2-roms leilighet med balkong og flott utsikt i 9. etasje på Tveita



Prisantydning: kr 4.200.000,- + omkostninger



Oppdragsnr.:	13030/6485
Megler:	Advokat Bjørn Haugen
Kontaktinfo:	Tlf: 69 27 96 58/ 924 68 336 E-post: bh@advokathusetliljedahl.no
Selger:	Selges av arvinger i Lars Skeies dødsbo
Adresse:	Nåkkves vei 5, 0670 Oslo - 9. etasje
Eierform:	Andelsleilighet –Tveita Borettslag
Areal:	Bra-i: 65 m², bra-e: 2 m², bra-b: 6 m²
Byggeår:	1967
Fasiliteter:	Heis, garasjeplass, dørcalling, fellesvaskeri i hver etasje, felles takterrasse. Fyring/varmtvann og kabel-TV/internett er inkludert i felleskostnader.

Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336

BESKRIVELSE

Oppdragsnr.: 13030/6485

Betegnelse: Andelsleilighet Tveita borettslag i bydel Alna i Oslo kommune

Eier: Lars Skeies dødsbo

Adresse: Nåkkves vei 5,0670 Oslo – leilighet 9018 i 9. etasje

Matrikkel info.: Kommunenr.: 0301
Gårdsnr.: 140
Bruksnr.: 36
Borettslag-navn: Tveita Borettslag
Borettslag-org. nr.: 950 266 376
Borettslag-andelsnr.: 519

Eierform: Andelsleilighet.
Borettslaget er et samvirkeforetak som er eier av eiendommen. Andelseier gis bruksrett (borett) til en bestemt boligandel i foretakets eiendom og pålegges ansvar for denne andelen. Borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter. Borettslaget har et driftskontor med 5 ansatte.

Tomt: Eiet.

Tomtestørrelse: 34 959 m^2

Visning: **Tirsdag 24. juni kl 18-19.**
Evt. etter avtale med advokat Bjørn Haugen.
Tlf.: 69 27 96 50/58 Mobil: 924 68 336
Epost: bh@advokathusetliljedahl.no.

Beliggenhet: Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Tveita i Alna bydel i Oslo.
Tveita senteret med både dagligvare- og klesforretninger, post, tannlege, lege, apotek og vinmonopol, ligger i umiddelbar nærhet.

Det er kort vei til offentlig kommunikasjon med både buss og t-bane, til barnehager, skoler og friluftsområder.
Østmarka byr på naturskjønne omgivelser med turstier, sykkelstier og skiløyper på vinterstid.
Det er også kort vei til Østensjøvannet med dets rike fugle- og dyreliv.

Byggeår: 1967.

Byggemåte: Bygningen er oppført i 1967, med den tidens byggestandard/ byggeskikk ift. konstruksjonsmessige forhold. Eiendommen har grunnmur i betong og yttervegger er oppført i betong med pusset og malte overflater. Vegger ved balkonger er forblendet med teglstein og trepanel. Det er flatt yttertak, dekket med takpapp/folie.

Areal: Bruttoareal innvendig: 65 m², delvis glassinnbygget balkong på ca 6 m², innvendig bod på ca 2 m²

Energimerking: Energikarakter B, energifarge lys grønn

Innhold: Boligen inneholder stue, kjøkken, soverom, bad, entre med dør til «walk-in» garderobe, samt en delvis glassinnbygget balkong med flott utsikt.
Det følger i tillegg med en liten bod som ligger i 1. etasje.

Entreen er lys og romslig med to plassbygde skap, samt dør inn til «walk-in» garderobe.
I entreen er det også en nisje med plass til oppheng for yttertøy og evt. sitteplass.

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og det er i tillegg dør fra entreen, for enkel tilgang til rommet. Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via byggets ventilasjonsanlegg og benkeplaten er av laminat.

Stuen har eldre mønstret tapet med lys farge, noe brystningspanel og vinylbelegg på gulvet. Det er store vindusflater som gir rommet godt lys. Stuen er romslig med plass til både spisested og sofagruppe. Det er utgang til sydøstvendt balkong fra stuen.

Badet er flislagt med lyse farger og med gulvvarme. Badet har veggmontert toalett, dusjkabinett, servantskap med to dører og speilskap. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget omkring 2010 med nye overflater, nytt røropplegg og membranløsninger og nytt sluk (arvinger har ikke dokumentasjon på dette).
Badet er tilknyttet et innvendig rom med opplegg for vaskemaskin.
Det er i tillegg fellesvaskeri i hver etasje, som kan benyttes i henhold til husordensreglene.

Leiligheten har ett soverom, med plassbygde garderobeskap. Rommet er tapetsert med lys mønstret tapet og gulvet er belagt med vinylbelegg.

Boligen har en delvis glassinnbygget sydøstvendt balkong, med plass til møbler og en flott utsikt mot Østmarka. Adkomst til balkong er fra stuen. Vinduene på balkongen kan åpnes/skyves til side for lufting.

Utvendige fellesområder har lekeplass med gressarealer, noe beplantning og asfalterte områder for vei og parkering.

Parkering: Borettslaget har biloppstillingsplasser/garasjeanlegg og noen gjesteparkeringer. Alle opprinnelige 2 og 3 roms leiligheter har garasjeplass som følger med leiligheten ved salg.
Det følger en garasjeplass med denne leiligheten, plass 9018 i garasjekjeller.
For nærmere informasjon om parkering, se borettslagets husordensregler punkt 14-17.

Standard: Leiligheten selges for dødsbo og arvinger har ikke bebodd eiendommen.
Den har et moderniseringsbehov og kostnader til oppussing/oppgradering, må påregnes.

Innvendige veggflater hovedsakelig mønstret tapet i lyse farger, samt noe brystningspanel i stuen og fliser på badet.

Gulvflater har fliser på badet og kjøkken mens det ellers i leiligheten er vinylbelegg.

Badet ble oppgradert omkring 2010 med fliselagt gulv og vegger, ny innredning, veggmontert toalett og dusjkabinett (arvinger har ikke dokumentasjon på dette).
Det er opplegg for vaskemaskin i tilknyttet rom. Badet har gulvvarme.

Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336

Kjøkkeninnredningen er av eldre årgang med laminat benkeplate og eldre kjøkkenventilator med avtrekk via eiendommens ventilasjonsanlegg. Det er ikke opplegg for oppvaskmaskin. Tidligere eier hadde oppvaskmaskin plassert i samme rom som vaskemaskin, rom tilknyttet badet.

Oppvarming: Vannbåren varme fra radiatorer i stue og soverom, samt varmekabler i bad.

Feil/mangler: Eiendommen selges for dødsbo. Kjøper oppfordres til å besiktige eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig fagmann. Selger/arvinger har ikke bebodd eiendommen og er ikke kjent med eventuelle mangler.

Regulering: Regulert område.

Vann/Kloakk: Offentlig.

Felleskostnader: Kr. 6.525,- pr mnd. inkluderer kommunale avgifter, TV- og bredbåndstjenester fra Telenor, fyring og varmtvann, forsikring, personalkostnader og andre honorarer samt renter/avdrag felles lån.

Forsikring: Borettslagets eiendom(mer) er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring, polise nr. 1713727.

Fellesgjeld/formue: Andel felles **formue** i boligselskap/-sameie var pr 31.12.2024 **kr 4.125**.
Andel felles **gjeld** i boligselskap/-sameie er pr 31.12.2024 **kr 464.251**.

Borettslaget har 2 lån:

Annuitetslån nr. 2HANDE-83987154724 i Handelsbanken, opprinnelig beløp kr 391.650.000 i 2014, med restløpetid 27 år og 7 mnd.
Opplyst rente er 5,45%, saldo kr 317.676.353.

Annuitetslån nr. 2HAND2-83987156794 i Handelsbanken, opprinnelig beløp kr 26.000.000 i 2015 med restløpetid 18 år og 6 mnd.
Opplyst rente er 5,45%, saldo kr 18.137.635**.**

Ligningsverdi: Boligens ligningsverdi for 2024 var kr 1.048.885.

Forretningsfører: Boligselskapets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Reguleringsplaner/ kommuneplaner: Reguleringsplan / bestemmelser og kommunale opplysninger gjeldende for området, ligger tilgjengelig på kommunens nettside:
https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/veiledere/eiendomsinfo/

Reguleringsplaner

V030764	**Formål:** Bolig m.tilh. anlegg, Bygningens plassering i beb.plan, fortau. **Vedtatt:** 03.07.1964	
19670	**Formål:** Offentlig gang-/sykkelvei	**Vedtatt:** 10.06.1970
37968	**Formål:** Anlegg for lek og opphold	**Vedtatt:** 16.10.1968
V160366	**Formål:** Offentlig kjørebane/veigrunn	**Vedtatt:** 16.03.1966
S-3903	**Formål:** Felles avkjørsel, forretning/kontor/offentlig, garasje i boligområde **Vedtatt:** 29.05.2002	
202105657	**Formål:** Pågående plansak	

Kommunedelplan for torg og møteplasser
KDP-17 **Formål:** områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Kommuneplanen fra 2015-2030
Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi 2025 «Sammen skaper vi verdens beste by» (PDF)

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med disse før bindende avtale inngås.

Diverse:

Eiendommen selges i den stand som den er ved besiktigelsen, jf. avhendingslovens § 3-9. Selger har ikke bebodd eiendommen. Eiendommen selges slik den fremstår. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med sakkyndig, før bud inngis.

Kjøper må forholde seg til gjeldende vedtekter og husordensregler, samt eventuelle vedtak som blir gjort. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler med regler om blant annet husdyrhold, fremleie mm, regnskap, budsjett og årsberetning.

Advokaten besitter utskrift av grunnboken.

Forkjøpsrett:

Det er forkjøpsrett på eiendommen som må avklares med OBOS.
Når andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Se borettslagets vedtekter pkt. 3.
Etter bud er akseptert, vil det avklares om forkjøpsretten benyttes.
Det gjøres oppmerksom på at kun fysiske personer kan stå som eier av leiligheten.
Ny andelseier må godkjennes av styret.

Kjøper(e) må påregne et gebyr for avklaring av forkjøpsrett tilsvarende 5 rettsgebyr, kroner 8.212.

Kjøper(e) av leiligheten må være andelseier, eller tegne andel, for medlemskap i OBOS for å kunne bli eier av andelen i borettslaget.

Overtagelse:

Etter nærmere avtale.

Prisantydning:

Kr. 4.200.000,- + omkostninger.
Totalpris ved prisantydning inkl. andel fellesgjeld blir kr 4.664.251 + omkostninger.

