

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Nåkkves vei 5
0670 OSLO
Gnr./Bnr.: 140/36
Oslo kommune

Rapportdato: 20.07.2026
Befaringsdato: 26.06.2026
Referansenummer: 15083803

Areal

Leilighet
Bruksareal: 47 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 47 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Fredrik Ekeberg



95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.06.2026
Referansenummer	15083803
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0179
Hjemmelshaver/selger	Thomas Knutsen
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Selger
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	20.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Nåkkves vei 5
Postnummer/sted	0670 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	140/36
Andelsnr.	328
Borettslag / Sameie	TVEITA BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 34929 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1969		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Alna, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, lekeplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1969. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning og malt betong. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Takteking av asfaltpapp. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer (tilkoblet varmesentral)

Boligen inneholder

6. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Innredning	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
6. Etasje	45			45	8
	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.				Sydøstvendt balkong.
Kjelleretasje		2		2	
		Bod kjelleretasje.			
SUM	45	2		47	8
Total bruksareal: 47 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt fra 2.19 til 2.47 m.
Leiligheten disponerer en bod i kjelleretasje oppmålt til 2 kvm.
Leiligheten disponerer en felles takterrasse.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 24.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 05.03.1965.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende boligblokk med garasje, datert 28.09.1977. Fremlagt ferdigattest vedrørende rehabilitering bad, datert 07.01.2011.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Våtrommet er renovert i regi av borettslaget i 2010/2011 (ifølge opplysninger fra huseier). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med downlight. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Fordelerskap for rør-i-rør.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon



TG 1

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende bod. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



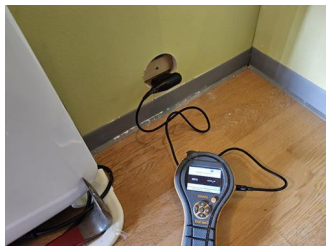
TG 2

Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Ventilasjon

Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk utenfor dusjsjonen.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk i dusjsjonen.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall med benkeplate fra 2026. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap ved vask.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon



TG 1

Ventilator

Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.



TG 2

Innredning

Innredningen bærer samlet sett preg av noe slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
-  TG 1 Vannbåren varme (radiatorer, Radiator ukjent alder. Noe fra byggeår og noe som er nytt kan det se ut som.
vannbåren gulvvarme, o.l.)
-  TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
6. Etasje
-  TG 1 6. Etasje I stue og entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Det er kun yttervegger med tilknytning til leiligheten som er vurdert.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning
-  TG 1 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
-  TGIU Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2008 med 2-lags glass. Vinduer med karm/ramme av tre fra 2008 med 2-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av betong og metall. Rekkverkshøyde er målt til 1.09 meter. Gulvoverflater av beleg. Balkongen har markise. Utgang til balkong fra stue.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer



TGIU

Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.



HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:

Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).

Rekkverket har vertikale åpninger større enn 10 cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeid på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Vet ikke.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ja. Eier opplyser at vaskemaskin ikke fungerer. Konsekvens er at hvitevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Anlegget er sikret med en kombinasjon mellom automat- og skrusikringer fra byggeår. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at denne delen av det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Et sikringsskap skal fungere som en brannsikring, og hindrer brann i å spre seg fra sikringsskapet til veggkonstruksjonen og andre deler av huset.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder soverom etablert i kjøkken/stue. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Boligen har ikke tilstrekkelig røykvarsling. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivarettatt.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95968063

Egenerklæring

Nåkkves vei 5, 0670 OSLO

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nåkkves vei 5

Postadresse

Nåkkves vei 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år, siden 2016

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Knutsen, Thomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20953053

Egenerklæringsskjema

Name

Thomas Knutsen

Date

2026-06-24

Identification



Thomas Knutsen



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

Nåkkves vei 5

Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
187 elever, 9 klasser	0.3 km	
Godlia skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
480 elever, 21 klasser	1.4 km	
Trasop skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
548 elever, 21 klasser	1.5 km	
Trosterud skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
398 elever, 20 klasser	1.6 km	
Haugerud skole (8-10 kl.)	18 min	🚶
416 elever, 32 klasser	1.6 km	
Hellerud videregående skole	3 min	🚶
600 elever	0.3 km	
Ulsrud videregående skole	8 min	🚶
624 elever	4.9 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

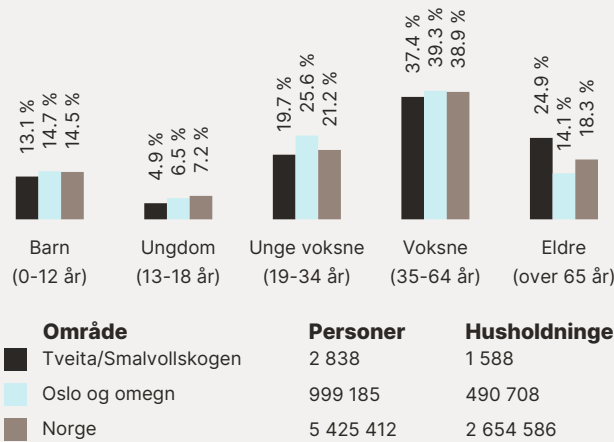


Naboskapet
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vassenga Fus barnehage (1-5 år)	1 min	🚶
75 barn	0.1 km	
Lohøgda barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
37 barn	0.5 km	
Smalvollskogen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
46 barn	0.5 km	

Dagligvare

Meny Tveita	4 min	🚶
Kiwi Hellerudveien	11 min	🚶

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
Ballspill, fotball, friidrett

