siste dok. 10.08.2026

Wilhelm Stenersens vei 4 - rehabilitering av verkstedhall - Hellerud vgs

Saksnummer 202516243

Siste bevegelse Siste dok. 28.05.2026

Wilhelm Stenersens vei - endring av bygg, innvendig og utvendig - Foreløpig sak

Saksnummer 202521296

Siste bevegelse Siste dok. 06.11.2025

Tvetenveien 150 - skiltplan - Tveita senter

Saksnummer 202520881

Siste bevegelse Siste dok. 22.01.2026

Tvetenveien 150 - dispensasjon fra avstand til vei, etablering av lynladere

Saksnummer 202607351

Siste bevegelse Siste dok. 25.06.2026

Tvetenveien 150 - ulovlig endring av gangvei til parkeringsplasser
Saksnummer 202505423
Siste bevegelse Siste dok. 18.03.2024

Lovverk
PBL 2008Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ingen informasjon om varmekilder fungerer som de skal.

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har installert fibernett og i februar 2026 inngått avtale om levering av digital-TV og bredbånd fra Telia, avtale Telia Flex Pluss. Ved fraflytting av boligen skal alt utstyr som medfølger avtalen være igjen i boligen (må ikke fjernes). På Min Side på Telia.no melder du fra om utflytting. Dette kan mangle i leiligheten. Dersom det ikke foreligger, må kjøper selv bekoste eventuelle kostnader knyttet til å få dette etablert og tatt i bruk.

Parkeringsforhold

Det er gjesteparkering ved registrering utenfor leiligheten. Borettslaget har innført elektronisk parkeringskontroll, manglende registrering av bilen vil medføre kontroll-avgift.

Dette er opprinnelig en ett-roms og dem har ikke parkeringsplass i felles garasje, men har mulighet til å benytte gjesteparkering eller leie biloppstillingsplass i garasjeanlegg fra andre beboere. Borettslaget har elektronisk parkeringskontroll som utføres av Østlandske parkering AS, manglende registrering av kjøretøyet vil medføre kontrollsanksjon.

For elbillading har borettslaget avtale med Wattif, hvor det er installert dynamisk lastbalansert ladeanlegg som muliggjør at alle parkeringsplassene i garasjeanlegget

kan monteres med ladere (Flexilader). Det er valgfritt for den enkelte andelseier å bestille tilkobling, men det er kun tillatt å bestille lader gjennom den leverandør som til enhver tid er bestemt av styret. Gjesteparkeringen har 12 frittstående ladebokser som kan benyttes av beboere og gjester. Bruk av disse fordrer parkering i henhold til parkerings bestemmelsene i husordensreglene.
(opplysninger hentet fra borettslagets hjemmeside)

Ve/Vann/Kloakk

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Adgang til utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 24.08.1977. I tillegg er det gitt ferdigattest på følgende tiltak:
Ferdigattest modernisering baderom datert 16.09.2011
Ferdigattest fasadeendring datert 24.11.2023

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På byggetegninger er kjøkkenet tegnet med en spise plass. Det er satt opp en vegg mot stue og spiseplassen er gjort om til et soverom.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radonmåling

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 10. etasje og har enkel adkomst via heis. Innenfor døren møtes du av en praktisk gang med godt med oppbevaringsplass i en intern bod. Boden er innredet med hyller og oppheng. Videre har leiligheten et romslig badrom og en stor og innbydende stue. Fra stuen er det utgang til balkong. Leiligheten har et separat kjøkken med eldre, sjarmerende innredning. Sovealkoven med plass til seng og oppbevaring. I tillegg medfølger en ekstern bod i kjeller merket 10022 samt et skap i felles fryserom i samme korridor i 10. etasje. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.08.2026, utført av Erik Øyum.

Standard

Velkommen til Nåkkves vei 3 presentert av Kari Skottun i Notar.

Her får du muligheten til å sette ditt eget preg og skape et hjem som med oppussing, omsorg og kjærlighet kan bli akkurat slik du ønsker deg.. Her bor du høyt og fritt i 10. etasje, med utsikt over nærområdet. Leiligheten er svært arealeffektiv og har en romslig stue med gode møbleringsmuligheter. De store vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. På sommerstid kan balkongdøren stå åpen og den blir en naturlig forlengelse av stuen.

Leiligheten er opprinnelig en 1-roms. Det er satt opp en vegg mot stuen og det er etablert en sovealkove i en del av kjøkkenet. Det er også flere beboere i bygget som har valgt å sette opp vegg mot kjøkkenet og etablert åpning til stuen for separat kjøkken. Kjøkkenet er av eldre standard, men sjarmerende med eldre detaljer. Overflatene er malt i senere tid. Frittstående kjøleskap

medfølger. Badet er flislagt og ble pusset opp i regi av borettslaget i 2011. Det er godt med oppbevaringsplass i både kjellerbod samt skap i felles frysrom i samme korridor i 10 etasje.

Entré: Velkommen inn! Romslig gang med god plass til å henge fra seg yttertøyet i garderobeskap. I tillegg god plass til oppbevaring i innvendig bod liggende innenfor garderobeskapet. Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Calliganlegg på vegg.

-Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Skrusikringer for øvrig. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 4 kurser.

-Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

-Borettslaget er det montert felles brannslange i korridorene som når inn til alle leiligheter, det er derfor ikke krav til eget slukkeutstyr i hver bolig.

Borettslaget har besørget montering av røykvarsler i hver bolig, men det er andelseiers ansvar for å sørge for tilsyn, vedlikehold og utskifting av røykvarsler ved behov. Dersom røykvarsleren er defekt, skal denne skiftes omgående av beboer og på beboers regning. Borettslaget bekoster og besørger for vedlikehold og utskifting av slukkeutstyr i fellesarealene.

Baderom: Badet er rehabilitert i 2010-2011. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget av Entreprenør Sans Bygg. Flislagt bad med dusjnisse med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Malt glatt himling med downlights. Varme i baderomsgulv. Det er fellesvaskeri i hver etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på om varmekilder fungerer da dette er et dødsbo. Disse er ikke funksjonstestet og kan da vise seg å ikke fungere. Baderomsdøren er delaminert. Generell bruksslitasje. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft. Det er fellesvaskeri i hver etasje.

Ventilasjon: Avtrekksventiler på bad og kjøkken koblet til ekstern vifte. Tilluft gjennom spalteventiler i vinduer og friskluftsentiler i stuen og inne i veggskap på kjøkkenet.

