PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

OLAV NYGARDS VEG 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Olav Nygards veg 40, 0688 OSLO

OSLO kommune

gnr. 145, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2712 **Referansenummer:** EJ8813

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig



Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuset har noe etterslep av vedlikehold, fremtidig oppgraderinger må påregnes. Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Rekkehus over tre plan oppført i 1968. Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat, belegg, betong gulv, fliser.
Vegger: malte flater, panel, tapet, fliser.
Himling: malte flater, panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjelleretasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har antatt elementpipe og vedovn.
Pipa er rehabilitert med stålrør innvendig i desember 2024 sammen med ny peis iht eier.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, spotthylle, downlights, dobbel servant med innredning, dusj hjørne med skyvedør i glassdør, toalett.

Vaskerom/dusjrom
Vaskerom med flislagt gulv, stråleovn, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk med nedfelt vask, dusjkabinett, bereder plassert i bod.

Våtrom TG3, vaskerom:
Gulv membran og sluk er ikke fornyet. Sluket er et støpejernsluk fra byggeår og det er i slike sluk ikke tett overgang mellom tettesjikt (membran) og sluk. Når vann stiger i sluket, for eksempel ved lekkasje eller manglende rengjøring, vil vann kunne komme inn i konstruksjoner og det vil kunne oppstå fuktskader. Da hverken membran eller sluk er fornyet, vurderes våtrommets alder samlet ut fra byggeår. Våtrommet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt, både på grunn av tettesjiktets (membranens) alder og på grunn av manglende tett overgang i sluk. Dusjing i badekar kan ikke erstatte funksjonskravet tekniske forskrift om at et bad må være laget slik at det ikke oppstår fuktskader på bakenforliggende konstruksjoner. Tettesjikt og sluk må tåle bruksvann, lekkasjevann og kondens.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk og membran fra byggeår må badet påregnes oppgradert innen kort tid, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken og membranen i seg selv er over forventet levealder.

KJØKKEN Gå til side

Profilert, foliert innredning samt noken fronter med glass, takoppføring, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, panelovn, vindu, toalett, servant, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
drenering antatt fra byggeår
Bygningen har antatt betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er antatt av betong.
Noe skrånet terreng
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

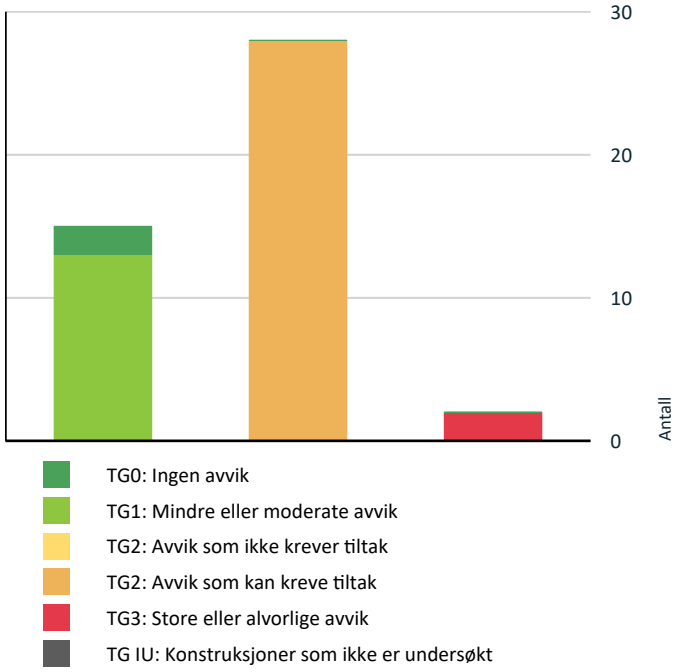
Rekkehus

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

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

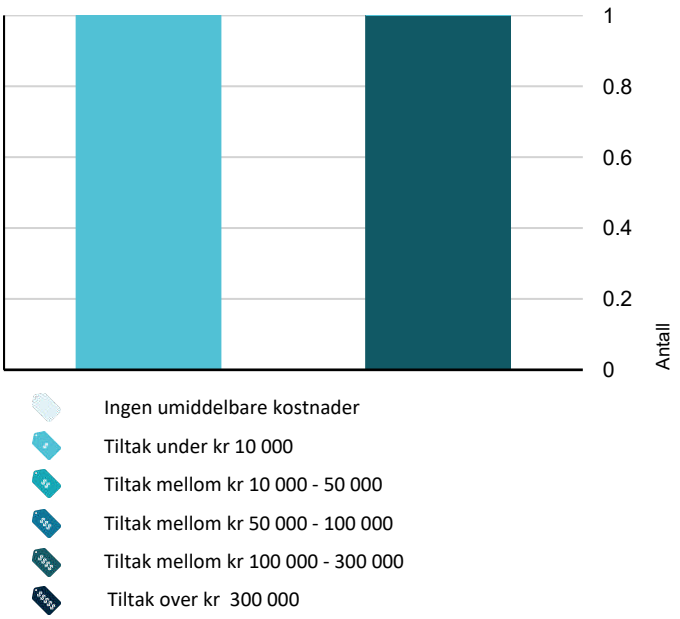
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom/dusjrom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Dører - 2 - 3** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1968