3 min 
0.2 km
- 

Lohøgda friområde balløkke
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

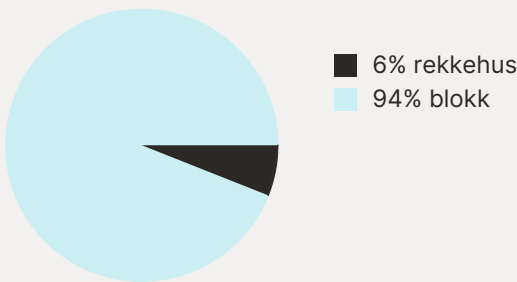
Mudo Tveita

11 min 
- 

SATS Hellerud

10 min 

Boligmasse



«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

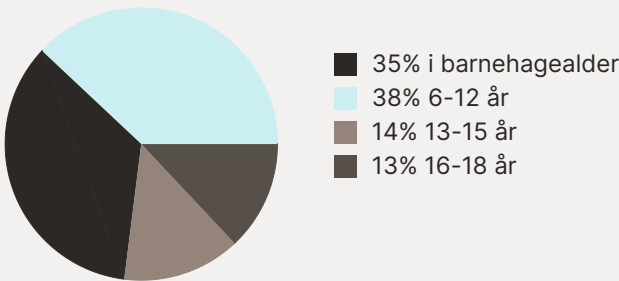
Tveita Senter

4 min 
- 

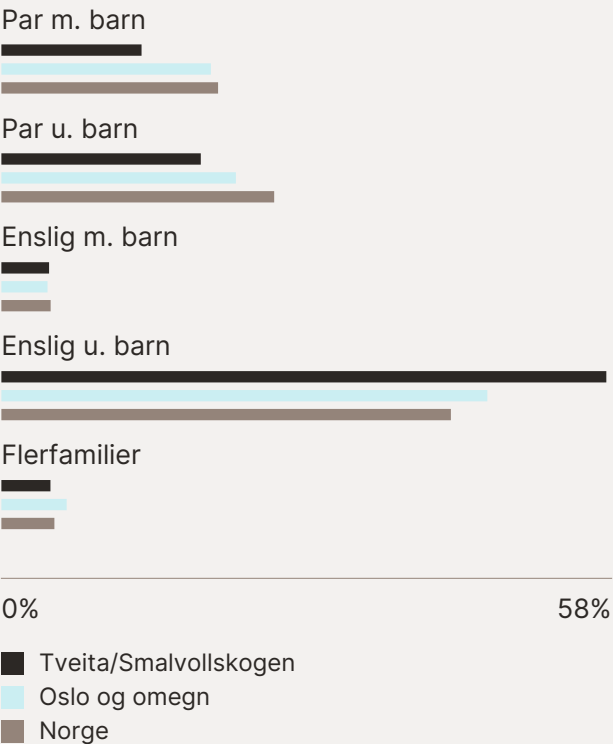
Vitusapotek Tveita senter

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

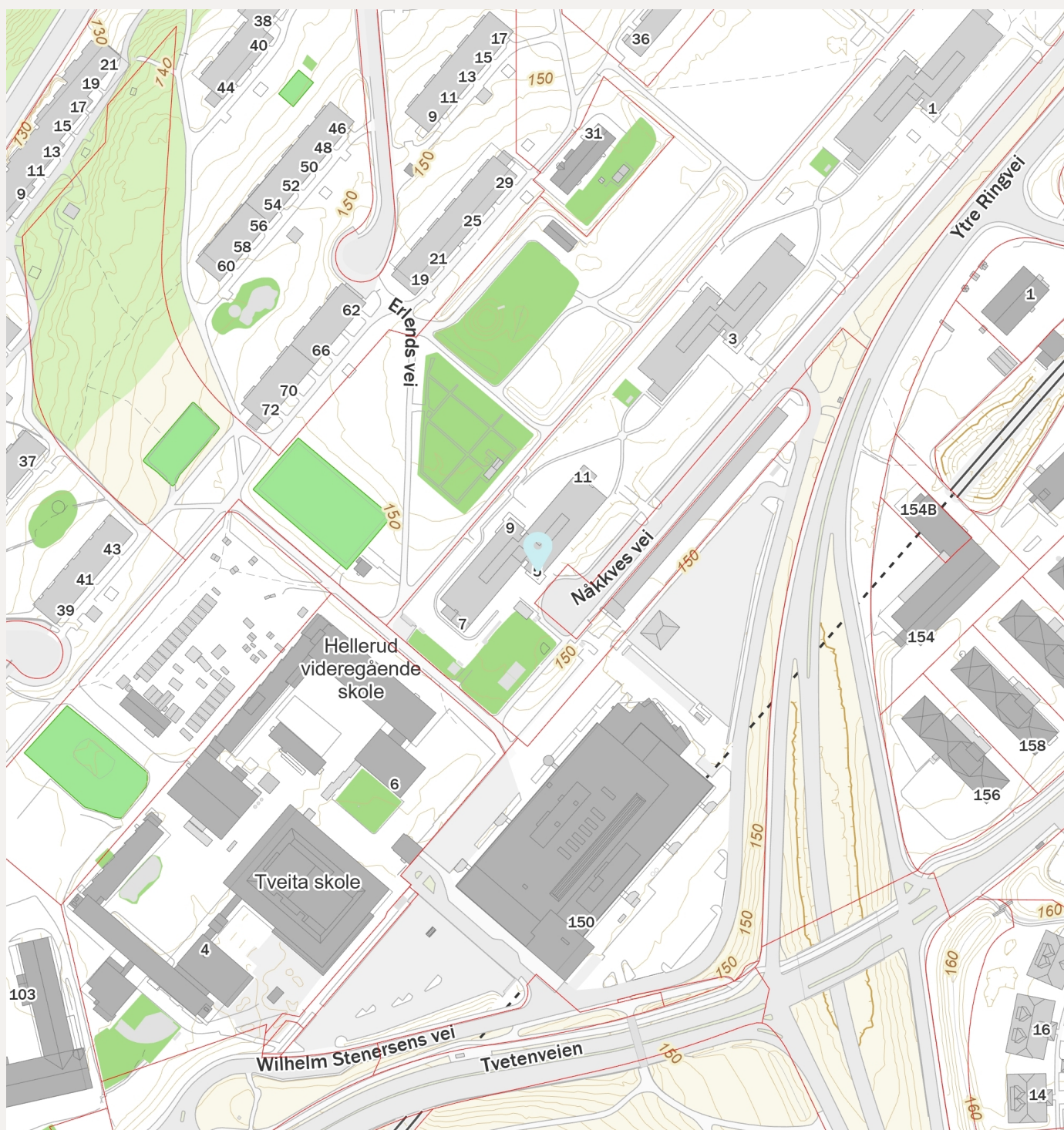
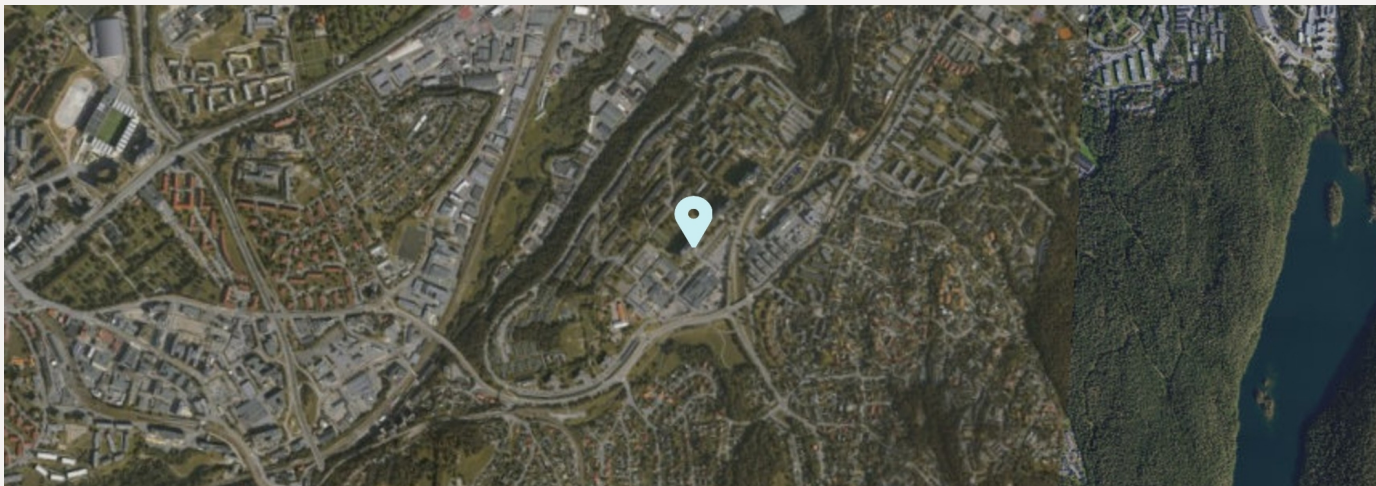