Varmvannsbereder/tank: Det er sentralt

varmtvannsanlegg. Anlegg tenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blande batterier.

Vinduer: 2009 produksjonsår på produkt. 2 - lags isolerglass i trerammer. Vinduene er i hovedsak fastkarmsvinduer. Ett sidehengslet vindu på soverommet.

Stue: Romslig stue med god plass til innredning med sofa og tilhørende møblement samt spisebord med stoler. Store vinduer som slipper inn godt med naturlig lys. Tilluft gjennom spalteventiler i vinduer og friskluftventiler i stuen. Himlingshøyde er ca. 248 cm i stuen.

Balkong: Utgang til romslig balkong fra stuen på ca. 5,5 kvm som er omtrent sydøstvendt. Balkong i betong med rekkverk i stål og betong. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongdør med glassfelt fra 2008.

Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning av ukjent alder. Glatte fronter med laminat benkeplate på deler av innredningen, rustfritt benkebeslag med oppvaskkum og ett greps svingbart blande batteri. Bladebatteriet har en lekkasje og vannet renner ut på benkebeslaget (i stål). Innredningen har generell bruksslitasje. Ingen ventilator. Avtrekksventil koblet til ekstern vifte. Ikke plassert over kokesonen. Friskluftventil inne i veggskap. Friskluftventilen har liten nytteverdi med henvisning til plasseringen. Frittstående kjøleskap som medfølger handelen.

På opprinnelig tegninger er det spiseplass i kombinasjon til kjøkkenet. Her er det i dag etablert soverom med plass til seng og garderobeskap. Rommet er etablert med en lettvegg mot stuen uten dør. Flere har satt inn dør og satt opp vegg mellom kjøkken og soverom samt laget dør mot stue. Vindu i rommet.

Sikringsskap: Sikringsskap i oppgangen med en automatsikring med jordfeilbryter. Skrusikringer for øvrig. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 4 kurser. Brannvarsler i himling. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer fra 2009. Vinduene er i hovedsak fastkarmsvinduer. Ett sidehengslet vindu på soverommet.

Ytterdør: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Innerdører: Glatte innerdører.

Balkongdør fra 2008 med glassfelt.

Veggflater: Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

Gulvflater: Sveiset belegg.

Veggflater: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser.

Bad: Rørskap med samlestopper og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rør på kjøkken og bad ble byttet i forbindelse med rehabilitering av bad. Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.)

Hvitevarer

Det medfølger et frittstående kjøleskap.

Innbo og løsøre

Det medfølger frittstående kjøleskap på kjøkkenet ellers ingen andre hvitevarer.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av

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

Arealer

BRA - i: 43 m²
 BRA - e: 3 m²
 BRA totalt: 46 m²
 TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
 BRA-e: 3 m² Kjellerbod
 10. etasje
 BRA-i: 43 m² Bad, stue, kjøkken, rom i bruk som soverom, entré og bod

TBA fordelt på etasje
 10. etasje
 6 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det medfølger bod til hver leilighet. Alle andelseiere har tilgang til et felles kjølerom i sin etasje. I hver blokk er det to sykkelrom, og i hver etasje er det en felles etasjebod. Det er fellesvaskeri i alle etasjene. Alle blokkene har takterrasse for beboere. Det er ikke lov å grille på balkong, men mellom blokkene er det satt opp grillplasser. (i henhold til borettslagets hjemmeside)

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 248 cm. i stuen.
 Balkong (TBA) avrundet til 6 m².
 Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,5 m², avrundet til 3 m². Bod er merket med leilighetsnummer (10022). Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det følger også med et skap i felles fryserom i samme korridor i 10. etg. som leiligheten ligger i. Denne opplysningen er gitt av en tilfeldig nabo på befaringen og det tas et forbehold om opplysningen stemmer.

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men er avvik fra disse. Kommentar: Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll. På byggetegninger er kjøkkenet tegnet med en spiseplass.

Det er satt opp en vegg og spiseplass er gjort om til et soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 190 000,-

Felleskostnader

Kr. 4 390,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene skal dekke alle utgifter som borettslaget har. Dette inkluderer blant annet utgifter til offentlige etater som forsikringer, TV- og internettjenester, oppvarming og varmt tappevann, renter og avdrag på lån, renovasjonsavgift, vann- og avløpsavgift, strømforbruk i fellesarealer og i parkeringshus (ikke strøm for lading av el- og hybridbiler), lønn til borettslagets ansatte, renhold i fellesarealer, heiser, forretningsfører (OBOS), revisor, vedlikehold med mer. De månedlige felleskostnadene som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. I følge nettsiden til Borettslaget.

Felleskostnader, fordelt på fordelingsnøkkel, reguleres normalt årlig basert på KPI.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-lån. Styret vedtok å øke felleskostnadene med 3,5% fra 01.01.2026.

Formuesverdi - Primær

Kr. 722 638,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 890 553,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger

kr. 3 190 000,- (Prisantydning)

kr. 295 578,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 485 578,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 503 974,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

301/140/36:

13.03.1967 - Dokumentnr: 3647 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 140 bnr 58

16.07.1986 - Dokumentnr: 43000 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

22.02.2021 - Dokumentnr: 216916 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/

ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/

ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

30.09.1965 - Dokumentnr: 13451 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

09.03.1977 - Dokumentnr: 923589 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR. 140, BNR. 58

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3931151

Om borettslaget

Tveita Borettslag

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. Tveita borettslag har driftskontor i Nåkkves vei 11, på baksiden av Nåkkves vei 5. Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS er statsautorisert revisor Thomas Olsen.

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.

Felles vaskeri: Det er fellesvaskeri i hver etasje. Tveita borettslag har fem ansatte. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Det tilstrebes å benytte mest mulig digital form for kommunikasjon. Borettslaget 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.

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.

Andel Fellesgjeld

Kr. 295 578,- pr. 05.08.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 81016097845
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo: kr. 314 077 223,-
Andel restsaldo: kr. 280 109,12
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 kr. 17 356 992,-
Andel restsaldo: kr. 15 469,26
Innfrielsesdato: 13.07.2026
Type rente: Flytende 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.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Andel Formue

Kr. 9 796,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

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

I budsjettet for 2026 er det 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. I følge styret i mail datert 25.09.2026 så ligger ovennevnte inne i budsjettet for 2026.