Omkostninger:

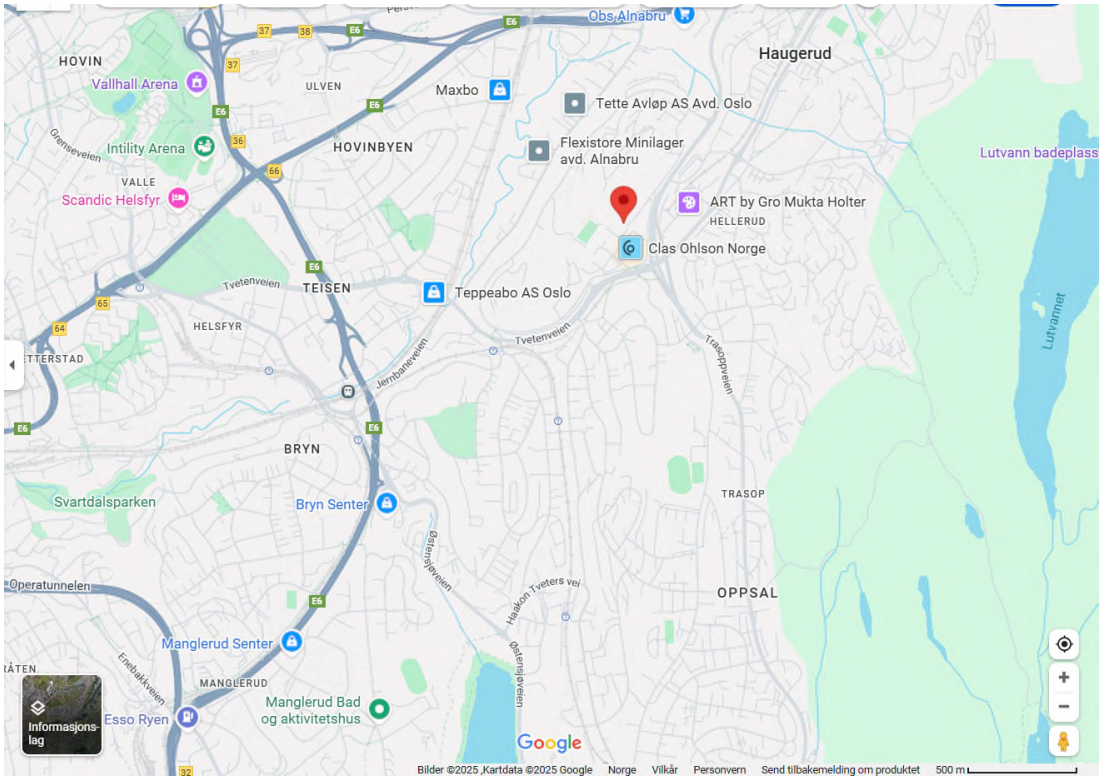
Pantattest kjøper	kr 260,-
Tinglysningsgebyr for pantedokument BRL	kr 545,-
Tinglysningsgebyr for hjemmelsoverføring BRL	kr 545,-
Avklaring forkjøpsrett	kr 8.212,-
Sum omkostninger	**kr 9.562,-**

I tillegg kommer evt. innmeldingsavgift kr 500,- og årlig medlemskontingent kr 200,- til OBOS.

Veibeskrivelse:

Følg E6/Ring 3 og ta avkjøring mot Tveita/Helsfyr. Hold til høyre og følg Tvetenveien i ca 1,3 km. Ta andre avkjøring inn på Wilhelm Stenersensvei og følg denne i ca 750 m.
Kjør forbi avkjøringen til Tveita senteret til krysset ved Nåkkves vei.
Kjør mot venstre i Nåkkvesvei til endestopp.
Det er bussholdeplass ved Tvetenveien og T-bane stasjon ved Tveita senteret.

Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336





Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336





Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336





Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336







Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336







Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336









Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336





Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss
Telefon: 69 27 96 50/58, mobil: 924 68 336

Advokat Bjørn Haugen

Ordre 8575196 315/9018 13.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.06.2025.

Boligselskap:	315 Tveita Borettslag
Organisasjonsnr:	950.266.376
Andelseier:	Lars Skeie (bo)
Leieobjektnr:	9018
Adresse:	Nåkkves Vei 5, 0670 OSLO
Andelsnummer:	519
Borettsinnskudd:	kr 18.900,–
Hjemmeside:	http://www.tveitaborettslag.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1713727.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget sa opp avtale om Garanterte betalte felleskostnader på generalforsamling mai 2024, effektivisert fra og med høst 2024
- Parkering: Borettslaget har innført elektronisk parkeringskontroll, manglende registrering av bilen vil medføre kontroll-avgift.
- Garasje: Alle opprinnelig 2 og 3 roms leiligheter har garasjeplass som følger leiligheten ved salg. Det finnes ingen egne dokumenter for disse plassene, borettslagets driftskontor sitter på den opprinnelige planen.
- Postkasser: Disse har elektronisk lås med egen nøkkel/låsetagg og digitalt navneskilt. For å rette opp navn på postkasse sendes melding til driftskontoret i Tveita borettslag.
- Dyrehold: Det er ikke tillatt med hund
- Felles vaskeri: Det er fellesvaskeri i hver etasje.
- Spesielle opplysninger om langsiktig nedbetalingsordninger for innglassing: Leilighet 4019, 4062, 5005, 6005, 6013, 7026, 7047, 8033, 9032,10016, 10062, 11035, 12003, 12006, 12026, 12027, 12037, 12048, 13023, 13025, 13039, 13049, 13053. Eierne betaler for demontering/remontering av innglassing. Opprinnelig beløp i 2014 var kr 20 713 med månedlig beløp på kr 43. Beløpet skal være innfridd ved salg, selger eller megler må kontakte borettslagets rådgiver i OBOS for å ordne faktura for sluttoppgjør.
- Spesielle opplysninger om kortsiktige nedbetalingsavtaler: ikke aktuelt.
- Øvrig informasjon: Det henvises til Driftskontoret til borettslaget, som har god oversikt over det meste som er relevant for nye andelseiere. E-post: post@tveitaborettslag.no
- Borettslagets hjemmeside er vibbo.no/tveita.no. Alle nye andelseiere oppfordres til å logge seg på og følge med på informasjon om borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.525,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	77,-	25.934,-	4.125,-	464.251,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* 2HANDE-83987154724	435.985,-	2.550,-
* 2HAND2-83987156794	24.895,-	199,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 461.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

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/Ole Morten Øversjøen Nåkkves Vei 11, 670 OSLO, e-post: ole@tveitaborettslag.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 avklarer 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. 8212,-, 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 avklarer 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 salgsmelding 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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 borett 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

TVEITA BORETTSLAG

VEDTEKTER FOR TVEITA BORETTSLAG ORG. NR. 950 266 376

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1)
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2)
Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseier

2.1 Andeler og hvem som kan være andelseier

(1)
Andelene skal være på kroner 100,-.

(2)
Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3)
Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti - 10 prosent av boligene i laget:

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

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

(4)
En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5)
Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6)
En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1)
En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)
Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3)
Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapitel 2 i disse vedtektene.

(4)
Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5)
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6)
Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsberettigede

3.1 Forkjøpsrett

(1)
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1)
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2)
Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3.3 Behandlingsregler og frister

(1)
Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (2) jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2)
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3)
Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4)
Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

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

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

(4)
Generalforsamlingen fastsetter vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

(2)
Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3)
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å holde styret informert om eventuell utleie av deler av boligen.

(4)
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5)
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

5. Bygningsmessige arbeider

(1)
En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)

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

(3)
Forandringer som berører bygningens eksteriør som er i strid med vedtatte husordensregler er ikke tillatt.

6. Andelseiers vedlikeholdsplikt.

6.1 Vedlikeholdsplikten

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

(1)
Utvendig beising av vinduer, dør og trepanel, maling av utvendige betongflater i tak og vegger ved behov. Maling av gulv på balkong. Bare farger godkjent av borettslaget må brukes utendørs. Andelseier er ansvarlig for at avløp på balkong er åpent.

(2)
Vedlikehold av gulvbelegg og tapet, maling av tak og vinduer, utskifting av kjøkken og ytterdør. Andelseier som har reservert seg mot vindusutskiftning, pålegges kostnaden for fremtidig utskiftning, dersom den må utføres før neste totale utskiftning.

(3)
Vedlikeholdet omfatter nødvendig og forebyggende kontroll (internkontroll/el -sjekk av boligen). Vedlikehold, reparasjon og utskiftning av sikringsskapets lås, dør og installasjoner fra og med hovedsikring med ledninger fram til og med stikkontakter og tilkoblingspunkter i leiligheten, herunder utstyr som tilknyttes disse punkter, skal foretas av faglig autorisert personell. Vedlikeholdet omfatter også varmekabler og utskifting/fornyelse av disse.

(4)
Vann- og avløpsledninger fra rørstamme til kran og sluk med alt tilkoblet utstyr. Herunder også ansvar for oppstaking av avløpsrør dersom grenrør går tett. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(5)
Telefonledning, antennekabel og porttelefon inne i boligen.

(6)
Holde boligens avtrekksventiler og ventilasjonskanaler rene.

(7)

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

(8)
Andelseier har plikt til å lære seg bruk av husbrannslange.

(9)
Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekt og skadedyr plikter andelseier straks å gi melding til Driftskontoret, og uten ugrunnet opphold starte sanering. Borettslaget bekoster sanering av veggedyr.

(10)
Andelseier skal melde fra om alle skader og lekkasjer på radiator med kran og pakkboks. Andelseier er ansvarlig for skader andelseier forvolder ved inngrep i sentralfyringssystemet, hærverk eller uforsvarlig bruk av radiatorene.

6.2 Mislighold av vedlikeholdet

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

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2)
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen (fra bolig til bolig), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye, slike installasjoner gjennom boligen, dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(3)
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til inngangsvestibyle i underetasje og dører til fellesrom og trapperom, samt reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

(4)

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

(5)
Borettslaget har ansvar for å drive opplæring i bruk av husbrannslange.

8. Utbedringsansvar, forsikring og erstatning

(1)
Fører en andelseiers mislighold til skade på egen bolig, borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar, som dekkes av borettslagets bygningsmessige forsikring, kan andelseier holdes økonomisk ansvarlig for forsikringens egenandel.

(2)
Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og / eller løsøre.