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: 16260179 . Vår ref.: 0315-1-6016

Dato: 23.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: TVEITA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950266376
Andelseier: Knutsen, Thomas
Medeier:
Leilighetsnummer: 6016
Adresse: Nåkkves Vei 5, 0670 OSLO
Andelsnummer: 328
Gnr. 140
Bnr. 36

Borettsinnskudd: Kr. 10 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Danske Bank
Lånenr.:	81016097845
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	314 077 223,00

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

Bank: Danske Bank
Lånenr.: 81016097853
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo: 17 356 992,00
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.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 476,38,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 476,38	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	146,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 580,-
Annen formue:	9 990,-
Gjeld:	304 248,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Danske Bank
Lånenummer:	81016097845
Restsaldo:	285 737,63
Kapitalkostnader:	290 188,24
IN-avtale:	Nei

Bank:	Danske Bank
Lånenummer:	81016097853
Restsaldo:	15 781,24
Kapitalkostnader:	16 193,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 301 518,87,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgs melding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



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:

- **Innkreving 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. Ivareta evt. forkjøpsrett.
- **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**
Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte. Rådgivning innen regnskap og økonomi.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TVEITA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås daglig leder Ole Morten Øversjøen.

Forslag til vedtak

Ole Morten Øversjøen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Ole Grinnby og Tina Helen Bjørk

Forslag til vedtak

Ole Grinnby og Tina Helen Bjørk er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Godtgjørelse valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Simen S Andersen

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Sak 8

Valg av valgkomité

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

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

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

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

Innstilling

Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anna M Beskow
- Trond S Andersen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ann Helen Tindvik
- Lasse Kristensen

Sak 10

Endring av vedtekter - Forslag om vedlikehold av balkonger

Forslag fremmet av:

Ann-Marie Ellinore Strøm, leilighet 9047

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken ønskes behandlet av generalforsamlingen

Skriv – Tveita borettslag datert 12 febr. 2025

Borettslaget skal beholde sin originale estetikk og verdi.

Bygningene er en del av byens kulturarv – gul liste.

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

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

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

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

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

Risiko for fall for personskader er betydelig.

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets vurdering og tilsva

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

Innledning

Styret arbeider etter de retningslinjer som er vedtatt for styrearbeidet i borettslaget og innen rammer av lover, vedtekter og husordensregler, samt vedtak fra generalforsamling.

Styreleder representerer styret og samarbeider med daglig leder om oppfølgingen og gjennomføringen av vedtakene, samt utarbeider forslag og innstillinger til styret.

Videre har daglig leder ansvar og myndighet i henhold til stillingsinstruks og lovverk. I hovedsak regulerer instruksen daglig leders lederansvar, myndighet til å lede/videreutvikle driften og forvalte anleggsressursene på den beste økonomiske måten, i henhold til denne. Det tilligger stillingen budsjettansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende driften, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

Styrets arbeid

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

- Økonomi
- Drift
- Beboerhenvendelser
- Prosjekter
- Personal

Forretningsvirksomhet

Økonomi

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

Vedlikeholdsarbeid (prosjekter)

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

Kommunikasjon

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

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

Internkontroll

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

Personal

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

Økonomisk oversikt

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Vi henviser til årsregnskapet med noter for mer informasjon.

Energi/fyring

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

Kommentarer til budsjettet for 2026

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

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

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

Veien videre og fremdrift

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

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

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

Økonomi og felleskostnader

Dette er et omfattende prosjekt som vil kreve lånefinansiering. Styret utreder nå det økonomiske omfanget.

Det er foreløpig ikke tatt stilling til om, eller eventuelt hvor mye, felleskostnadene må økes som følge av den nye lånerammen. Vi vil komme tilbake med detaljert informasjon om dette så snart beregningene er klare.

Vi vil holde dere løpende orientert om fremgangen i prosjektet.

Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tveita Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 6. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TVEITA BORETTSLAG
ORG.NR. 950266376, KLIENTNR. 315

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

TVEITA BORETTSLAG
ORG.NR. 950266376, KLIENTNR. 315

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
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
Styrehonorar	5	-542 900	-522 000	-522 000	-565 000
Avskrivninger	13	-1 041 460	-983 625	-1 570 000	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-37 250	-33 875	-26 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-557 080	-535 655	-562 000	-580 000
Konsulenthonorar		-396 316	-209 053	-200 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-6 029 411	-4 190 551	-2 537 000	-10 701 500
Forsikringer		-2 737 178	-2 510 875	-3 180 000	-2 800 000
Kommunale avgifter	8	-7 321 777	-6 616 887	-7 645 000	-7 600 492
Energi/fyring		-6 659 697	-7 132 933	-6 500 000	-6 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 906 747	-3 213 874	-3 309 000	-3 650 000
Andre driftskostnader	9	-2 746 996	-2 923 410	-2 537 000	-2 689 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-36 948 884	-34 086 764	-33 276 000	-42 076 992
DRIFTSRESULTAT		24 398 303	24 852 507	25 414 000	20 830 008
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

TVEITA BORETTSLAG
ORG.NR. 950266376, KLIENTNR. 315

BALANSE

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

Pantstillelse	21	365 451 300	446 781 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i Tveita Borettslag

Trond Simen Skaaraas Andersen /s/	Daghild Trodal /s/	Anna Marie Beskow /s/
Lasse Brattaas Kristensen /s/	Ann Helen Aakre Tindvik/s/	