I følge e-post fra styret datert 25.09.2026 skal borettslaget rehabilitere betongfasadene, inkludert brystningene. Det er planlagt oppstart av fasadeprosjektet i 2027, med mål om å rehabilitere én blokk per år. Prosjektet vil være omfattende og medføre behov for stillaser og byggegjerder i periodene det arbeides på den enkelte blokk.

I tillegg er det planlagt rehabilitering av vaskerom og resterende kjølerom, samt enkelte utskiftninger i

varmeanlegget. Arbeidene er planlagt lånefinansiert, og fellesgjelden vil dermed øke. Det er imidlertid foreløpig ikke avklart hva den samlede kostnaden for arbeidene vil bli, eller hvor mye fellesgjelden vil øke. Det er heller ikke avklart om, eller eventuelt hvor mye, dette vil medføre økte felleskostnader utover ordinær KPI-justering.

Styret opplyser at det i forbindelse med en kontroll av de utvendige rømningstrappene i 2024 ble avdekket betydelige skader på betongen i fasadene på samtlige blokker. Som strakstiltak er usikre betongmasser over inngangspartiene fjernet. Styret har igangsatt et prosjekt for å kartlegge skadeomfanget, fastsette rehabiliteringsmetode og beregne kostnadene. Det økonomiske omfanget er foreløpig under utredning. Det gjennomføres årlig normalt vedlikehold.

Sikringsfond

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Gebyr forkjøpsrett

Kr 8 406,-

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med hund og utekatt i henhold til husordensreglene. Unntak gjelder kun dersom det foreligger særskilt grunn for å holde hund og at hundeholdet ikke er til ulempe for naboer og andre

beboere i borettslage. Det er kun tillatt med innefatt. For innefatt 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.

Vedtekter/Husordensregler

Utdrag fra vedtektene særlig verdt å bemerke seg:

Vedlikeholdsplikten:

- Andelseier skal holde hele boligen med balkong i forsvarlig stand, og utføre det normale vedlikehold: 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.
- Vedlikehold av gulvbelegg og tapet, maling av tak og vinduer, utskifting av kjøkken og ytterdør. Andelseier som har reservert seg mot vindusutskifting, pålegges kostnaden for fremtidig utskifting, dersom den må utføres før neste totale utskifting.
- Telefonledning, antennekabel og porttelefon inne i boligen.
- Holde boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanaler rene.
- Andelseier er ansvarlig for at røkvarsler er i orden. Andelseier er ansvarlig for å kontrollere at den er i stand og fungerer
- 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.

Utdrag fra husordensreglene særlig verdt å bemerke seg:

- Grillering på balkongen er forbudt.
- Sykler, ski, kjelker, barnevogner, fottøy, søppel eller andre private ting skal ikke plasseres i fellesarealene, men i boligen eller dertil egnede rom. All lek og unødig opphold i innvendige fellesarealer og på tak er forbudt.
- Balkongene må ikke nyttes til risting eller banking av tøy eller sengeklær. Tøy som luftes, må ikke henge over balkongkanten. Tøy må ikke ristes i trappeoppganger eller korridorer. Ved balkongrengjøring må man passe på at det ikke blir vannsøl til naboene. Balkongene skal ikke benyttes til lagringsplass av ting som ikke har relevant tilknytning til balkongen. All bruk av åpen ild på balkongen er forbudt. Det er ikke tillatt å montere fliser, plater eller noen form for permanente installasjoner på

balkongen. Innglassing av balkong er kun tillatt med godkjent type glass og montasje.

-Regler for bruk av vaskeriene og instruks for bruk av maskiner må følges Alle andelseiere plikter å holde boligen, inkludert balkongen, godt vedlikeholdt. Ved manglende vedlikehold kan andelseier bli gjort erstatningspliktig for skader. Dette er spesielt viktig i våtrom. Beis og maling til bruk på balkongen er gratis og kan hentes på driftskontoret i åpningstiden. Dører, vinduer med rammer og balkongrekkverk som ønskes skiftet, må erstattes med en type som styret har godkjent, og for andelseiers egen regning.

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

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

-Det finnes ordensregler for bruk av takterrasse og disse må følges.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er forpliktet til å følge vedtekter og husordensreglene.

Det foretas dugnader i borettslaget.

Diverse opplysninger

Diverse

Plantegninger: Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Det gjøres særlig oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere vasket etter visning.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
 - Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
 - Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

26.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

Oslo øst Eiendomsmegling AS
 Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

Megler

Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/
 Partner
 Epost: kari@notar.no

Meglernes Vederlag

Prosentprovisjon med 1.60% av kjøpesum (inkl. mva).
 Salgstilretteleggelse kr. 19 000,- (inkl. mva.)
 Oppgjørsgjebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
 Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
 Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 900,- (inkl.

mva.)			
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg

med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å

verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse

ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Nåkkves vei 3

Vedlegg

Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport utført av Erik Øyum
Plantegning
Energiattest
Meglerbrev datert 05.08.2026
Vedtekter
Husordensregler
Årsberetning for 2026
Protokoll utskrift årsmøte 2026
Nef oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
Informasjon boligkjøperforsikring
Informasjon forsikring fra Kolibri
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nåkkves vei 3, 0670 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 140, bnr. 36

 Andelsnummer 586

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 12.08.2026

Oppdragsnr.: 13722-3443

Eiendomsverdi ref nr: VZ8580

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med bruksslitasje og behov for oppussing. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført i bærende betongkonstruksjoner. Teglförblending og malte betongelementer på fasaden.

Flatt tak med sveiset banebelegg. (Takpapp/PVC membran).

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er i hovedsak fastkarmsvinduer. Ett sidehengslet vindu på soverommet.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2008 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og betong. Balkongen er på ca. 5,5 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater: Sveiset belegg. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Glatte innerdører.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ingen informasjon om varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med dusjnise med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er rehabilitert i 2011. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget. Entreprenør var Sans Bygg.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er betong/murvegg på badet bak våtsonen i dusjen. Våtsonen bak dusjen vender også mot nabo og oppgang. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gammel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate på deler av innredningen, rustfritt benkebeslag med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Hybelkomfyr med to kokesoner og en stekeovn. Komfyren er satt på benkeplaten og er ikke integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap.

Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre innredning. Muligens fra byggeår.

Det er ingen ventilator på kjøkkenet. Avtreksventil koblet til ekstern vifte. (Ikke plassert over kokesonen). Friskluftsventil inne i veggskap. Friskluftsventilen har liten nytteverdi med henvisning til plasseringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser. Bad: Rørskap med samlestocker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rør på kjøkken og bad ble byttet i forbindelse med rehabilitering av bad.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.).