(3)
Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4)
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1)
Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2)
Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

9.2 Betaling av felleskostnader

(1)

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

(2)
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

9.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

(1)
Hvis en andelseier misligholder sine plikter i vesentlig grad, til tross for advarsler, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2)
Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

10.3 Fravikelse

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

11. Styret, styrets oppgaver og dets vedtak

11.1 Styret

(1)
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3)
Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine styremedlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1)
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2)
Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3)
Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4)
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11.3 Styrets vedtak

(1)
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2)
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

(3)
Styret kan ikke uten generalforsamlingens flertall opprette nye faste stillinger.

12. Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1)
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2)
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1)
Dato for generalforsamlingen skal varsles i god tid, senest i januar. frist for innlevering av forslag til generalforsamlingen settes til 15. februar hvert år. Varslet sendes ut i form av rundskriv.

(2)
Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)

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

(4)
Valgkomiteens innstilling på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret, skal sendes ut med innkallingen.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

12.5 Møterett

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

12.6 Møteledelse og protokoll

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

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1)
Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene og Borettslagslovens § 7-8 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2)
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3)
Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4)
Valg eller andre vedtak skal foregå skriftlig dersom møteleder eller minst en tiendedel av de fremmøtte andelseierne krever det.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1)
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2)
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagslovene

14.1 Vedtektsendringer

(1)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2)
Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

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

14.2 Forholdet til borettslagslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR TVEITA BORETTSLAG

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

1. Innledning

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

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

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

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

2. Alminnelige bestemmelser.

Sykling, fotballsparking og annen ballsport er ikke tillatt på borettslagets plener og i inngangspartiene.
Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke søppel av noe slag på borettslagets område.
Grilling på balkongen er forbudt.
All mating av fugler og andre dyr på lagets eiendom er forbudt, da dette vil medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

Sykler, ski, kjelker, barnevogner, fottøy, søppel eller andre private ting skal ikke plasseres i fellesarealene, men i boligen eller dertil egnede rom.
All lek og unødig opphold i innvendige fellesarealer og på tak er forbudt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annet avfall skal ikke plasseres eller etterlates i kjeller, garasje eller andre fellesarealer.
Slikt avfall kan kastes i containere som settes foran inngangspartiene til blokkene en gang i hvert kvartal, se oppslagstavler og hjemmesider på nett for datoer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Registrering av kjøretøy.

Følgende retningslinjer gjelder:

1. Beboere som innehar kjøretøy skal registrere disse på driftskontoret i borettslagets digitale register.
2. Beboere med flere enn en bil må evt. leie plass i garasjeanlegget. Dette er andelseierens ansvar. Regelen er da at man kun får parkere ute mellom kl. 08:00 og 16:00 for dette kjøretøyet.
3. Det er beboers ansvar å besørge at kjøretøy blir registrert i borettslaget sitt register.
4. Beboer skal informere Driftskontoret ved bytte av bil.
5. Gjester skal registrere kjøretøyet for gyldig parkering på skjerm i inngangspartiene.
   Det er mulig å registrere kjøretøyet for 3 forskjellige tidshorisonter.
   a. 5 timer og ingen karenstid
   b. 1 døgn med 24 timers karenstid
   c. 3 døgn med 48 timers karenstid
   Karenstid vil si at kjøretøyet har karantene for parkering på borettslaget sin eiendom.
6. Har man gjester utover tre dager, skal disse registrere kjøretøyet på driftskontoret for forlenget parkering.
7. Kjøretøy som ikke er gyldig registrert vil bli ilagt kontrollavgift.

17. Generelt vedr. parkering.

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

plass.

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

19. Takterrasse.
ORDENSREGLER FOR BRUK AV TAKTERRASSE
Takterrassen er for alle – vis hensyn.

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

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE KAN MEDFØRE UTESTENGELSE FRA TAKTERRASSEN.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag

Møtedato: 22.05.2025
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Haugerud Kirke

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby

Møtet ble åpnet av Trond Simen Skaraas Andersen.

---

1. Konstituering

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

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

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

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

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

Vedtak: Valgt

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

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

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

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

---

3. Fastsettelse av honorarer

A. Styrets honorar foreslås øket fra kr 450 000 til kr 468 000.
Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås øket fra kr 36 000 til kr 37 450 per medlem.
Samlet honorar settes til kr 542 900.

Vedtak: Styrets honorar foreslås øket fra kr 450 000 til kr 468 000.
Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås øket fra kr 36 000 til kr 37 450 per medlem.
Samlet honorar settes til kr 542 900.

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

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

---

4. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

D Som delegerte med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert	Trond S Andersen
Delegert	Anne Helen Tindvik
Varadelegert	Lasse B Kristensen

Vedtak: Valgt

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

Saker til behandling

A. Vaskeri – endrede vaskeritider inkl. søndag

Forslagsstiller: Stine Torgersen, leilighet 10040.

Forslag: Jeg ønsker å fremme forslag om å utvide vasketidene i vaskeriet.

Forslag om nye tider: Man-fre 06.00-22.00 Lør 08.00-18.00
Og i tillegg åpne opp for å kunne vaske på søndager

Forslag til vedtak/styrets innstilling:
Styret mener at forslaget vil gi økte kostnader og økt støybelastning for de beboere som har leiligheter tilknyttet vaskeriet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget. Styret ønsker samtidig å oppfordre beboere som har mulighet til det å benytte vaskeritidene som er på dagtid slik at tider på ettermiddag/kveld blir ledig for de beboere som er på arbeid dagtid kan vaske på kveld/ettermiddag.

Styret mener at forslaget vil gi økte kostnader og økt støybelastning for de beboere som har leiligheter tilknyttet vaskeriet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Vedtak: Forslaget falt

B. Vaskeri – utvidelse vaskeritider

Forslagstiller: Janne Stulen Aamodt, leilighet 10039

Forslag: 1. Utvide tilgjengelige vasketider til også å gjelde søndager 2. Foreslåtte åpningstider søndag: Vasketid 1 kl. 08-11 Vasketid 2 kl. 11-14 Vasketid 3 kl. 14-18

Saksfremstilling:
BAKGRUNN: I dagens samfunn har mange beboere arbeidstider som gjør det utfordrende å benytte vaskerom innenfor gjeldende åpningstider. Mange har vanlig arbeidstid 8-16, ofte med overtid, som gjør det vanskelig å få vasket klær på hverdager. Dette skaper unødvendig stress og praktiske utfordringer for mange beboere.

DAGENS SITUASJON: - Vaskerom er tilgjengelig mandag til lørdag - Vaskerom finnes på hver etasje - Maskinene er moderne og støysvake - Beboere nærmest vaskerommene rapporterer ikke støyplager

BEGRUNNELSE: 1. Moderne vaskemaskiners støynivå er betydelig lavere enn eldre modeller 2. Flere borettslag i området har allerede åpent for vasking på søndager 3. Økt fleksibilitet vil bedre hverdagen for mange beboere, særlig: - Personer med normal arbeidstid - Barnefamilier - Personer med turnus- eller skiftarbeid - Personer som pendler

ØKONOMISKE KONSEKVENSER: Forslaget medfører ingen ekstra kostnader for borettslaget

Forslag til vedtak/styrets innstilling:
Styret mener at forslaget vil gi økte kostnader og økt støybelastning for de beboere som har leiligheter tilknyttet vaskeriet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Styret ønsker samtidig å oppfordre beboere som har mulighet til det å benytte vaskeritidene som er på dagtid slik at tider på ettermiddag/kveld blir ledig for de beboere som er på arbeid dagtid kan vaske på kveld/ettermiddag.

Vedtak: Forslaget falt

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

Vedtak: Benkeforslaget falt

C. Forsikring – egenandel

Forslagsstiller: Andreas Matre, leilighet 5038

Forslag: Styret reduserer egenandelen beboere betaler ved skader som utløser bygningsforsikringen til et normalt nivå for privatpersoner, ca. 10 000 kr. Dette vil fordele kostnadene jevnere, gi redusert økonomisk risiko og gi mer forutsigbarhet for beboerne.

Saksfremstilling:
Borettslaget har en bygningsforsikring som dekker skader på bygningen. Hvis en skade skyldes noe en beboer har kontroll over, må beboeren betale en egenandel på 25 000 kr. Dette kan for eksempel være en vannskade fra en lekk oppvaskmaskin. I tillegg til denne egenandelen, må beboeren også betale egenandelen på sin egen innboforsikring og andre kostnader.

Vanligvis er egenandelen for privat bygningsforsikring rundt 10 000 kr.

Ifølge driftskontoret er grunnen til høyere egenandel i borettslaget:

1. Lavere forsikringspremie: En høyere egenandel gir borettslaget en lavere forsikringspremie, som reduserer felleskostnadene. I 2022 sparte borettslaget ca. 75 000 kr på denne måten.

C2. Færre skadesaker: En høyere egenandel reduserer antall skadesaker, noe som også påvirker forsikringspremien. Tidligere brukte beboerne forsikringen for mange små skader, som slitasjeskader, noe som økte premien.

Mine synspunkter:

3. Selv om borettslaget sentralt sparer penger, betyr det at beboerne må betale mer når skader oppstår. Gitt en riktig priset forsikring blir den totale kostnaden for beboerne omtrent den samme, men fordelingen endres. I stedet for å spre kostnaden jevnt, må de få beboerne som opplever skader betale hele dette beløpet. Ettersom det ikke er mulig for en beboer å tegne en egen forsikring med en lavere egenandel er dermed vi beboere tvunget til å ha en større økonomisk risiko og uforutsigbarhet enn vi antageligvis ville valgt selv hvis vi hadde tegnet en egen forsikring.

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

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

Forslag til vedtak /styrets innstilling:
Borettslaget har i 2025 gjennomført en anbudsforespørsel for levering av forsikring til Tveita borettslag. Det ble forespurt 10 forsikringsselskaper om å levere pristilbud, av disse var det kun IF skadeforsikring som valgte å gi pris. En av årsakene til dette er at borettslaget har en skadehistorikk som viser noe høy risiko for utbetalinger.