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Boligen inneholder følgende etasjer og rominndeling:
2. etasje: trapperom, 3 stk. soverom, bad/wc, bod.
Hovedetasje: entré, mellom gang, toalettrom, trapperom, kjøkken, stue med utgang til terrasse.
Kjelleretasje: trapperom, vaskerom, kjellerstue med peisovn og utgang til markterrasse og hage, boder.
Det medfølger/disponeres 1 stk. p-plass i felles garasjeanlegg.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel, tekket om i 2011. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Noen sår mm på både renner og nedløpsrør

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt teglsteinsforblending.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe begrenset lufting av teglstein samt i partier med kledning, noe manglende fug/spekk, noe merker på tegl, noe skader på tegl mm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe fremtidig vedlikehold må forventes, ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har metallramme og skal være vedlikeholdsfrie iht leverandør, opplysninger mottatt av eier.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe avflassing av maling + sår på treverk

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører - 2 - 3

Bygningen har malt ytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad tar i karm, noe merker på dørblad mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

justere dør, fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti (2016) og terrasse i treverk belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



ca. 8,6 kvm.



Ca. 20,4 kvm



Ingen lufte spalte bak drager, bør etableres

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Uteplasser med skifer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



Tilstandsrapport



Ca. 11 kvm.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Noen små skader mm

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

fremtidig oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: laminat, belegg, betong gulv, fliser.
Vegger: malte flater, panel, tapet, fliser.
Himling: malte flater, panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser, noe riss i overganger mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

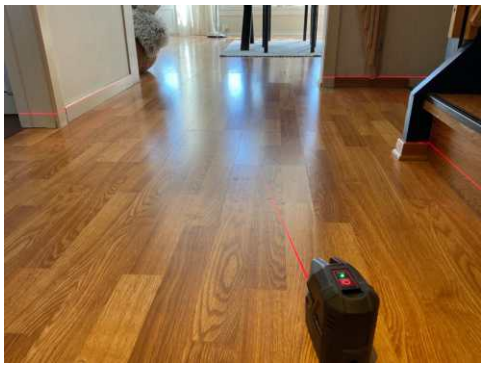
Noe fremtidig vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

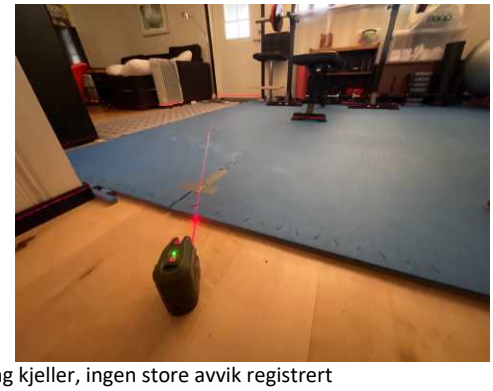
Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering trapperom + stue, avvik ca. 10-20 mm



Nivellering kjeller, ingen store avvik registrert



Nivellering trapperom + soverom, ingen store avvik registrert

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har antatt elementpipe og vedovn.
Pipa er rehabilitert med stålrør innvendig i desember 2024 sammen med ny peis iht eier.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avvik på betonggulv , betong vegger samt noe misfarging på fjell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Antatt naturlig avvik for denne type konstruksjon og synlig fjell.
Fremtidig kontroll må forventes.







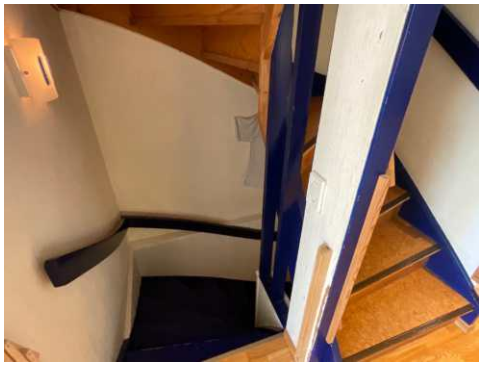
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Noe slitasje på trapper, noe avflassing av maling mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Malte trinn

Tilstandsrapport



Belegg i trinn

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen sår om karmer, dørblad, terskler og gerikter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, spotthylle, downlights, dobbel servant med innredning, dusj hjørne med skyvedør i glassdør, toalett.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM/DUSJROM