Avtreksventiler på bad og kjøkken koblet til ekstern vifte. Tilluft gjennom spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler i stuen og inne i veggskap på kjøkkenet.

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringskap i oppgangen med en automatsikring med jordfeilbryter. Skrusikringer for øvrig. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 4 kurser.

Brannvarslar i himling. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

På byggetegninger er kjøkkenet tegnet med en spiseplass. Det er satt opp en vegg og spiseplassen er gjort om til et soverom.

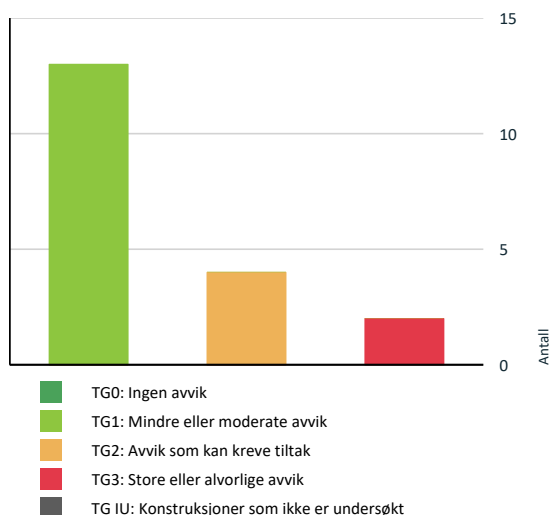
Nåkkves vei 3, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 36
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

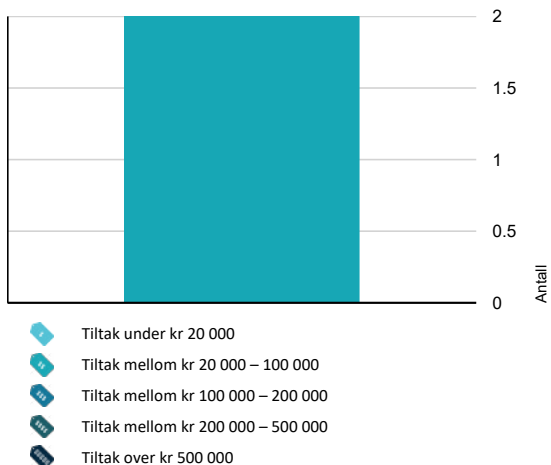


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Kjøkken > 10. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Våtrom > 10. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Våtrom > 10. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Kjøkken > 10. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med gulvbelegg, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med bruksslitasje og behov for oppussing. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er i hovedsak fastkarmsvinduer. Ett sidehengslet vindu på soverommet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2008 med glassfelt.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og betong. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 5,5 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater: Sveiset beleg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i belegget, manglende beleg i åpning mellom rom og generell stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

Estimatet må ikke leses som en maks kostnad på bytte av gulv. Det er kun ment som en indikator på kostnad. Faktisk pris kan avvike avhengig av type gulv, om man gjør noe som egeninnsats, leier inn fagfolk osv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulvbelegg, bilde tatt fra kjøkkenet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheg etc.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikk målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikk målinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i stuen med ca. 10 mm. gjennom hele rommet og ca. 7 mm. over 2 meter på soverommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Baderomsdøren er delaminert. Se bilde. Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dørene fungerer og påviste avvik er vurdert å være estetisk. Ved eventuell oppgradering kan pussing og maling være et alternativ. Delaminert dør kan limes, alternativt byttes.



Delaminering av baderomsdøren.

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Det foreligger ingen informasjon om varmekilder fungerer som de skal.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

10. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med dusjforheng, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badet er rehabilitert i 2011. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget. Entreprenør var Sans Bygg.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

10. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2. Det foreligger ferdigattest på tiltaket fra 2011, men dette er ikke å vurdere som dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende dokumentasjon skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Punktsekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet.

10. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hovedsluk med klemring under servanten. Synlig vassseisemembranmansjett i sluket. Hjelpesluk i dusjen. Synlige våtromsplater på veggflater. (Synlig inne i rørskapet).

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 11 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruerhull er 15 år eller eldre og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet skal derfor vurderes med usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning på 25 mm. Kravet til høydeforskjell på 25 mm. er forankret i veiledningen til byggeteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Aldersrelaterte vurderinger betyr ikke at det er behov for tiltak, men det er heller ikke mulig å vurdere kvaliteten på utførte arbeider uten sjekkliste, bilder etc.
- Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk.

Tilstandsrapport



Hovedsluk.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Dreneringsåpning under doskålen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra sisternen.

10. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

10. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet bak våtsonen i dusjen. Våtsonen bak dusjen vender også mot nabo og oppgang. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

10. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gammel kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate på deler av innredningen, rustfritt benkebeslag med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Hybelkomfyr med to kokesoner og en stekeovn. Komfyren er satt på benkeplaten og er ikke integrert i innredningen. Frittstående kjøleskap.

Ukjent eksakt alder på innredningen, men eldre innredning. Muligens fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje fra blandebatteriet på kjøkkenet. Vannet renner ut på benkebeslaget (i stål) og det ser ikke ut som det er skader som følge av lekkasjen.
- Gammel innredning med generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Utbedre eller bytte blandebatteri. Kontakt rørlegger.
- Innredningen bør byttes.

Estimatet er skjønnsmessig satt og kan ikke brukes som et bindende øvre tak for kostnaden knyttet til bytte av innredning. Det er mange variabler og endelig pris vil variere med valgt standard og kostnader knyttet til mulige skjulte mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekkasje fra blandebatteri.

10. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilator på kjøkkenet. Avtreksventil koblet til ekstern vifte. (Ikke plassert over kokesonen). Friskluftsventil inne i veggskap. Friskluftsventilen har liten nytteverdi med henvisning til plasseringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke ventilator på kjøkkenet, kun avtreksventil.

Konsekvens/tiltak

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

- For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. Ved montering av ventilator er det derfor sannsynlig at den må være med kullfilter. Kontakt likevel borettslaget for avklaring for sikkerhets skyld før eventuell oppgradering.