If skadeforsikring er forespurt hva kostnadsøkningen vil være dersom egenandelen reduseres fra kr 25 000,- til kr 10 000,- pr. skade. Kostnadsøkningen vil bli som følger:

Reduksjon fra 25 000 til 12 000 i egenandel resulterer i følgende prisøkning pr. blokk:

- Nåkkves vei 5-7-9-11 - Bygg 1 økes fra 768 906 til 889 860,-
- Nåkkves vei 3 - Bygg 2 økes fra 773 646,- til 895 436,-
- Nåkkves vei 1 - Bygg 3 økes fra 765 107,- til 884 470,-

Dette gir en total årlig økning på forsikringspremien med kr 362 115,-

Styret mener at forslaget vil gi for store økte kostnader og ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Vedtak: Forslaget falt

D. Forbud – lading elsykler

Forslagsstiller: Bjørn Larsen, leilighet 10062

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

Forslag til vedtak/styrets innstilling:
Generalforsamlingen har ingen juridisk mulighet til å nekte beboere å lade el-sykler i leilighetene. Generalforsamlingen har ingen mulighet for å fatte vedtak i denne saken og styret ber derfor generalforsamlingen se bort fra forslaget. Det vil også være vanskelig for styret/driftskontoret å håndheve slikt vedtak.

Styret har gått til innkjøp av nye ladeskap for batterier til el-sykler / el-sparkesykler og oppfordrer borettslagets beboere til å benytte disse

Vedtak: Forslaget falt

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

Vedtak: Forslaget falt

Møtet ble hevet **kl.: 19.15.**

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Henrik W. Waale/s/

Fører av protokollen
Navn: Kristin Moseby/s/

Protokollvitne
Navn: Morten Ousdal/s/

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	57 588 090	54 016 186	57 677 000	59 780 400
Ladeinntekter EL-bil		602 726	655 912	360 000	300 000
Antenneanlegg		411 394	408 537	435 400	405 400
Andre inntekter	3	337 060	589 559	218 000	218 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**58 939 270**	**55 670 194**	**58 690 400**	**60 703 800**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-5 190 626	-4 915 285	-4 919 000	-5 149 000
Styrehonorar	5	-522 000	-487 000	-507 000	-542 900
Avskrivninger	14	-983 625	-952 081	-1 570 000	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-33 875	-36 625	-25 000	-40 000
Andre honorarer		-23 400	-29 200	-23 400	-24 400
Forretningsførerhonorar		-535 655	-508 695	-535 000	-563 000
Konsulenthonorar	7	-209 053	-51 096	-200 000	-500 000
Kontigenter		-163 800	-163 800	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-4 190 551	-8 772 063	-2 537 500	-3 606 500
Forsikringer		-2 510 875	-2 409 340	-2 650 000	-2 650 000
Kommunale avgifter	9	-6 616 887	-5 492 332	-6 647 500	-7 704 000
Energi/fyring		-7 132 933	-10 170 607	-6 500 000	-6 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 213 874	-2 665 621	-3 181 862	-3 500 000
Andre driftskostnader	10	-2 759 610	-2 717 607	-2 371 500	-2 203 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-34 086 764**	**-39 371 352**	**-31 832 762**	**-34 147 800**
DRIFTSRESULTAT		**24 852 507**	**16 298 842**	**26 857 638**	**26 556 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	56 077	115 815	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-18 577 906	15 323 303	-18 704 000	-17 237 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 521 829**	**-15 207 488**	**-18 604 000**	**-17 137 000**
ÅRSRESULTAT		**6 330 677**	**1 091 354**	**8 253 638**	**9 419 000**
Overføringer					
Reduksjon udekket tap		6 330 677	1 091 354		

SOLGTE ANDELER

Oversikt over solgte andeler 2022, 2023 og 2024

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld
2022	3225	3540	3687	4168	5041	5613
Endring i kr	53	48	153	142	225	206
Endring i %	1,67 %	1,37 %	4,32 %	3,52 %	4,67 %	3,80 %
2023	2969	3274	3473	3627	4237	4800
Endring i kr	-256	-266	-214	-541	-804	-813
Endring i %	-8,6 %	-8,12 %	-6,16 %	-14,92 %	-18,98 %	-16,94 %
2024	3495	3798	3473	4183	4847	5399
Endring i kr	526	524	249	556	610	599
Endring i %	17,72 %	16,02 %	7,17 %	15,34 %	14,39 %	12,48 %

Tall i tusen

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

25

TVEITA BORETTSLAG
GENERALFORSAMLING

Innkalling til Generalforsamling 2025



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

TVEITA BORETTSLAG

STYRETS OPPGAVER

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

Styrets oppgaver er å:

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

FOR GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Bruk blokkbokstaver

EIERENS NAVN:

EIERENS ADRESSE:

LEILIGHETSNUMMER:

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

Eier gir herved fullmakt til:

FULLMEKTIGENS NAVN:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

BOLIGSELSKAPETS NAVN:

Eierens underskrift og dato

Eiers underskrift

Dato

TIL ANDELSEIERNE I TVEITA BORETTSLAG

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

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

HVEM KAN DELTA PÅ GENERALFORSAMLINGEN?

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

1. INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. *Konstituering*
   - A. *Valg av møteleder*
   - B. *Godkjenning av de stemmeberettige*
   - C. *Valg av én til å føre protokoll og minst én andelseier som protokollvitne*
   - D. *Godkjenning av møteinnkallingen*
   - E. *Valg av tellekorps*

2. *Årsrapport og regnskap for 2024*
   - A. *Årsrapport og regnskap*
   - B. *Disponering av årets resultat*
   - C. *Rapport fra valgkomiteen*

3. *Godtgjørelser*
   - A. *Styret*
   - B. *Andre godtgjørelser*

4. *Valg av tillitsvalgte*
   - A. *Valg av 2 styremedlemmer for 2 år*
   - B. *Valg av 2 varamedlemmer for 1 år*
   - C. *Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS´ generalforsamling for 1 år*
   - D. *Valg av valgkomité for 1 år*

5. *Saker til behandling*
   - A. *Vaskeri – endrede vaskeritider inkl. søndag*
   - B. *Vaskeri – utvidelse vaskeritider*
   - C. *Forsikring – egenandel*
   - D. *Forbud – lading av elsykler*

Oslo, 29.04.25
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Skaaraas Andersen /s/ *Ingunn Vegger /s/* *Lasse B Kristensen/s/*

Daghild Trodal /s/ *Ann Helen Aakre Tindvik /s/*

Daglig leder
Ole Morten Øversjøen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN I TVEITA BORETTSLAG

Behandlet og vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 09.10.07

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

A. TVEITA BORETTSLAG
ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET



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



Styremedlem
Ingunn Vegger
Nåkkves v 1
Valgperiode
2023-2025



Styremedlem
Daghild Trodal
Nåkkves v 3
Valgperiode
2023-2025



Styremedlem
Lasse B Kristensen
Nåkkves v 1
Valgperiode
2024-2026



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

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

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLING I OBOS

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

VALGKOMITEEN (2024-2025)

Ragni S. Arnesen, Nåkkves v 1
Kjersti E. Haraldsen, Nåkkves v 1
Bjørg Imsland, Nåkkves v 3

STYRETS MEDLEMMER BESTÅR I DAG AV TO MENN OG TRE KVINNER

ANSVARS OG MYNDIGHETSFORHOLD

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

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

Videre har daglig leder ansvar og myndighet i henhold til stillingsinstruks og lovverk. I hovedsak regulerer instruksen daglig leders lederansvar, myndighet til å lede/videreutvikle driften og forvalte anleggsressursene på den best økonomiske måten, i henhold til denne.

Det tilligger stillingen budsjettansvar for ansvarsområdene. Oppstår det tvister eller uklarheter i den løpende driften, som ikke kan løses av daglig leder, bringes slike saker inn for styret.

Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og etnisitet ved valg og ansettelser.

Styret har kontor i Nåkkves vei 11.
Styrets møtetider finner du på informasjonsskjermene og på borettslagets hjemmeside www.tveitaborettslag.no (www.vibbo.no/tveita).

Vibbo - informasjon på nett. Logg deg inn for å komme i kontakt med styret, finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold. Få oversikt over din bolig, felleskostnader, og annen nyttig informasjon.

DRIFTS-KONTORET

Ansatte og hovedarbeidsoppgaver

Driftskontorets ansatte ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.



OLE MORTEN ØVERSJØEN

Daglig leder

Ansatt 2011
Daglig ledelse av driftskontoret med personal- og økonomiansvar, styresekretær med forberedende/utførende saksbehandling, ansvarlig for prosjekter.



VIBEKE KJELSRUD

Drifts- og prosjektsekretær

Ansatt 2019
Sekretærfunksjon i tilknytning til daglig drift, bistår overfor styre- og rehabiliteringssaker.



KIM ANDRÉ SOLBERG

Vaktmester Nåkkves v 1

Ansatt 2022
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV1, delansvar fellesoppgaver.



HAYDAR PAKIRCI

Vaktmester Nåkkves v 3

Ansatt 2004
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV3, delansvar fellesoppgaver.



ANDRÉ BRUBAK EKEBERG

Vaktmester Nåkkves v 5

Ansatt 2010
Hovedansvar vaktmesteroppgaver i NV5, delansvar fellesoppgaver.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tveita borettslag

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

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

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

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

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

Tveita borettslag har fem ansatte.

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

FORRETNINGSVIRKSOMHET

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

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

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

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

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

PERSONAL
Det er ingen endringer på personal i borettslaget.

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

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

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

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

VIRKSOMHETEN I STYRET 2024

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

- Økonomi
- Drift
- Beboerhenvendelser
- Prosjekter
- Personal

SOLGTE ANDELER

Oversikt over solgte andeler 2022, 2023 og 2024

	1-roms		2-roms		3-roms	
	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld	Pris	Pris + f.gjeld
2022	3225	3540	3687	4168	5041	5613
Endring i kr	53	48	153	142	225	206
Endring i %	1,67 %	1,37 %	4,32 %	3,52 %	4,67 %	3,80 %
2023	2969	3274	3473	3627	4237	4800
Endring i kr	-256	-266	-214	-541	-804	-813
Endring i %	-8,6 %	-8,12 %	-6,16 %	-14,92 %	-18,98 %	-16,94 %
2024	2821	3125	3586	4048	2398	2951
Endring i kr	-148	-149	113	421	-1839	-1849
Endring i %	-4,98 %	-4,55 %	3,25 %	11,61 %	-43,40 %	-38,52 %

Tall i tusen

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAP 2024

Ole Morten Øversjøen, daglig leder

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

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

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

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

Personalkostnader kr 271 626
Økt overtid grunnet mye snømåkin gi vinter.

Drift og vedlikehold kr 1 653 051
Montert dørautomatikk korridordører i Nåkkves vei 5 kr 828 262,5. Av dette dekker Oslo kommune kr 454 000 i tilskudd, utbetales i 2025.

Vedlikehold heiser kr 340 000.