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

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
Påløpte feriepenger	-408 386
Fri telefon	-8 784
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-2 999
Naturallytelser speilkonto	11 783
Arbeidsgiveravgift	-670 114
LO/NHO-ordningen (AFP)	-81 841
Obligatorisk tjenstepensjon (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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-37 250
SUM REVISJONSHONORAR	-37 250

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulenthonorar, 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	

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

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

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2007	185 625	
Avskrevet tidligere	-185 624	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2019	154 091	
Avskrevet tidligere	-132 075	
Avskrevet i år	-22 015	1
Gressklipper nr. 3		
Tilgang 2011	110 870	
Avskrevet tidligere	-110 869	1
Hako arbeidsmaskin		
Tilgang 2019	250 000	
Avskrevet tidligere	-214 284	
Avskrevet i år	-35 715	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2011	28 911	
Tilgang 2023	32 181	
Avskrevet tidligere	-50 364	
Avskrevet i år	-10 727	1
Høytrykkvasker 2		
Tilgang 2025	104 277	
Avskrevet i år	-34 759	69 518
Kopimaskin		
Tilgang 2017	173 044	
Avskrevet tidligere	-173 043	1
Lundberg		
Tilgang 2010	1 147 500	
Avskrevet tidligere	-1 147 499	1

Løftebukk			
Tilgang 2020	42 915		
Avskrevet tidligere	-42 914		1
Malersprøyte			
Tilgang 2013	26 546		
Avskrevet tidligere	-26 545		1
Pick-up			
Tilgang 2019	556 890		
Avskrevet tidligere	-477 330		
Avskrevet i år	-79 559		1
Plog til traktor			
Tilgang 2019	137 500		
Avskrevet tidligere	-117 852		
Avskrevet i år	-19 647		1
Safe			
Tilgang 1992	16 950		
Avskrevet tidligere	-16 949		1
Sandsilo			
Kostpris	18 600		
Tilgang 2021	94 238		
Avskrevet tidligere	-93 988		
Avskrevet i år	-18 849		1
Skuremaskin			
Tilgang 2006	94 750		
Avskrevet tidligere	-94 749		1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2011	19 070		
Avskrevet tidligere	-19 069		1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2007	116 250		
Avskrevet tidligere	-116 249		1
Snøfreser nr. 3			
Tilgang 2009	33 570		
Avskrevet tidligere	-33 569		1
Snøfreser nr. 4			
Tilgang 2024	178 750		
Avskrevet tidligere	-35 750		
Avskrevet i år	-35 750		
		107 250	

Tilhenger			
Tilgang 2019	21 033		
Avskrevet tidligere	-21 032		1
Toro gressklipper			
Tilgang 2023	343 750		
Avskrevet tidligere	-98 214		
Avskrevet i år	-49 107		
		196 429	
Vann- og støvsuger			
Tilgang 2011	25 162		
Avskrevet tidligere	-25 161		1
Avfallskomprimator			
Tilgang 2017	332 401		
Avskrevet tidligere	-332 400		1
Benk			
Tilgang 2023	38 375		
Avskrevet tidligere	-25 584		
Avskrevet i år	-12 790		1
Kontormøbler			
Tilgang 2020	71 411		
Avskrevet tidligere	-71 410		1
Møbler			
Tilgang 2018	449 250		
Avskrevet tidligere	-449 249		1
Takterrassemøbler			
Tilgang 2025	67 125		
Avskrevet i år	-11 188		
		55 937	
TV-overvåkning			
Tilgang 2010	384 573		
Tilgang 2011	126 429		
Tilgang 2014	226 175		
Tilgang 2018	332 420		
Avskrevet tidligere	-1 069 596		1
Portåpner			
Tilgang 2010	392 820		
Tilgang 2011	624 419		
Avskrevet tidligere	-1 017 239		1

TV-skjerm			
Tilgang 2020	20 989		
Avskrevet tidligere	-20 988		1
Teknisk anlegg			
Tilgang 2011	130 128		
Avskrevet tidligere	-130 127		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2019	204 967		
Tilgang 2020	157 783		
Tilgang 2021	12 164 029		
Tilgang 2022	162 063		
Avskrevet tidligere	-761 331		
Avskrevet i år	-253 777	11 673 734	
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2020	745 469		
Avskrevet tidligere	-745 468		1
Lekeapparat			
Tilgang 2023	43 940		
Avskrevet tidligere	-29 294		
Avskrevet i år	-14 645		1
TV-overvåkning			
Tilgang 2020	96 190		
Avskrevet tidligere	-96 189		1
Varmepumpe			
Tilgang 2016	2 559 510		
Tilgang 2017	341 249		
Avskrevet tidligere	-2 576 160		
Avskrevet i år	-324 598		1
Ventilasjonsanlegg			
Tilgang 2019	1 174 752		
Tilgang 2020	6 875		
Avskrevet tidligere	-708 290		
Avskrevet i år	-118 334	355 003	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 457 902	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 041 460	

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	71 831 284	
Nedbetalt i år	319 818 716	0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2015	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 547 103	
Nedbetalt i år	18 452 897	0

Danske Bank

Lånet er et NIBOR serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,62 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2025	-317 827 223	
Nedbetalt i år	1 250 000	
		-316 577 223

Danske Bank

Lånet er et NIBOR serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,62 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2015	-18 106 992	
Nedbetalt i år	250 000	
		-17 856 992

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-334 434 215****NOTE: 17****BORETT SINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-408 386
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-408 386

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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. 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 varmepumper for oppvarming.
2015-2016	Skiftet dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2015	Skiftet inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5. Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2014	Skiftet postkasser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2011-2013	Utskiftning av heiser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2011-2012	Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo kommune.
2010-2013	Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumpe 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	Omtrekking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

historisk oversikt

2005	Utsifting av aggregater til kjøleanleggene.
2004	Fortsatt rehabilitering bad (26 stk).
2003	Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk).
2002	Omtrekking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabilitering 10 bad per år etter våtromsnormen.
2000	Lagt støpeasfalt ved inngangspartiene på baksiden av blokkene. Skiftet stoppekraner til brannslangene i korridorene.
1999-2000	Oppgradering av kabelnettet til TV - stjernenet installert. Oppussing av korridorer, trappesjakter og heisreper.
1998	Takomtekking i Nåkkves vei 1 og 3, samt brannseksjonering.
1997	Montering av ekspansjonstanker.
1996	Utsiftingning av oppleggskraner på varmeanlegget. Utsiftingning av fordampere i kjølerommene.
1995	Utsiftingning av varmtvannsberedere + montering av vekslere.
1994	Utsiftingning av fordelingssentraler, 6 stk.
1992-1995	Rehabilitering av fasadene.
1992	Hovedtavlene utskiftet, 3 stk.
1991	El-kjele montert. Lavvoltage lyspunkter montert i fellesarealene.
1990	Vaskeriene pusset opp, taket i Nåkkves vei 5 tekket om, garasjeanlegget asfaltert.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.26

Selskapsnummer: 315 Selskapsnavn: TVEITA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ole Morten Øversjøen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ole Grinnby 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



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 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,-.