Dårlig avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

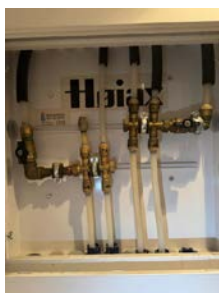
TG 1 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør koblet på veggbokser.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Rør på kjøkken og bad ble byttet i forbindelse med rehabilitering av bad.



Rørskap på badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtreksventiler på bad og kjøkken koblet til ekstern vifte. Tilluft gjennom spalventiler i vinduer og friskluftsventiler i stuen og inne i veggskap på kjøkkenet.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Det er ikke kjent når eller om ventilasjonskanalene er rengjort/rengjort.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med en automatsikring med jordfeilbryter. Skrusikringer for øvrig. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 4 kurser.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i himling. Brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



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

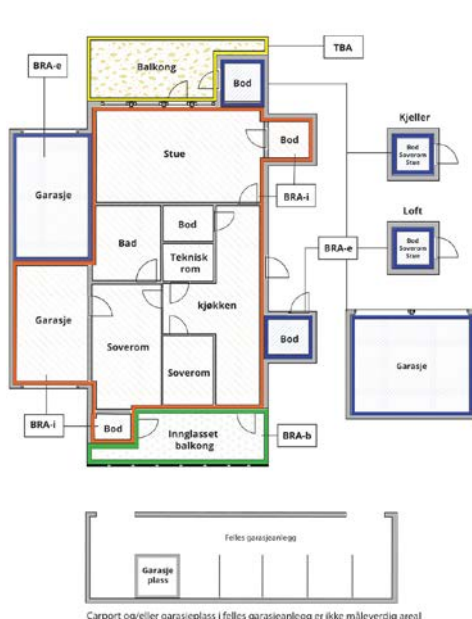
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
10. etasje	43			43	6
Kjeller		3		3	
SUM	43	3			6
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
10. etasje	Bad, stue, kjøkken, rom i bruk som soverom, entré, bod		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 248 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 6 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 2,5 m², avrundet til 3 m². Bod er merket med leilighetsnummer (10022). Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Det følger også med et skap i felles fryserom i samme korridor i 10. etg. som leiligheten ligger i. Denne opplysningen er gitt av en tilfeldig nabo på befaringen og det tas et forbehold om opplysningen stemmer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

På byggetegninger er kjøkkenet tegnet med en spise plass. Det er satt opp en vegg og spise plassen er gjort om til et soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Nåkkves vei 3

Hjemmelshaver

Tveita Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1001/TVEITA BORETTSLAG	950266376	1001	OBOS	Jan-Erik Andresen bo v/adv. Jostein Grosås

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
586	100	10 900	9 796 31.12.2025	295 578 07.08.2026

Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Tveita i Oslo. Kort vei til Tveitasenteret og Alnasenteret. Området har god barnehage- og skoledekning. Kort vei til Østmarka, Skøyen hovedgård, marka med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T-bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V030764.

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1713727			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026	Dødsbo. Selger har ikke kjennskap til boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0040/26	
Selger 1 navn	
Jostein Grosås	
Gateadresse	
Nåkkves vei 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0670
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Jan-Erik Andresen	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jan-Erik Andresen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 18-0040/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0040/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Grosås	a9f90aed58f6980669292 e07cc89326074897113	04.08.2026 09:13:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0040/26

- 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>

Nabolagsprofil

Nåkkves vei 3 - Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

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

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

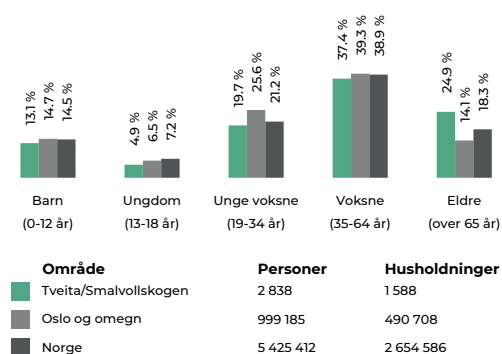
Naboskapet

Høflige 64/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vassenga Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	3 min  0.3 km
Smalvollskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min  0.4 km
Lohøgda barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min  0.6 km

Dagligvare

Meny Tveita	5 min 
Kiwi Hellerudveien	9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

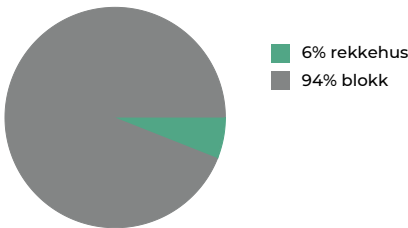
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

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

Boligmasse

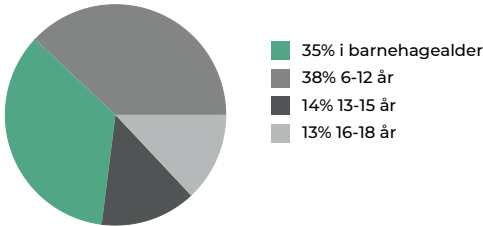


«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»
Sitat fra en lokalkjent

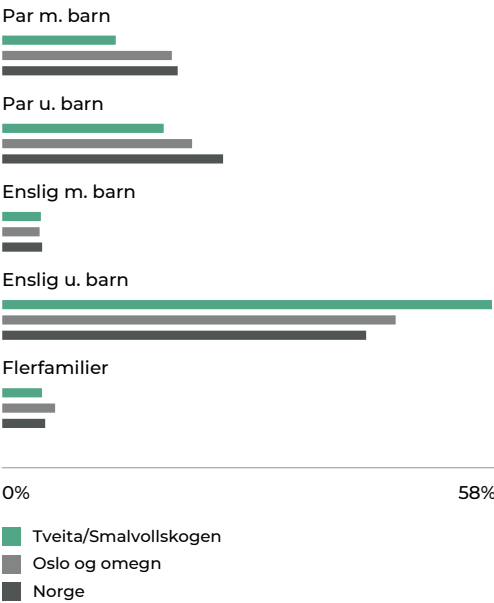
Varer/Tjenester

 Tveita Senter	5 min 
 Vitusapotek Tveita senter	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