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

Energi/fyring kr 632 933
Merforbruket skyldes høye strømpriser

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2025

Ole Morten Øversjøen, daglig leder

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

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

KOMMUNALE AVGIFTER I OSLO KOMMUNE
Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 21% for kommunale gebyrer.

Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

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

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

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

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

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Tveita Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2024

Informasjon om årsregnskapet org.nr 950 266 376

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	*Regnskap 2024*	*Regnskap 2023*
A. DISP. MIDLER PR 01.01		**482 839**	**5 330 237**
B. endring i disp. midler:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 330 677	1 091 354
Tilbakeføring av avskrivning	14	983 625	952 081
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-178 750	-458 246
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-5 475 873	-6 430 974
Endring. øremerk. bankkto		4 713	-1 613
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 664 392**	**-4 847 398**
C. DISP.MIDLER PR 31.12		**2 147 231**	**482 839**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER		
Omløpsmidler	6 198 465	3 983 836
Kortsiktig gjeld	-4 051 234	-3 500 997
C. DISP MIDLER PR 31.12	**2 147 231**	**482 839**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	57 588 090	54 016 186	57 677 000	57 677 000
Ladeinntekter EL-bil		602 726	655 912	360 000	360 000
Antenneanlegg		411 394	408 537	435 400	435 000
Andre inntekter	3	337 060	589 559	218 000	218 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**58 939 270**	**55 670 194**	**58 690 400**	**58 690 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	-5 190 626	-4 915 285	-4 919 000	-4 665 000
Styrehonorar	5	-522 000	-487 000	-507 000	-522 000
Avskrivninger	14	-983 625	-952 081	-1 570 000	-1 570 000
Revisjonshonorar	6	-33 875	-36 625	-25 000	-26 000
Andre honorarer		-23 400	-29 200	-23 400	-23 000
Forretningsførerhonorar		-535 655	-508 695	-535 000	-562 000
Konsolenthonorar	7	-209 053	-51 096	-200 000	-200 000
Kontigenter		-163 800	-163 800	-165 000	-165 000
Drift og vedlikehold	8	-4 190 551	-8 772 063	-2 537 500	-2 537 500
Forsikringer		-2 510 875	-2 409 340	-2 650 000	-3 180 000
Kommunale avgifter	9	-6 616 887	-5 492 332	-6 647 500	-7 645 000
Energi/fyring		-7 132 933	-10 170 607	-6 500 000	-6 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 213 874	-2 665 621	-3 181 862	-3 309 000
Andre driftskostnader	10	-2 759 610	-2 717 607	-2 371 500	-2 372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-34 086 764**	**-39 371 352**	**-31 832 762**	**-33 276 000**
DRIFTSRESULTAT		**24 852 507**	**16 298 842**	**26 857 638**	**25 414 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER					
Finansinntekter	11	56 077	115 815	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-18 577 906	15 323 303	-18 704 000	-18 946 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-18 521 829**	**-15 207 488**	**-18 604 000**	**-18 846 000**
ÅRSRESULTAT		**6 330 677**	**1 091 354**	**8 253 638**	**6 568 000**
Overføringer					
Reduksjon udekket tap		6 330 677	1 091 354		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	230 796 424	230 796 424
Tomt		1 107 907	1 107 907
Andre varige driftsmidler	15	13 327 960	14 132 835
Miljøbankkonto. øremerket		176 399	180 327
SUM ANLEGGSMIDLER		**245 408 690**	**246 217 493**
OMLØPSMIDLER			
Restanse på felleskostnader		156 993	189 347
Forskuddsbetalte kostnader		819 459	755 499
Andre kortsiktige fordringer	15	23 475	0
Driftskonto OBOS-banken		2 415 775	884 889
Skattetrekkskonto OBOS-banken		163 401	175 446
Sparekonto OBOS-banken		2 584 542	1 969 028
Innestående i andre banker		34 820	9 628
SUM OMLØPSMIDLER		**6 198 465**	**3 983 836**
SUM EIENDELER		**251 607 155**	**250 201 329**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 819*100		81 900	81 900
Udekket tap	16	-105 551 091	-111 881 768
SUM EGENKAPITAL		**-105 469 191**	**-111 799 868**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	338 271 613	343 747 486
Borettsinnskudd	18	14 577 100	14 577 100
Avsetning bomiljøtak	19	176 399	175 614
SUM LANGSIKTIG GJELD		**353 025 112**	**358 500 200**

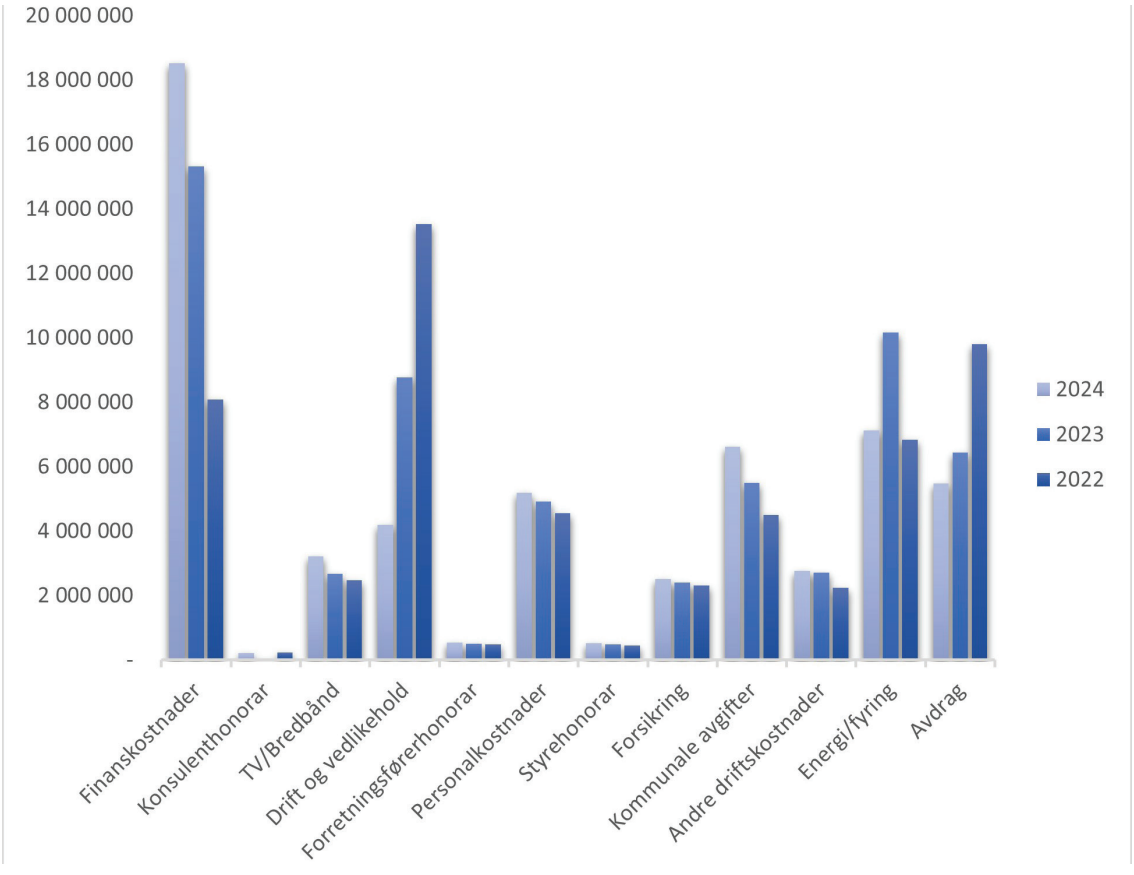
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 119 191	0
Leverandørgjeld		2 050 883	2 644 052
Skyldige offentlige avgifter	20	331 185	348 493
Påløpte renter		100 742	99 640
Annen kortsiktig gjeld	21	449 232	408 813
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 051 234**	**3 500 997**
SUM EGENKAPTIAL OG GJELD		**251 607 155**	**250 201 329**
Pantstillelse	22	446 781 300	446 781 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.25
Styret i Tveita borettslag

Trond S. Andersen /s/ *Ingunn Vegger /s/* *Lasse B Kristensen/s/*

Daghild Trodal /s/ *Ann Helen Aakre Tindvik/s/*

Daglig leder
Ole Morten Øversjøen /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	55 019 268
Forretningslokaler	2 556 180
Nedbetaling	12 642
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**57 588 090**

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vipps	49 253
Diverse	107 480
Miljøfond	180 327
SUM ANDRE INNTEKTER	**337 060**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

Fri bil, tlf etc	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-678 204
Pensjonskostnader innskudd	-240 215
AFP-pensjon	-75 443
O/U premie (ikke arb.giveravg.)	-2 535
Refusjon sykepenger	141 858
Kantinekostnader	-85 528
Personalopplæring, kurs	-10 802
Arbeidsklær	-32 159
Andre personalkostnader	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 190 626**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-41 299
Tilleggstjenester, OBOS	-10 760
Andre konsulenthonorarer	-156 994
SUM KONSULENTHONORAR	**-209 053**

NOTE 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 402 162
Drift/vedlikehold VVS	-98 262
Drift/vedlikehold elektro	-209 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-441 983
Drift/vedlikehold heisanlegg	-819 359
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-212 922
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 125
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-366 658

Drift/vedlikehold fryseanlegg	-164 088
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 039
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-56 090
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-179 968
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 120
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 190 551**

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

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-6 056 039
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-560 032
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 616 887**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7320
Container	-327 155
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 420
Diverse leiekostnader/leasing	-399 577
Verktøy og redskaper	-55 638
Telefon-/kontormaskiner	-2 935
Driftsmateriell	-77 595
Vakthold	-2 765
Renhold ved firmaer	-1 224 192
Andre fremmede tjenester	-65 817
Kontor- og datarekvisita	-104 555
Trykksaker	-55 052
Aviser, tidsskrift, faglitteratur	-6 496
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 693
Andre kontorkostnader	-39 116
Telefon/bredbånd	-13 248
Telefon, annet	-69 552
Porto	-1 150
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 562
Vedlikehold biler/maskiner osc.	-184 967
Reisekostnader	-12 347

Kontigenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-8 359
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 759 610**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 731
Renter i Handelsbanken	103
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 692
SUM FINANSINNTEKTER	**56 077**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 026 039
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-17 551 305
Renter på øeverandørgjeld	-562
SUM FINANSKOSTNADER	**-18 577 906**