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 styreverk.

Valgkomiteen skaffer seg oversikt over hvordan dagens styre fungerer, gjennom fortrolige 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 styreverk 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 Imsland (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragni S Arnesen

Kjersti E Haraldsen

Björg Aase Imsland

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås. Delegatene og varadelegatene 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 tilsva

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

Styret har vurdert muligheten for å gjennomføre vedlikeholdet ved at håndverkere går gjennom hver enkelt leilighet for å få tilgang til balkongene uten utvendig stillas. Styret mener denne løsningen ikke er hensiktsmessig. Borettslaget består av 819 leiligheter. Prosjektet ville krevd at samtlige andelseiere er hjemme eller leverer nøkler på gitte tidspunkt over flere uker. Erfaringsmessig er det svært vanskelig å koordinere tilgang til alle boliger, noe som ville ført til hyppige stopp i arbeidet og ekstra kostnader for "bomturer".

Vedlikehold av balkongene er et mer omfattende arbeid enn for eksempel å bytte leverandør av tv og internett. Ulike håndverkere utfører ulike oppgaver og vil dermed trenge tilgang på ulike tidspunkt over flere dager. Arbeidet må videre gjennomføres i samme periode, og det vil ikke være mulig å tilpasse tidspunkt for den enkelte leilighet.

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1)

Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)

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

(3)

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

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

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1)

En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

(6)

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

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

(1)

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1)

Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2)

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

(1)

Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3)

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4)

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

(5)

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1)

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2)

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å holde styret informert om eventuell utleie av deler av boligen.

(4)

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, Jf. Borettslagslovens § 4-6

5. Bygningsmessige arbeider

(1)

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3)

Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

6. Andelseiers vedlikeholdsplikt.

6.1 Vedlikeholdsplikten

Andelseier skal holde hele boligen med balkong i forsvarlig stand, og utføre det normale vedlikehold:

(1)

Utvendig beising av vinduer, dør og trepanel, maling av utvendige betongflater i tak og vegger ved behov. Maling av gulv på balkong. Bare farger godkjent av borettslaget må brukes utendørs. Andelseier er ansvarlig for at avløp på balkong er åpent.

(2)

Vedlikehold av gulvbelegg og tapet, maling av tak og vinduer, utskifting av kjøkken og ytterdør. Andelseier som har reservert seg mot vindusutskiftning, pålegges kostnaden for fremtidig utskiftning, dersom den må utføres før neste totale utskiftning.

(3)

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

(4)

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

(5)

Telefonledning, antennekabel og porttelefon inne i boligen.

(6)

Holde boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanaler rene.

(7)

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

(8)

Andelseier har plikt til å lære seg bruk av husbrannslange.

(9)

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

(10)

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

6.2 Mislighold av vedlikeholdet

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

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)

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

(2)

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

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

(3)

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

(4)

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

(5)

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

8. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)

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

(2)

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

(3)

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

(4)

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1)

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

(2)

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

9.2 Betaling av felleskostnader

(1)

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

(2)

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

9.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

(1)

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

(2)

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

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

11.1 Styret

(1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

(2)

Funksjonstiden for styrets leder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Av hensyn til kontinuitet i styret bør det tilstrebes å velge 2 styremedlemmer på hver generalforsamling.

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)

Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4)

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11.3 Styrets vedtak

(1)

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

(3)

Styret kan ikke uten generalforsamlingens flertall opprette nye faste stillinger.

12. Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)

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

(2)

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)

Alle saker som skal behandles, skal framgå av innkallingen. Skal en sak behandles og vedtas etter borettslagsloven eller vedtektene, og det kreves minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen, når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

(4)

Valgkomiteens innstilling på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret, skal sendes ut med innkallingen.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1)

Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene og Borettslagslovens § 7-8 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3)

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4)

Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1)

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagslovene

14.1 Vedtektsendringer

(1)

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

(2)

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

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

14.2 Forholdet til borettslagslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TVEITA BORETTSLAG

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

1. Innledning

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

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

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

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

2. Almennelige bestemmelser.

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

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

Grilling på balkongen er forbudt.

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

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

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

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

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

3. Dyrehold.

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. For 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.

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

4. Regler om ro i boligen.

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

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

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

5. Avfall

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

Det skal benyttes egne poser fra Oslo Kommune til plast og matavfall.

Annet avfall skal ikke plasseres eller etterlates i kjeller, garasje eller andre fellesarealer.

Slikt avfall kan kastes i containere som settes foran inngangspartiene til blokkene en gang i hvert kvartal, se oppslagstavler og hjemmesider på nett for datoer.

6. Vaskerier.

Regler for bruk av vaskeriene og instruks for bruk av maskiner må følges. Vasketidene er kl. 07.00 - 21.00 på de fem første dagene i uken, lørdag kl. 08.00 - 18.00. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn andelseierne. Vasketid reserveres med vaskerilås. Gå ikke inn i vaskemaskin- eller tørkerommet når dette er i bruk. Vaskerilåsene skal være på tavlen under hele vaskeperioden. Fjern vaskerilås hvis reservert vasketid ikke skal benyttes.

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

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

7. Handlevogn.

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

8. Heiser.

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

9. Lufting.

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

10. Røyking.

Røyking er forbudt i borettslagets fellesarealer inkludert garasjeanlegget.

11. Vedlikehold.

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

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

12. Navneskilt.

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

13. Parabolantenner.

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

14. Parkering.

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

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

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

16. Registrering av kjøretøy.

Følgende retningslinjer gjelder:

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

Det er mulig å registrere kjøretøyet for 3 forskjellige tidshorisonter.

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

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

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

17. Generelt vedr. parkering.

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

plass.

18. Duenett.

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

19. Takterrasse.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV TAKTERRASSE

Takterrassen er for alle – vis hensyn.

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEDSGT. 19^{AM} OSLO 5 * 115060

OF/GS

KOPI

Oslo, den 5.10.1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Arbeidets art

Nybygg.

Journalnr.

63/3457

Avsluttende synsforretning

28.9.1977.

Bygningens art

Boligblokk m/garasjer, barnehage, bibliotek og fyrhus.

Byggherre

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

Byggemelder

Ark. Hans Backer Fürst, Bygdøy alle 18, Oslo 2.