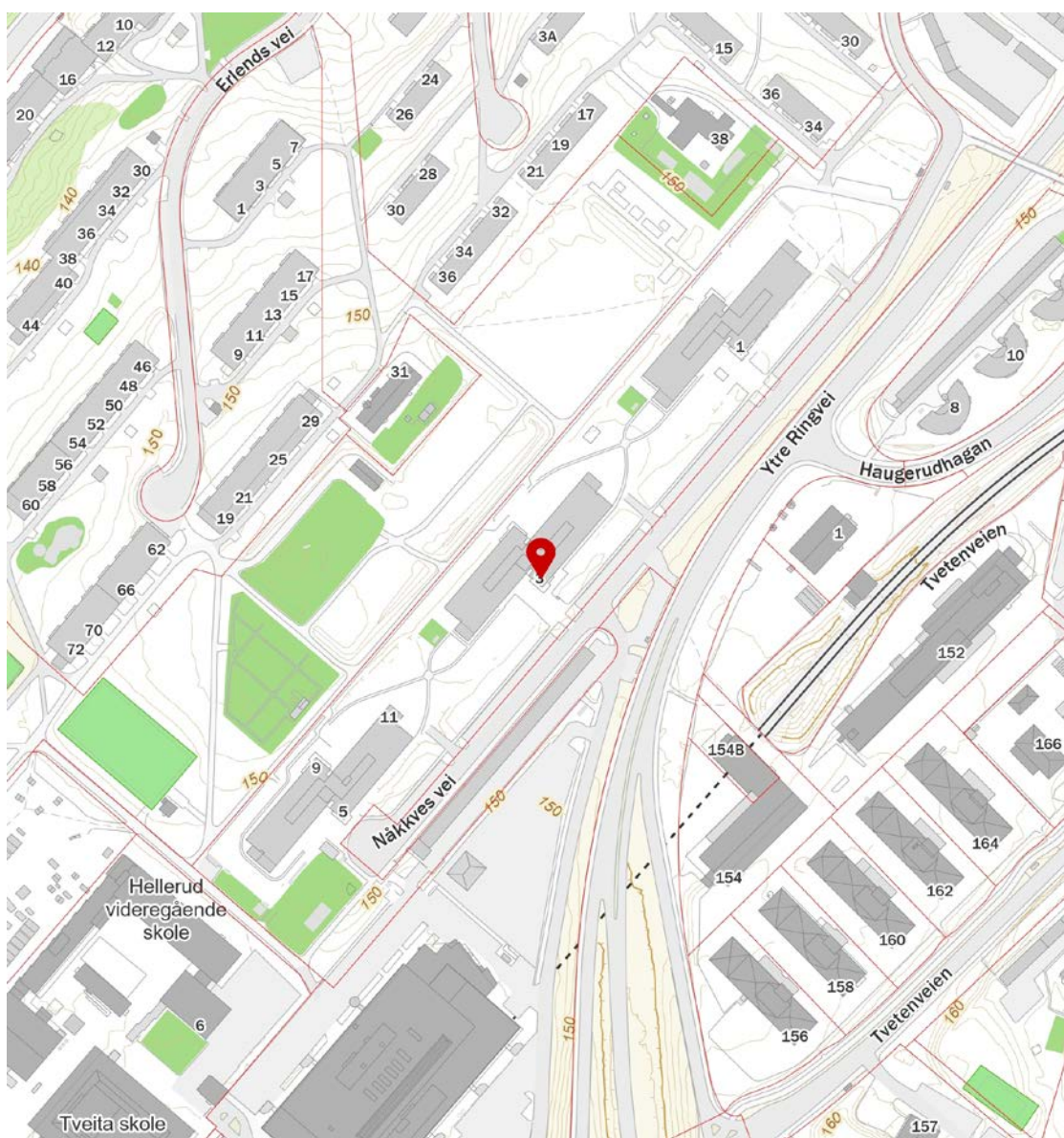
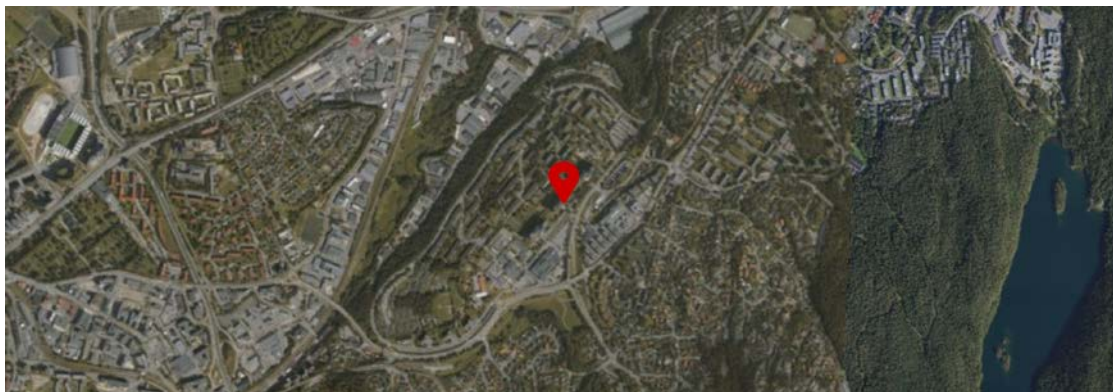


Familiesammensetning



Sivilstand

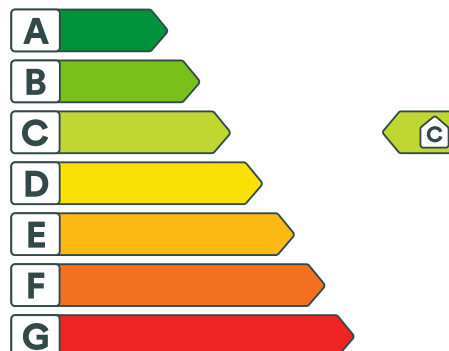
		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separeert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



Adresse Nåkkves vei 3, 0670 OSLO	
Dato for energimerking 25.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359668
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80299036
Gårdsnummer 140	Bruksnummer 36
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H1022



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1967	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 43,0 m²	Oppvarmet bruksareal 43,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektet ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektet derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
126,59



Nåkkves vei 3, 0670 OSLO

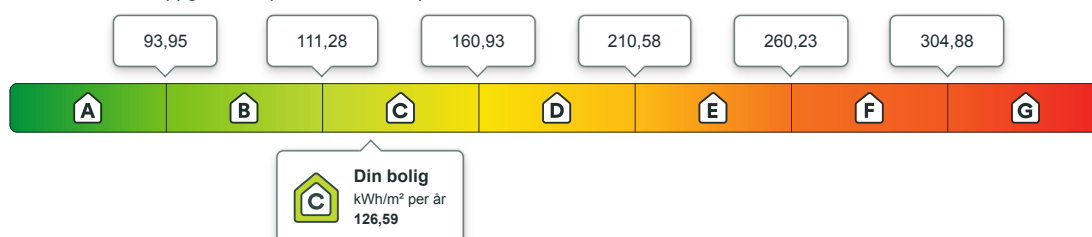


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
10 099,27

kWh/m² per år
126,59

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Nåkkves vei 3, 0670 OSLO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Nåkkves vei 3, 0670 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Oslo Øst Eiendomsmegling AS

Notar Gamle Oslo v/Kari Skottun

Hagegata 25, 0653 OSLO

E-post: kari@notar.no

Deres ref.: 18-0040/26 .