NOTE 13

BYGNINGER

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

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

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

Safe		
Tilgang 1992	16 950	
Avskrevet tidligere	-16 949	
		1
Sandsilo		
Kostpris	18 600	
Tilgang 2021	94 238	
Avskrevet tidligere	-75 141	
Avskrevet i år	-18 847	
		18 850
Skuremaskin		
Tilgang 2006	94 750	
Avskrevet tidligere	-94 749	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2011	19 070	
Avskrevet tidligere	-19 069	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2007	116 250	
Avskrevet tidligere	-116 249	
		1
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2009	33 570	
Avskrevet tidligere	-33 569	
		1
Snøfreser nr. 4		
Tilgang 2024	178 750	
Avskrevet i år	-35 750	
		143 000
Tilhenger		
Tilgang 2019	21 033	
Avskrevet tidligere	-21 032	
		1
Toro gressklipper		
Tilgang 2023	343 750	
Avskrevet tidligere	-49 107	
Avskrevet i år	-49107	
		245 536

Vann- og støvsuger		
Tilgang 2011	25 162	
Avskrevet tidligere	-25 161	
		1
Avfallskomprimator		
Tilgang 2017	332 401	
Avskrevet tidligere	-332 400	
		1
Benk		
Tilgng 2023	38 375	
Avskrevet tidligere	-12 792	
Avskrevet i år	-12 792	
		12 791
Kontormøbler		
Tilgang 2020	71 411	
Avskrevet tidligere	-57 128	
Avskrevet i år	-14 282	
		1
Møbler takterrasse		
Tilgang 2018	449 250	
Avskrevet tidligere	-449 249	
		1
TV-overvåking		
Tilgang 2010	384 573	
Tilgang 2011	126 429	
Tilgang 2014	226 175	
Tilgang 2018	332 420	
Avskrevet tidligere	-1 069 596	
		1
Portåpner		
Tilgang 2010	392 820	
Tilgang 2011	624 419	
Avskrevet tidligere	-1 017 238	
		1
TV-skjerm		
Tilgang 2020	20 989	
Avskrevet tidligere	-20 988	
		1

Teknisk anlegg		
Tilgang 2011	130 128	
Avskrevet tidligere	-130 127	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2019	204 967	
Tilgang 2020	157 783	
Tilgang 2021	12 164 029	
Tilgang 2022	162 063	
Avskrevet tidligere	-507554	
Avskrevet i år	-253 777	
		11 927 511
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2020	745 469	
Avskrevet tidligere	-745 468	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2023	43 940	
Avskrevet tidligere	-14 647	
Avskrevet i år	-14 647	
		14 646
TV-overvåking		
Tilgang 2020	96 190	
Avskrevet tidligere	-96 189	
		1
Varmepumpe		
Tilgang 2016	2 559 510	
Tilgang 2017	341 249	
Avskrevet tidligere	-2 286 133	
Avskrevet i år	-290 026	
		324 599
Ventilasjonsanlegg		
Tilgang 2019	1 174 752	
Tilgang 2020	6 875	
Avskrevet tidligere	-590 127	
Avskrevet i år	-118 163	
		473 337

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**13 327 960**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-983 625**

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	23 475
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**23 475**

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2014	-391 650 000	
Nedbetalt tidligere	67 071 297	
Nedbetalt i år	4 759 987	
		-319 818 716

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 831 217	
Nedbetalt i år	715 886	
		-18 452 897

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-343 747 486**

NOTE 18

BORETTINNSKUDD

Økt 2007	-22 900
Økt 2020	-22 900

Opprinnelig 1969	-14 531 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 577 100**

NOTE 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-176 399
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-176 399**

NOTE 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-163 401
Skyldig arbeidsgiveravgift	-167 784
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-331 185**

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-449 232
SUM KORTSIKTIG GJELD	**-449 232**

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 577 100
Pantelån	338 271 613
TOTALT	**352 848 713**

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

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

B. DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Årets resultat på kr 6 330 677,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årets resultat overføres til egenkapital.

C. RAPPORT FRA VALGKOMITEEN

Valgkomiteen startet sitt arbeid i januar 2025. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser den 24. januar med svarfrist den 15. februar 2025. Det kom inn syv interessenter.

Alle aktuelle kandidater ble kontaktet og innkalt til intervju. I tillegg tok valgkomiteen kontakt med både sittende styremedlemmer og varamedlemmer, samt de som er på valg i år.

Valgkomiteens arbeid ble avsluttet 30. april 2025, da komiteen utarbeidet sin innstilling til årets generalforsamling. Samtlige kandidater er kontaktet per telefon og informert om valgkomiteens beslutning. Innstillingen er enstemmig, og valgene er gjort med bakgrunn i hvem komiteen mener vil gjøre den beste jobben for borettslaget i kommende periode.

Oslo, 30.04. 2025
Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/ ***Kjersti Haraldsen /s/*** ***Bjørg Imsland /s/***

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

3. GODT-GJØRELSER

A. STYRET HONORAR

Forslag til vedtak:

Styrets honorar foreslås øket fra kr. 450 000 til kr. 468 000 .
Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås øket fra kr. 36 000 til kr. 37 450 per medlem.

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

Kommentar til endring:
Styrehonoraret er foreslått økt i tråd med lønnsøkning i samfunnet forøvrig.

B. ANDRE GODTGJØRELSER

Valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Honorar til valgkomiteen foreslås endret fra kr. 7800 til kr. 8133 per medlem.

Kommentar til endring:
Honoraret er foreslått økt i tråd med lønnsøkning i samfunnet forøvrig.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

A. Leder, ikke på valg

Trond S Andersen, Nåkkves v 5

Styremedlem, ikke på valg

Lasse B Kristensen, Nåkkves v 1
Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 3

B. Styremedlem for 2 år, foreslås

Daghild Trodal, Nåkkves v 3
Anna M Beskow, Nåkkves v 3

C. Som varamedlem for 1 år, foreslås

Anne Korseth Fjeld, Nåkkves v 1
Beate Edvardsen, Nåkkves v 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Trond S Andersen, Nåkkves v 5
Ann Helen Tindvik, Nåkkves v 3

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås

Lasse B Kristensen, Nåkkves v 1

E. Som valgkomité foreslås

Ragni S Arnesen, Nåkkves v 1
Kjersti E Haraldsen, Nåkkves v 1
Bjørg Imsland, Nåkkves v 3

Oslo, 30.04.25
Valgkomiteen i Tveita borettslag

Ragni S. Arnesen /s/ *Kjersti E. Haraldsen /s/* *Bjørg Imsland /s/*



Bilde: Høyblokk Tveita borettslag

5. INNKOMNE FORSLAG

A. VASKERI – ENDREDE VASKETIDER INKL. SØNDAG

Jeg ønsker å fremme forslag om å utvide vasketidene i vaskeriet.

Forslag om nye tider
Man-fre 06.00-22.00
Lør 08.00-18.00

Og i tillegg åpne opp for å kunne vaske på søndager.

Stine Torgersen, leilighet 10040.

Forslag til vedtak:
Styret mener at forslaget vil gi økte kostnader og økt støybelastning for de beboere som har leiligheter tilknyttet vaskeriet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Styret ønsker samtidig å oppfordre beboere som har mulighet til det å benytte vaskeritidene som er på dagtid slik at tider på ettermiddag/kveld blir ledig for de beboere som er på arbeid dagtid kan vaske på kveld/ettermiddag.

B. VASKERI – UTVIDELSE VASKETIDER

FORSLAG: Utvidelse av vasketider til å inkludere søndager

BAKGRUNN:
I dagens samfunn har mange beboere arbeidstider som gjør det utfordrende å benytte vaskerom innenfor gjeldende åpningstider. Mange har vanlig arbeidstid 8-16, ofte med overtid, som gjør det vanskelig å få vasket klær på hverdager. Dette skaper unødvendig stress og praktiske utfordringer for mange beboere.

DAGENS SITUASJON:
- Vaskerom er tilgjengelig mandag til lørdag
- Vaskerom finnes på hver etasje
- Maskinene er moderne og støysvake
- Beboere nærmest vaskerommene rapporterer ikke støyplager

FORSLAG TIL ENDRING:
1. Utvide tilgjengelige vasketider til også å gjelde søndager
2. Foreslåtte åpningstider søndag:
Vasketid 1 kl. 08-11
Vasketid 2 kl. 11-14
Vasketid 3 kl. 14-18

BEGRUNNELSE:
1. Moderne vaskemaskiners støynivå er betydelig lavere enn eldre modeller
2. Flere borettslag i området har allerede åpent for vasking på søndager
3. Økt fleksibilitet vil bedre hverdagen for mange beboere, særlig:
   - Personer med normal arbeidstid
   - Barnefamilier
   - Personer med turnus- eller skiftarbeid
   - Personer som pendler

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:
Forslaget medfører ingen ekstra kostnader for borettslaget.

Janne Stulen Aamodt, leilighet 10039

Forslag til vedtak:

Styret mener at forslaget vil gi økte kostnader og økt støybelastning for de beboere som har leiligheter tilknyttet vaskeriet. Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Styret ønsker samtidig å oppfordre beboere som har mulighet til det å benytte vaskeritidene som er på dagtid slik at tider på ettermiddag/kveld blir ledig for de beboere som er på arbeid dagtid kan vaske på kveld/ettermiddag.

C. FORSIKRING – EGENANDEL

Egenandel ved bruk av forsikring i borettslaget

Borettslaget har en bygningsforsikring som dekker skader på bygningen. Hvis en skade skyldes noe en beboer har kontroll over, må beboeren betale en egenandel på 25 000 kr. Dette kan for eksempel være en vannskade fra en lekk oppvaskmaskin. I tillegg til denne egenandelen, må beboeren også betale egenandelen på sin egen innboforsikring og andre kostnader.

Vanligvis er egenandelen for privat bygningsforsikring rundt 10 000 kr.

Ifølge driftskontoret er grunnen til høyere egenandel i borettslaget:

1. Lavere forsikringspremie: En høyere egenandel gir borettslaget en lavere forsikringspremie, som reduserer felleskostnadene. I 2022 sparte borettslaget ca. 75 000 kr på denne måten.

2. Færre skadesaker: En høyere egenandel reduserer antall skadesaker, noe som også påvirker forsikringspremien. Tidligere brukte beboerne forsikringen for mange små skader, som slitasjeskader, noe som økte premien.