Ansvarshavende

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

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

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

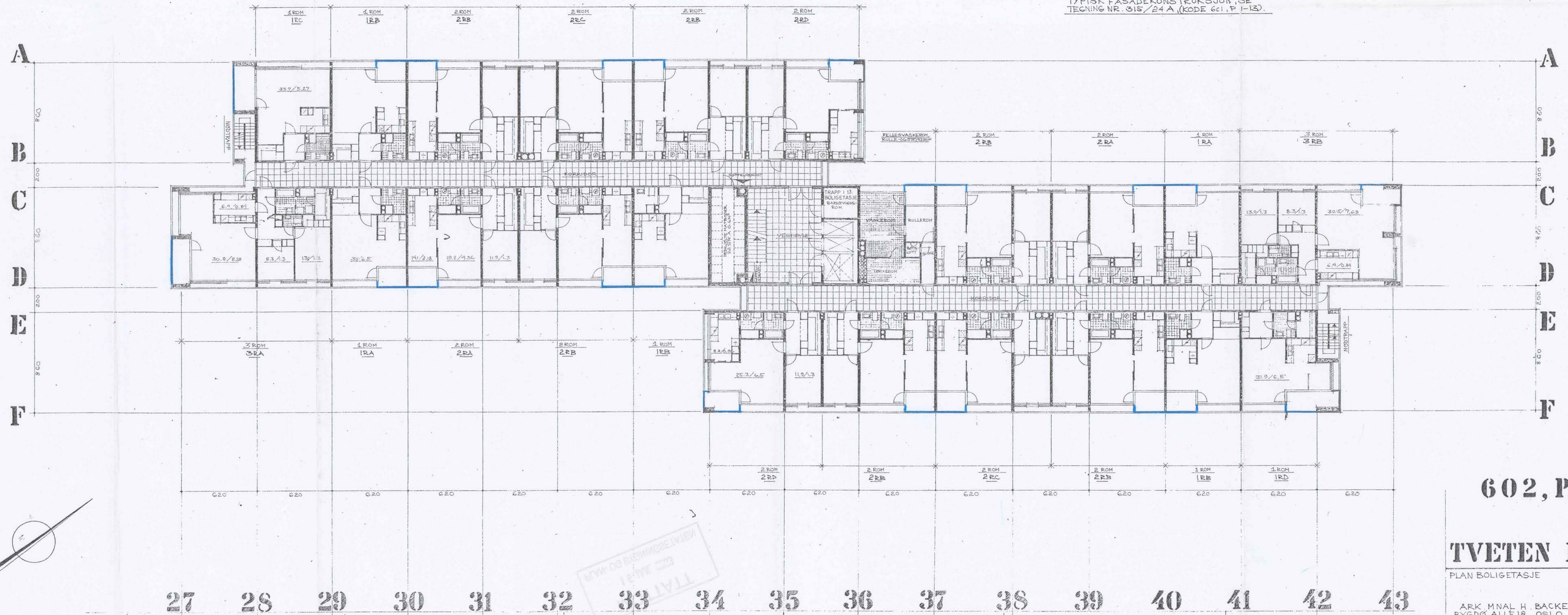
For bygningssjefen

Fung.
O. Fjellanger

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

ANTALL LEILIGHETER PR. ETASJE:
1 ROMS : 12
2 ROMS : 12
3 ROMS : 2
TILS : 26

TYPISK FASADEKONSTRUKSJON, SE
TEGNING NR. 315/24 A (KODE 601, P. 1-13).



602, P. 1-13.

TVETEN FELT C

PLAN BOLIGETASJE 1:100, 1-4 G4

ARK. M.N.A. H. BACKER FÜRST
BYGGD. ALLE 18 OSLO 550228

REVISJON NR.	TEKST	DATO	SIGN
PROSJEKT	TVEITA BORETISLAG NÅKKVES VEI 5	0204	
TEGNING NR.	01		
DATO	10-01-03	KS	1:200
REVISJON NR.	0		

NB
ARKITEKTER AS
REVISOR ID
0174 OSLO
BYGGD. 22.04.13.00
FAX 22.48.14.20



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 03.12.2008

Fra:

Saksbehandler: Lise Tell

Saksnr: 200300597-11

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Nåkkves vei 5-11

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SansBygg AS
v/ Tor Bjærum
Bjørnerudveien 24
1266 OSLO
post@sansbygg.no

Dato: 07.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200907420-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NÅKKVES VEI 5 - 7 - 9 - 11	Eiendom:	140/36
Tiltakshaver:	Tveita borettslag	Adresse:	Nåkkves vei 11, 0670 OSLO
Søker:	SansBygg AS	Adresse:	Bjørnerudveien 24, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - NÅKKVES VEI 5 - 7 - 9 - 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.01.2011 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

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

Ominnredning i u.etg.

Arbeidssted Nåkkves vei 5	Matr.nr. Gnr.140, bnr.36	J.W. 89/297
------------------------------	-----------------------------	----------------

Byggherre

Tveita Borettslag
v/J.E. Nordby
Nåkkves vei 3
0670 OSLO 6

Ansvarshavende

Murm. Øivind Friisk
c/o Einar Syversen AS
Rådhusgt. 21
0158 OSLO 1

TPO/lw

Data 22.9.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Truls Pihl-Olsen

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:

Dato: 02122008

Fra:

Saksbehandler: Sabina Trako

Saksnr: 200310707-4

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Nåkkves vei 5

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

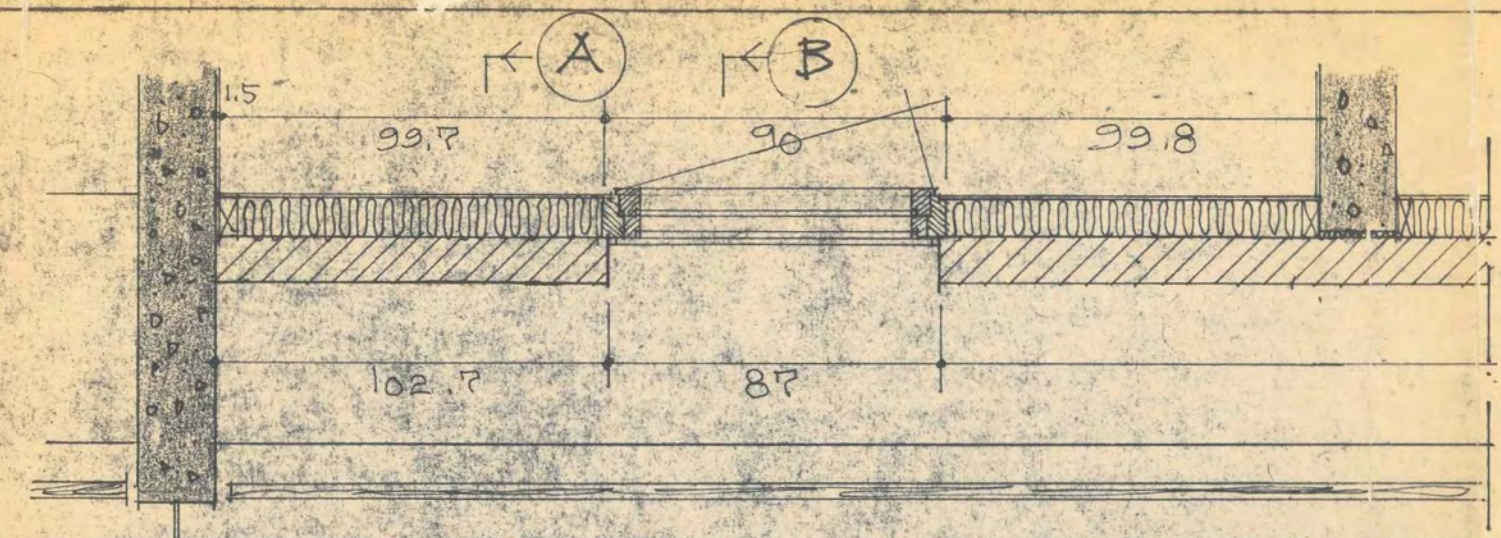
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