Vår ref.: 0315-1-10022

Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:

Organisasjonsnr:

Andelsier:

Medier:

Leilighetsnummer:

Adresse:

Andelsnummer:

Gnr:

Bnr:

TVEITA BORETTSLAG

950266376

Andresen (bo), Jan-Eirik

10022

Nakkves Vei 3, 0670 OSLO

586

140

36

Borettsinnskudd:

Kr. 10 900,00 ,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisennummer 1713727.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdrivelse 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 spesifikaasjon, vennligst se regnskapsrapporten.
- 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/følslagg 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. Elerne 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
Låner.:	81016097845
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	314 077 223,00
Innfriellesdato:	13.07.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	Danske Bank
Låner.:	81016097853
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	17 356 992,00
Innfriellesdato:	13.07.2026
Type rente:	Flytende 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:	4 389,44,-
Herv:	
Felleskostnader	Pr. dags dato 4 389,44
	Evt. fremtidig ending:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	
Innberetningspliktige inntekter:	144,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 273,-
Ammen formue:	9 796,-
Gjeld:	298 254,-

Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Danske Bank
Lånenummer:	81016097845
Restsaldo:	280 109,12
Kapitalkostnader:	

Bank:	Danske Bank
Lånenummer:	81016097853
Restsaldo:	15 469,26
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellessgjeld (kun lån) kr: 285 578,38,- 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 rentendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkeltet 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingsid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseler sendes til styret v/Trond Simen Skaraas Andersen, e-post: post@veitlaborettslag.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 elerskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhandlutslysninger, 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.oe@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725.–
Innmelding i OBOS	kr	500.–
Gebyr for å forhandsvarsele forkjøpsrett	kr	8.406.–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelsregning 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 elerskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



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

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. Tbr1 vedlikeholdsoversikt 1990-2025.pdf

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,-.

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.

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 fortløpige 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 Insland
- 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.

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 tiligger stillingen budsjettsvar 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 styret 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)

Tilfuksrommene i Nakkves vei 5 ble oppgradert med maling av gulv og tak samt utskifting av lys og elektrisk anlegg. Utover dette var det kun noe restarbeider 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 7/16 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, vårfeing og generalforsamling.

Internkontroll

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

Personal

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 tilsvar

Styret har vurdert forslaget om å overføre ansvaret for vedlikehold av balkongen 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.

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 gjenunnet 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 rømningstrappene. 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

Los betong som faller ned utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko. Som et straksiltak 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 byggegjelder 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 rettsvisende 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 uavhenglige 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 rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å onse 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
Tveit Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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 omlopsmidler 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	

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

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. ARETS 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	

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		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
Styrehonorer	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
FINANSINNTEKTER/-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

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter oppjeningsprinsippet.

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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 INNTEKTER

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 INNTEKTER	1 088 417

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 027 550
Overtid	-375 670
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-24 399
Pålepte feriepenger	-408 386
Fri telefon	-8 784
Annen fordel i arbeidforhold (avgiftspliktig)	-2 999
Naturalytelser spelkonto	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 pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025

SUM STYREHONORAR	-542 900
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-24 614

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon

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	
FINANSINNTEKTER	
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 FINANSINNTEKTER	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	
Tornten 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	
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	
Høytrykkvasker		
Tilgang 2011	28 911	
Tilgang 2023	32 181	
Avskrevet tidligere	-50 364	
Avskrevet i år	-10 727	
Høytrykkvasker 2		
Tilgang 2025	104 277	
Avskrevet i år	-34 759	69 518
Kopimaskin		
Tilgang 2017	173 044	
Avskrevet tidligere	-173 043	
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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER
Periodisering felleskostnader
Restanser felleskostnader
Forskuddsbetalte kostnader
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

3 979
126 211
669 306
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 enkeltliigheter 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 GJELDSBREV LÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Opprinnelig 2014
Nedbettalt tidligere
Nedbettalt i år

-391 650 000
71 831 284
319 818 716
0

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Opprinnelig 2015
Nedbettalt tidligere
Nedbettalt i år

-26 000 000
7 547 103
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
Nedbettalt i år

-317 827 223
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
Nedbettalt i år

-18 106 992
250 000
-17 856 992
-334 434 215

NOTE: 17
BORETTSSINNSKUDD
Økt 2007
Økt 2020
Opprinnelig 1969
SUM BORETTSSINNSKUDD

-22 900
-22 900
-14 531 300
-14 577 100

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD
Avsetning bomiljøtiltak
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-257 980
-257 980

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER
Forskuddstrekk
Skyldig arbeidsgiveravgift
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-122 990
-152 542
-275 532

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD
Feriepenger
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-408 386
-408 386

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd
Pantelån
TOTALT

14 577 100
334 434 215
349 011 315

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

Bygninger
Tomt
TOTALT

230 796 424
1 107 907
231 904 331

2005	Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
2004	Fortsatt rehabilitering bad (26 stk).
2003	Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk).
2002	Omteking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabiliter 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 helsepoer.
1998	Takomteking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997	Montering av ekspansjonstanker.
1996	Utskifting av oppleggskraner på varmeanlegget. Utskifting av fordampere i kjølerommene.
1995	Utskifting av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
1994	Utskifting av fordelingssentraler, 6 stk.
1992-1995	Rehabilitering av fasadene.
1992	Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1991	El-kjele montert. Lavvolt lyspunkter montert i fellesarealene.
1990	Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekket om, garasjeanlegget asfaltert.

2025	Tilfylltsrom: 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 heisalarmen. 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-tags 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. Rehabiliter 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. Ventilasjonskanaler 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 gjennvinning 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	Utskifting 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	Omteking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.

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.