Mine synspunkter:

3. Selv om borettslaget sentralt sparer penger, betyr det at beboerne må betale mer når skader oppstår. Gitt en riktig priset forsikring blir den totale kostnaden for beboerne omtrent den samme, men fordelingen endres. I stedet for å spre kostnaden jevnt, må de få beboerne som opplever skader betale hele dette beløpet. Ettersom det ikke er mulig for en beboer å tegne en egen forsikring med en lavere egenandel er dermed vi beboere tvunget til å ha en større økonomisk risiko og uforutsigbarhet enn vi antageligvis ville valgt selv hvis vi hadde tegnet en egen forsikring.

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

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

Forslag til generalforsamlingen:

Styret reduserer egenandelen beboere betaler ved skader som utløser bygningsforsikringen til et normalt nivå for privatpersoner, ca. 10 000 kr. Dette vil fordele kostnadene jevnere, gi redusert økonomisk risiko og gi mer forutsigbarhet for beboerne.

Andreas Matre, leilighet 5038

Forslag til vedtak:
Borettslaget har i 2025 gjennomført en anbudsforespørsel for levering av forsikring til Tveita borettslag. Det ble forespurt 10 forsikringsselskaper om å levere pristilbud, av disse var det kun IF skadeforsikring som valgte å gi pris. En av årsakene til dette er at borettslaget har en skadehistorikk som viser noe høy risiko for utbetalinger.

If skadeforsikring er forespurt hva kostnadsøkningen vil være dersom egenandelen reduseres fra kr 25 000,- til kr 10 000,- pr. skade. Kostnadsøkningen vil bli som følger:

Reduksjon fra 25 000 til 12 000 i egenandel resulterer i følgende prisøkning pr. blokk:

Nåkkves vei 5-7-9-11 - Bygg 1 økes fra 768 906 til 889 860,-

Nåkkves vei 3 - Bygg 2 økes fra 773 646,- til 895 436,-

Nåkkves vei 1 - Bygg 3 økes fra 765 107,- til 884 470,-

Dette gir en total årlig økning på forsikringspremien med kr. 362 115,-

Styret mener at forslaget vil gi for store økte kostnader og ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

D. FORBUD – LADING AV ELSYKLER

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

Bjørn Larsen, leilighet 10062

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen har ingen juridisk mulighet til å nekte beboere å lade el-sykler i leilighetene. Generalforsamlingen har ingen mulighet for å fatte vedtak i denne saken og styret ber derfor generalforsamlingen se bort fra forslaget. Det vil også være vanskelig for styret/driftskontoret å håndheve slikt vedtak.

Styret har gått til innkjøp av nye ladeskap for batterier til el-sykler / el-sparkesykler og oppfordrer borettslagets beboere til å benytte disse.



Bilde: sykkelrom

I hver blokk er det to rom beregnet for sykler, ett ved siden av postrommet og ett i garasjeplan. Etasjeboden kan også benyttes til å oppbevare sykler som ikke benyttes på daglig basis.

ANNEN INFORMASJON

om borettslaget

PARKERING
Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Det er inngått avtale med Østlandske parkering AS om kontroll av parkeringsplasser for gjester og beboere med 1-roms leiligheter.

NØKLER OG ANNET
Nøkler, post- og inngangsbrikker, maling m.m. kan kjøpes på driftskontoret i åpningstiden hverdager kl. 12.00-14.00.

VASKERI
Det er fellesvaskeri i hver etasje, disse benyttes i henhold til husordensreglene.

FORSIKRING
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1713727. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til driftskontoret på T: 22 26 91 46, eller E: post@tveitaborettslag.no. Driftskontoret melder skaden til forsikringsselskapet og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseieren belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver bolig, samt manuelt slokkeutstyr som kan nå alle rom i boligen. I borettslaget er det montert felles brannslange i korridorene som når inn til alle leiligheter. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar for å sørge for tilsyn, vedlikehold og utskifting av røykvarsler. Dersom røykvarsleren er defekt, skal denne skiftes omgående av beboer på beboers regning. Borettslaget bekoster og besørger for vedlikehold og utskifting av slokkeutstyr i fellesarealene.

HMS - HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere og utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, og lekeplassutstyr. Dersom borettslaget har ansatte, må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORKJØPSRETT
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på T: 22 86 55 00.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT
Borettslaget kjøpte i 2023 kraft fra Fortum. Dette er en aktivt forvaltet avtale.

ENERGIMERKING
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerkning.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV/BREDBÅND
Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål kontakt Telenors kundetjeneste på T: 915 09 000, eller besøk deres hjemmeside www.telenor.no

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

historisk oversikt

2024	Ferdigstillelse maling innvendige flater i alle blokkene. Gjennomført en analyse av tilstanden til rømningstrappene i alle blokkene. Gjennomført en undersøkelse og sikring av fasadene over inngangspartiene på for- og baksidene.
2023	Ferdigstillelse maling innvendige flater i Nåkkves vei 5. Oppussing av alle hovedinngangspartier og montert nye, digitale ringetavler. Skiftet lys i heissjaktene og montert nye heisalarmer. Lagt ny membran under dekket utenfor Nåkkves vei 5. Isolert ventilasjonsrør i krypkjeller tilknyttet barnehagen. De frittstående garasjene ble utsmykket med malerier.
2022	Skiftet tekking på tak i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet terrassegulv på takterrasser i Nåkkves vei 3 og 1. Skiftet ut glassfasader i alle inngangspartier til 3-lags energiglass. Skiftet ut varmepumper for tappevann. Skiftet ut dører på tak.
2021	Etablering av nytt garasjeanlegg, og nytt gangfelt med belysning ved parkering for barnehage.
2020	Rehabilitert kjøkken, garderobe og lager driftskontor. Rehabilitert felles inngang og toalett i næringslokaler Nåkkves vei 9.
2019	Taktekking NV5, etablering av ventilasjon i næringslokalene og driftskontor, etablering av 400 V infrastruktur for el-billading, rehabilitering av fortau og -belysning.
2018	Skiftet ut alle horisontale soilrør (ikke utleielokaler) og tettet taket i varmesentralen. Ventilasjonskanaler rengjort.
2017	Etablering av nytt høyhastighets fibernett for TV og internett, og rehabilitering av takterrasse.
2016-2017	Rehabilitert skorstein, skiftet til LED-belysning i fellesområder. Etablert bedre gjenvinning av avkastluft og flere varmepumper for oppvarming.
2015-2016	Skiftet dørtelefonene i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2015	Skiftet inngangsdører i Nåkkves vei 1, 3 og 5. Skiftet dekke foran blokkene i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2014	Skiftet postkasser i Nåkkves vei 1, 3 og 5.
2011-2013	Utskiftning av heiser i Nåkkves vei 1, 3 og 5
2011-2012	Beplantning av uteområdene, støttet med midler fra Husbanken og Oslo kommune.
2010-2013	Oppstart ENØK-prosjekt i 2010. Skiftet radiatorer, bygget om undersentraler varmeanlegg, montert varmepumper for oppvarming og skiftet ut alle oljekjeler til nye høyeffektive kjeler som kan fyre med bio-olje 2012/2013.
2010-2012	Lagt membran på garasjetakene og tilbakestilt uteområdene på disse.
2010-2011	Pusset opp driftskontoret og styrerommet.
2008-2013	Rehabilitering av fasader og resterende bad. Skiftet soil- og tilførselsrør.
2005-2006	Omtekking av taket over barnehagen utenfor Nåkkves vei 5.
2005	Utskifting av aggregater til kjøleanleggene.
2004	Fortsatt rehabilitering av bad (26 stk).
2003	Etterisolering av gulv til leilighetene med store balkonger (6 stk).
2002	Omtekking av takene på tregarasjene.
2001-2009	Rehabilitert 10 bad per år etter våtromsnormen.

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

EGNE
NOTATER

FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.

De viktigste oppgavene er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

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

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

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

TVEITA
BORETTSLAG

OBOS

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Tveita Borettslag

Møtedato: 22.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Haugerud Kirke

Til stede: 43 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 50 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby.

Møtet ble åpnet av Trond Simen Andersen.

---

1. Konstituering

A. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Jan-Erik Nielsen foreslått.
Vedtak: Vedtatt

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

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

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

E. **Valg av tellekorps**
Som tellekorps ble Haydar Pakirci og Vibeke Kjelsrud foreslått
Vedtak: Valgt

---

2. Årsrapport og regnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Disponering av årets resultat
Årets resultat på kr 1 091 354,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.
Vedtak: Godkjent

C Rapport fra valgkomiteen
Valgkomiteen startet sitt arbeid i januar 2024. Skrivet fra valgkomiteen ble distribuert i samtlige postkasser den 15. januar med svarfrist den 9. februar 2024. Det kom inn ni interesserte. Samtlige aktuelle kandidater ble kontaktet og innkalt til intervju. I tillegg ble alle, både sittende og de som stod på valg av styremedlemmer og varamedlemmer kontaktet. Vi sluttførte vårt arbeid i valgkomiteen den 7. mars 2024 med å skrive valgkomiteens innstilling til årets generalforsamling, som er berammet til ultimo mai 2024. I tillegg er alle kandidatene blitt kontaktet pr telefon om vår beslutning om hvor de står.
Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning.

Vedtak: Generalforsamlingen tar valgkomiteens rapport til etterretning

---

3. Fastsettelse av honorarer

A. Styrehonorar til det sittende styret foreslås økt til kr 450 000.
Honorar til 1. og 2. varamedlem foreslås økt til kr 36 000 (per medlem).
Samlet honorar kr 522 000.

(Varamedlemmer har møteplikt på same måte som styremedlemmer, men ikkje same ansvar)

Vedtak: Godkjent

B. Andre godtgjørelser

Forslag til vedtak: Honorar til valgkomiteen foreslås endret til kr 7 800 (per medlem)
Samlet beløp kr 23 400.

Vedtak: Godkjent

---

4. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Trond S. Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Lasse B. Kristensen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Ann Helen Aakre Tindvik foreslått.

Det ble reist et benkeforslag på rollen som enten styre- eller varamedlem, fra kandidat Wenche Fornes.

Vedtak: Lasse B. Kristensen og Ann Helen Aakre Tindvik ble valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Anne Wenche Korrell foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Anne Korseth Fjeld foreslått.
Wenche Fornes stilte som motkandidat, ref. sak B.

Vedtak: Anne Wenche Korrell og Anne Korseth Fjeld ble valgt.