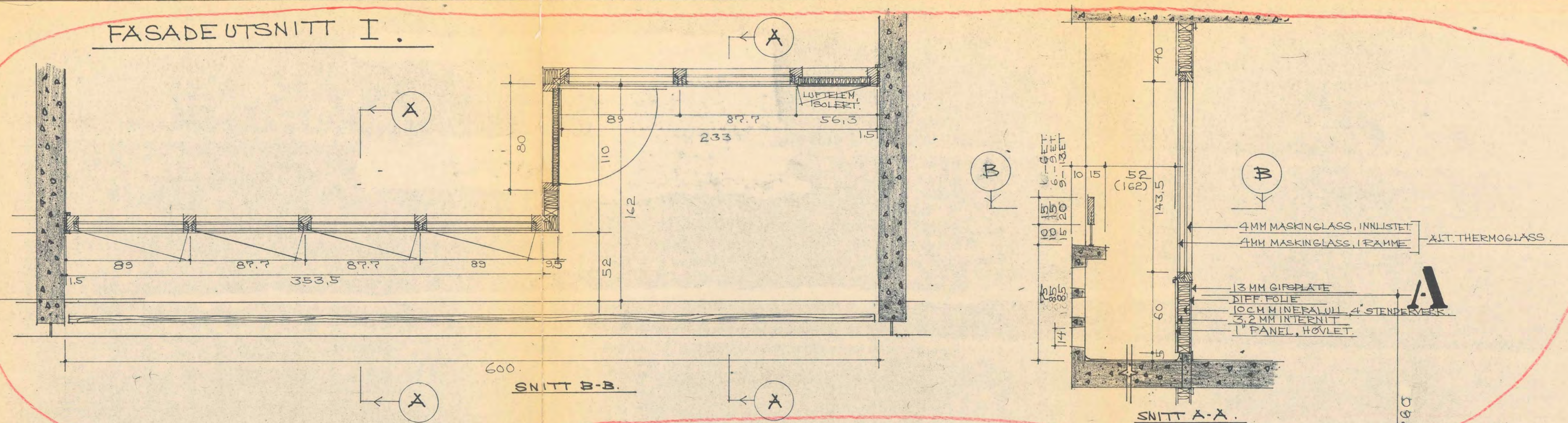


FASADEUTSNITT II.

ANTALLLEILIGHETER PR. ETASJE:

1 ROMS: 7
2 ROMS: 12
3 ROMS: 2
TILS.: 21

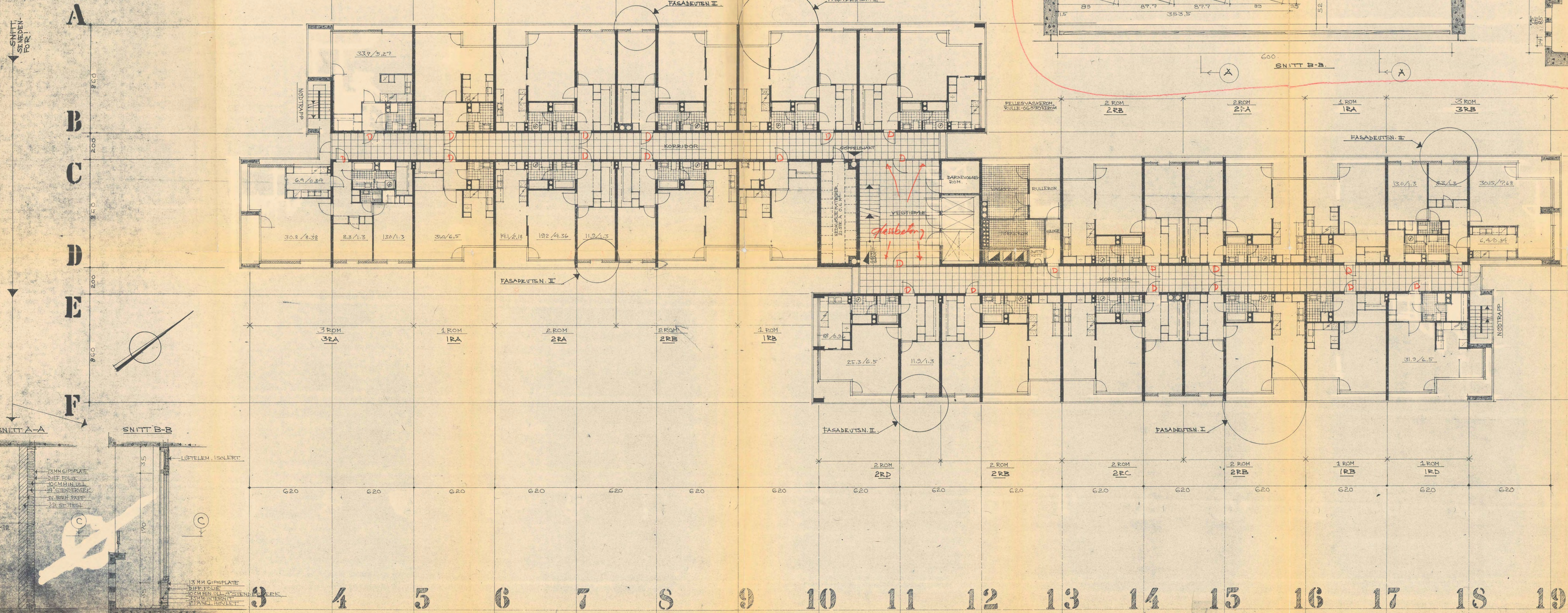
FASADEUTSNITT I.