Sak 1 Valg av møteleder Ole Morten Øversjøen er valgt. ☐ For ☐ Mot	
Sak 2 Valg av protokollvitner Ole Grinby og Tina Helen Bjørk er valgt. ☐ For ☐ Mot	
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot	

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 byggningsmessige standard. ☐ For ☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2026 for TVEITA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266376
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 08:00 til 22. mai kl. 08:00.
Antall stemmeberettigede som deltok: 173.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Som møteleder foreslås daglig leder Ole Morten Øversjøen.

Forslag til vedtak:
Ole Morten Øversjøen er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 126
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 46
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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.
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 123
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 49
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 120
Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 50
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap
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.
✓ Forslaget ble vedtatt
Antall stemmer for vedtaket: 115
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 58
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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 rettfærdig 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,-.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 91
Antall stemmer mot vedtaket: 23
Antall blanke stemmer: 59
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Godtgjørelse valgkomiteen

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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 94
Antall stemmer mot vedtaket: 19
Antall blanke stemmer: 60
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Trond Simen S Andersen (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trond Simen S Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Kristensen (76 stemmer)

Ann Helen Tindvik (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hilde S Bakken

Lasse Kristensen

Ann Helen Tindvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Beate Edvardsen (94 stemmer)

Anne Korseth Fjeld (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Luis Alberto Ruiz Benitez

Beate Edvardsen

Anne Korseth Fjeld

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 fortløpige 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.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragni S Arnesen (92 stemmer)

Kjersti E Haraldsen (95 stemmer)

Björg Aase Insland (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragni S Arnesen

Kjersti E Haraldsen

Björg Aase Insland

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trond S Andersen (103 stemmer)

Anna M Beskow (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trond S Andersen

Anna M Beskow

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Kristensen (94 stemmer)

Ann Helen Tindvik (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lasse Kristensen

Ann Helen Tindvik

10. Endring av vedtekter – Forslag om vedlikehold av balkonger

Fremmet av: Ann-Marie Ellinore Strøm, leilighet 9047

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 tilsvar

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 byggegjelder), 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 byggegjelder 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.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 99

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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) Nakter 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 demest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

- (4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers 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 byggningsforskrifter 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 vindutsifting, pålegges kostnaden for fremtidig utskifting, dersom den må utføres før neste totale utskifting.

(3)

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

(4)

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

(5)

Telefonledning, antennekabel og porttelefon inne i boligen.

(6)

Holde boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanaler rene.

(7)

Andelseier er ansvarlig for at røvarsler 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, hørverk 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 / bygningmessige 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 bygningmessige 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de fram møtte 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 tjuе 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 loddrekning.
- (4) Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseiere 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 framtrædende 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 urimeelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagslovene

14.1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

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 demest 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 skismisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

- (4) Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers 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 bygningforskrifter 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 vindutsifting, pålegges kostnaden for fremtidig utskifting, dersom den må utføres før neste totale utskifting.

(3)

Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forebyggende kontroll (internkontroll/el-sjekk av boligen). Vedlikehold, reparasjon og utskifting 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 røstamme til kran og sluk med alt tilkoblet utstyr. Herunder også ansvar for oppsteking av avløpsrør dersom grenrør går tørt. 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 røvarsler 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 pakkbocks. Andelseier er ansvarlig for skader andelseier forvolder ved inngrep i sentralfyringssystemet, hørverk 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 / bygningmessige 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 pakkbocks. 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 bygningmessige 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

(3)

Styret kan ikke uten generalforsamlingens flertall opprette nye faste stillinger.

12. Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)

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

(2)

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе 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 loddrekning.
- (4) Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseiere 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 framtrædende 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 urimeelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagslovene

14.1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

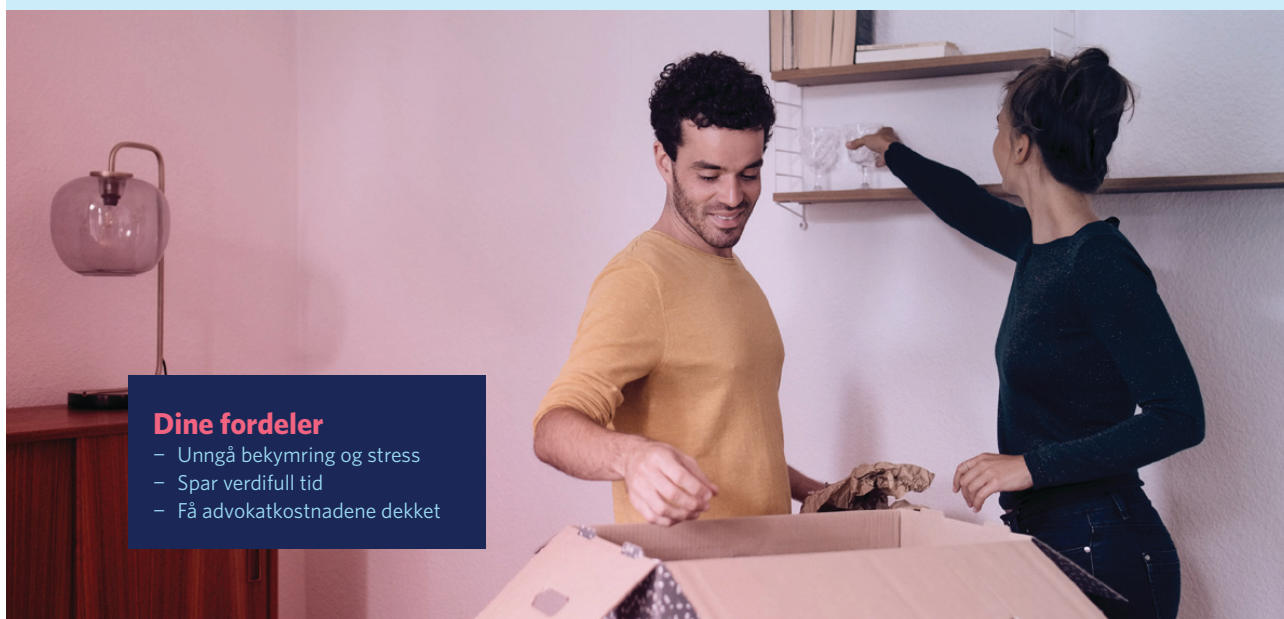
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

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 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 kontakinformasjon, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

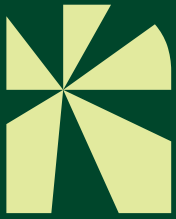
FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____	Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____	Budgivers underskrift: _____





Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.