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Trond S. Andersen
Delegert: Anne Helen Tindvik
Varadelegert: Daghild Trodal
Vedtak: Valgt

E Som representant i valgkomitéen ble Ragni S. Arnesen foreslått.
Som representant i valgkomitéen ble Kjersti E. Haraldsen foreslått.
Som representant i valgkomitéen ble Bjørg Imsland foreslått.
Vedtak: Valgt

---

5. Innkomne forslag

A. **Tiltak for fortau langs Vassenga Barnehage**

Saksfremstilling:
Generalforsamlingen i 2023 vedtok å utsette behandlingen om etableringen av snøsmelteanlegg for fortau langs Vassenga FUS barnehage (ned mot senteret), og at styret skulle utrede forskjellige alternativ med kostnadskonsekvenser.

Styret har gått ut fra det gamle forslaget om etablering av snøsmelteanlegg som det ene alternativet og dette forslaget er derfor videreført fra i fjor med prisjusteringer og er referert videre som forslag 1.

Det andre alternativet er å "rette" ut gangfeltet slik at dette ikke blir så bratt slik det er i dag, men fremstår med mer jevn og homogen stigning. Tiltaket referer videre som forslag 2.

Alternativ 1
Det er i dag ikke etablert noen form for drenering i forhold til smeltevann i bunnen av fortauet. Dette gjør at det må etableres renne med forgrening mot fordrøyningsmagasin for å håndtere det vann som kommer ved smelting av snøen. Magasinet kan etableres på egen tomt, men vil være et relativt stort tiltak som gir høye kostnader. Entreprisen for dette arbeidet forløper seg til en kostnad på ca. kr. 286 000,- inkl. mva, men er da uten entreprise for elektroarbeider.

Det eksisterer i dag ingen infrastruktur for elektro mot etablering av dette tiltaket og dette må derfor etableres fra varmesentral. Tiltaket krever en installasjon for å håndtere en totaleffekt på 44 kW og dette gir et behov for overbelastningsvern på 4*63A ved 400V. Det må etableres nytt elektroskap for styringer, 15 stk 2 pol jordfeilautomater og releer. Kostnaden for elektroentreprisen forløper seg til ca. kr 292 000,- inkl. mva.

Totalt forløper etableringskostnadene for tiltaket seg til ca. kr. 578 000,- inkl. mva, i tillegg tilkommer kostnader med søknad til Oslo kommune. (Dette forutsetter at det ikke kommer noen problemer ved etablering, eks. kabler, rør og/eller andre installasjoner).

Smelteanlegget vil ha en effekt på 44 000 W, eller 44 kW, og med dagens høye priser for strøm kan vi legge til grunn en kostnad på kr. 1,20 pr. kWt.

Dersom vi tenker at smelteanlegget i snitt vil bli aktivert ca. 60 dager i løpet av en vinter vil vi få en årlig driftskostnad for tiltaket på følgende:

60d * 24t = 1 440 driftstimer, som igjen gir et effektforbruk lik: 1 440t * 44 kW = 63 360 kWt

63 360 kWt gir oss en driftskostnad lik: 63 360 kWt * 1,50 kr/kWt = kr 95 040.

Tiltaket vil kunne gi en årlig driftskostnad på kr 95 040.

Alternativ 2

Under dette tiltaket er det sett på muligheten for å endre fall strukturen på fortauet slik at denne blir jevnere og mer homogen med lavere stigningsgrad. Dette vil kunne gjøre at gangfeltet oppleves bedre å gå i og ikke oppleves så risikofylt i forhold til det å skli om vinteren.

Tiltaket vil bestå i å fjerne deler av eksisterende asfalt, bygge opp grunnen med ca. 19 cm slik at stigningen blir jevnere og deretter reasfaltere. Tiltaket vil også kreve at eksisterende gjerde mot barnehagen blir tatt opp og hevet i forhold til nytt terreng. Eksisterende grønn duk på grunnen inne i barnehagen trekkes tilbake og terreng jevnes ut inn mot nytt gangfelt før duk legges tilbake. På andre siden av gangfeltet vil det bli behov for å heve nivået opp mot det nye gangfeltet og til slutt så i nytt gress.

Totalt vil disse kostnadene forløpe seg til ca. kr. 107 625,- inkl. mva, men dette forutsetter at en ikke møter problemer i forhold til kabler, rør og annet som krever tiltak

Forslag til vedtak:
Styret mener at ingen av forslagene er formålstjenlig per dags dato og ber generalforsamlingen stemme imot tiltakene.

Vedtak: Styrets innstilling er vedtatt mot 8 stemmer.

B. **Garantering av innskuddsbeløp - OBOS**

Saksfremstilling:
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

OBOS endrer nå garantien for innbetalt felleskostnad. Det er i dag slik at OBOS Eiendomsforvaltning betaler for denne tjenesten for OBOS-tilknyttede borettslag.
Fra 01.01.2024 vil ikke lenger OBOS Eiendomsforvaltning dekke denne kostnaden, og kostnaden vil derfor bli overført til borettslaget.

Styret fremmer derfor forslag om oppsigelse av sikringsordningen Tveita borettslag har med Obos Factoring - garantert betaling av felleskostnader.

Hva går ordningen ut på?
Garantert betaling av felleskostnader er en sikringsordning som sikrer borettslaget inntekter hver måned. Obos Factoring overtar kravene på andelseiers felleskostnader og overfører hver måned totale felleskostnader til boligselskapet uavhengig av om andelseier har betalt eller ikke. Avtalen sikrer boligselskapets likviditet og gir boligselskapet god forutsigbarhet.

Obos Factoring overtar risikoen for å kreve dette inn fra andelseierne og tar seg av innkreving, purring, oversendelse til inkasso og gjennomfører et eventuelt tvangssalg.

Obos Factoring sikrer felleskostnader opptil 0,25 G (pt. kr 29 655,-) pr. andel pr. måned, i totalt 24 måneder.

Kostnader
Årlig premier for sikringsordningen er 0,3% av totale felleskostnader med en minstepris på kr 10 000.

For Tveita Borettslag vil 0,3% av totale felleskostnader for 2024 utgjøre en kostnad på omkring kr 173 000,-.

Avtaleforholdene
Garantert betaling av felleskostnader er regulert i egen avtale mellom Obos Factoring og Boligselskapet, avtalen er tinglyst.

Oppsigelse av sikringsordning krever generalforsamlingsvedtak, jf. Borettslagsloven §5-29 og kan vedtas med alminnelig flertall

Hvilke konsekvenser får en eventuell oppsigelse for boligselskapet/andelseierne
Ved oppsigelse av sikringsordningen vil den månedlige overføringen av felleskostnader fra OBOS Factoring opphøre. Boligselskapet vil få inntektene fra andelseierne når de faktisk betaler felleskostnadene.

Faktura for felleskostnader vil fortsatt bli purret og oversendt inkasso, men boligselskapet overtar risikoen for oppfølgingen av andelseiernes innbetaling. Styret må følge opp de utestående betalingene og selv foreta beslutning om eventuelt tvangssalg.

Ved oppsigelse av avtalen må alle andelseiere som har avtale om avtalegiro/e-faktura opprette nye avtaler i sin bank. Dette fordi betalingen skal gå til boligselskapets konto.

Styrets vurdering
Det er i dag få beboere som ikke betaler sine felleskostnader til forfall og det er dermed ingen store fordringer sett opp mot den månedlige omsetning.

Tveita borettslag er av en slik størrelse at manglende innbetaling av husleie fra noen beboere over en kort periode ikke vil gi en trussel for borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak:
Styret mener at borettslaget ikke trenger en slik sikringsordning da det allerede foreligger legalpant som sikrer at borettslaget ikke vil tape fordringene som misligholdet utgjør.

Styret ber generalforsamlingen støtte styrets forslag og stemme for å si opp avtalen om garantert betaling av felleskostnader med Obos Factoring.

Vedtak: Styrets innstilling enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19.35. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan-Erik Nielsen/s/

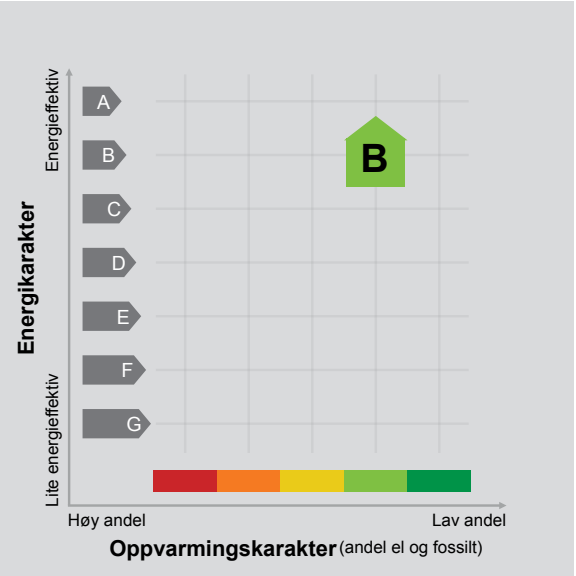
Fører av protokollen
Navn: Kristin Moseby/s/

Protokollvitne 1
Navn: Wenche Nikolaysen/s/

Protokollvitne 2
Navn: Jostein Elle/s/

ENERGIATTEST

Adresse	Nåkkves vei 5
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299044
Bruksenhetsnummer	H0917
Merkenummer	Energiattest-2025-126534
Dato	27.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).

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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nåkkves vei 5	80299044	H0917	0	0	518

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 varmepumpe 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 varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	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
TotaltNettoEnergibehov	120,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 775 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,89 kWh/(m²·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/(m²·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 Sm³/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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,0 %

Advokathuset Liljedahl

BUDSKJEMA

For eiendommen:
Nåkkvesvei 5, 0670 Oslo
Gnr: 140 Bnr: 36 Andelsnr: 519

Oppdragsnummer: 13030/6485

Megler: Advokat Bjørn Haugen, Varnaveien 39, 1526 Moss. Mobil: 92 46 83 36 Epost: bh@advokathusetliljedahl.no

Undertegnende avgir nedenfor, bindende kjøpstilbud på ovennevnte andelsleilighet i Tveita borettslag, basert på salgsoppgave med vedlegg samt annonse nr. 409745020 på Finn.no.

Kjøpesum kr: + omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave/annonse

Kjøpet finansieres slik:

Låneinstitusjon:	Referanse & telefonnummer:	Sum:
		Kr.
		Kr.
Egenkapital:		Kr.
Totalt:		Kr.

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den:

Budet er bindende til klokken 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.
Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med salgsoppgave/annonse med vedlegg. Eiendommen er besiktiget av undertegnede.

Evt. forbehold:

Navn:		Navn:	
Personnr.:		Personnr.:	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Poststed:	Postnr.:	Poststed:
Mobil:		Mobil:	
E-post:		E-post:	
Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
Signatur:		Signatur:	