SNITT B-B.

SNITT A-A.

SNITT C-C.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUN 1967

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 SEP 1977

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 FEB 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 NOV 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 SEP 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 SEP 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 MAR 1965

601, P. 1-13.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 AUG 1972

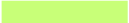
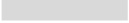
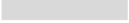
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1. JAN 69
BILAG 3/22

42
TVETEN FELT C

PLAN BOLIGETASJE 1-13, 1:100, 1-4-G
HUS 601

ARK. MNAL H. BACKER FÜRST
BYGDØ ALLE 18 OSLO 5502 28

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

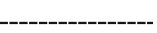
	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	65 - Spesialområde privat vei
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	141 - Forr./kontor/offentlig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet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

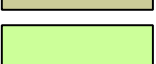
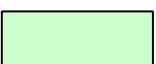
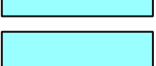
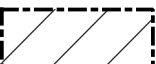
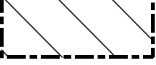
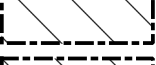
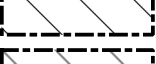
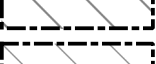
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

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

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Dato: 23.06.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535560
Deres ref: 9304433

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 140, BNR. 36.

Vi viser til bestilling av 23.06.2026 for eiendom gnr. 140, bnr. 36.

GNR. 140 BNR. 36

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.09.1965.

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

34951 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

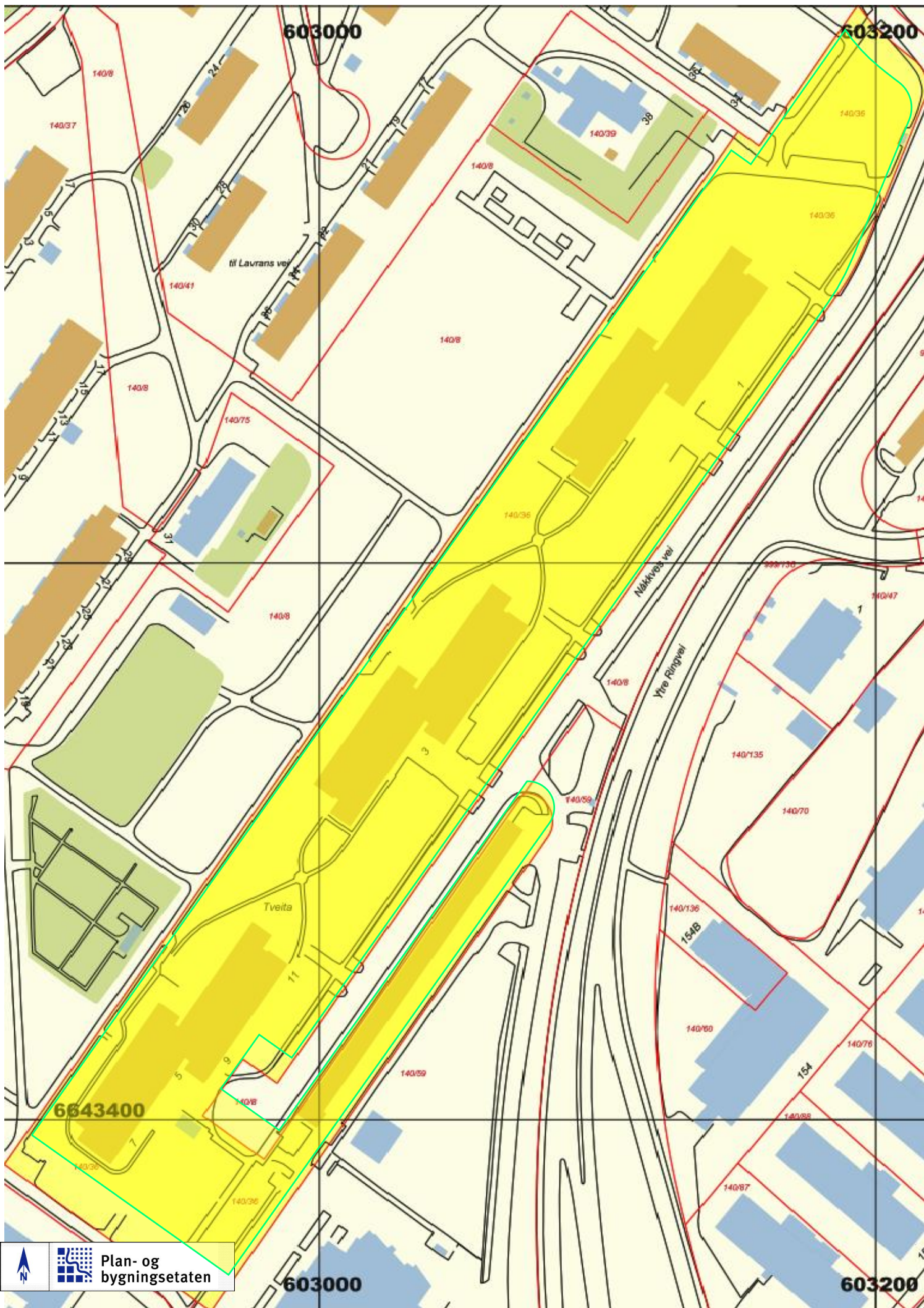
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

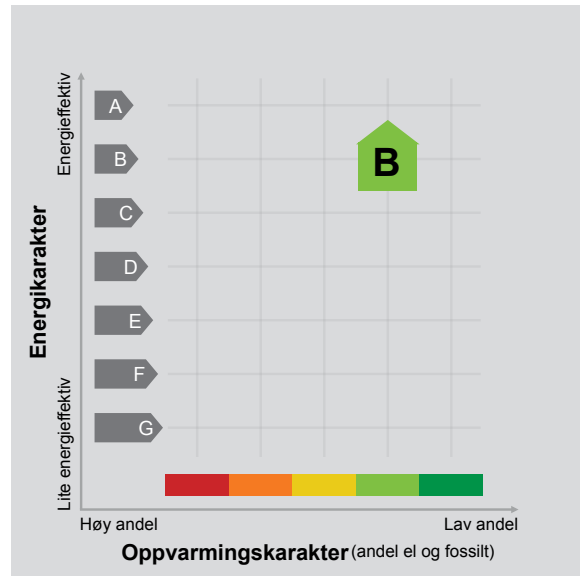
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Energiattest for flerboligbygg

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



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (53)

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

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

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

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1967

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	42 m²
Totalt BRA	42 m²
Oppvarmet luftvolum	101 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	140,3 Wh/(m²·K)

Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	140 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

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

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.