TG 3 Generell

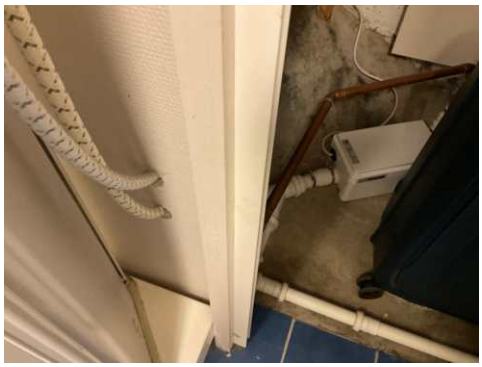
Vaskerom med flislagt gulv, stråleovn, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk med nedfelt vask, dusjkabinett, bereder plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Eldre støpejernsluk

KJELLERETASJE > VASKEROM/DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong vegger. Ikke påvist fukt på baksiden av vegg inne i bod.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert, foliert innredning samt noken fronter med glass, takoppforing, lyslist, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje, noe ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte flater på vegger, belysning, avtrekk, panelovn, vindu, toalett, servant, speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre rør mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

noe fremtidig vedlikehold må forventes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Sikringsskapet er byttet i sin helhet i 2011, ref. eier. Resten er ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

drenering antatt fra byggeår

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ref. eier:
Vedrørende drenering så finnes det ikke drenering i noen av husene på Tveteråsen etter hva vi har blitt opplyst om. Dette da husene er bygget på fjell med "naturlig" drenering langs fjellet. Det er hvorfor det er et sluk ut i naturen, midt på gulvet i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt betonggrunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er antatt av betong.

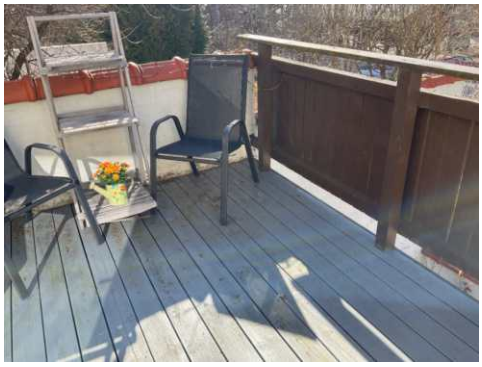
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

noe avflassing av maling, noen små skjevheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.





TG 0 Terrengforhold

Noe skrånet terreng.
Ref. eier: hele hagen er av sprengstein og vannet blir aldrig liggende på overflaten det forsvinner rett ned mellom steinene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

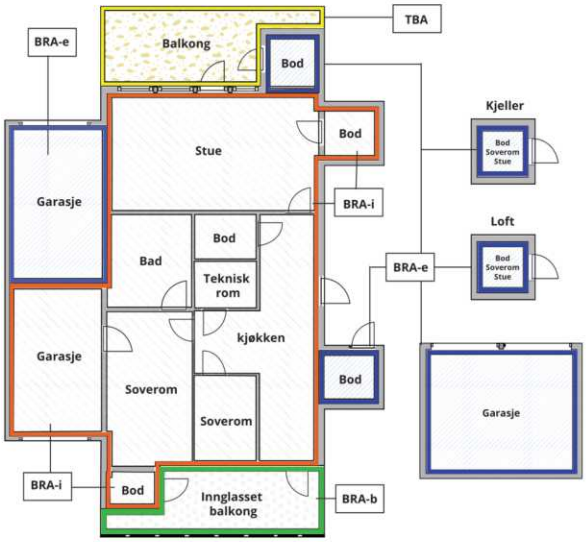
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	56			56	
Hovedetasje	56			56	30
Kjelleretasje	44	6		50	11
SUM	**156**	**6**			**41**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Trapperom, Bad/wc, 3 stk. soverom		
Hovedetasje	Entré, Mellom gang, Toalettrom, Kjøkken, Trapperom, Stue m/utgbterrasse		
Kjelleretasje	Trapperom, Kjellerstue m/peisovn og utg markterrasse og hage, Vaskerom/dusjrom, Boder		

Kommentar

Utvendig bod på ca. 6 kvm. er oppført under BRA-e

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Sjakter, boder med synlig fjell mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	146	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Cathrin Wall	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	145	87		0	169.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olav Nygards veg 40

Hjemmelshaver
Bakken Ingar Henrik, Wall Ulrika Cathrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget populært og veletablert boligområde på Tveteråsen i et trafikkskjermet og barnevennlig boligområde. Kort og trygg skolevei til Bøler skole, kun få minutter unna. Et mangfold av fritidsaktiviteter, samt aktive lag og foreninger i nærområdet. Rekkehuset ligger noen få meter fra Haraløkka og helt inntil Østmarka. Fantastiske turmuligheter, enten man er til fots, sykkel eller på ski, og er et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, lysløper, sykkelstier, samt markastuer som byr på servering. I tillegg anbefales Østensjøvannet. Området rundt Østensjøvannet har vært vernet som naturreservat siden 1992 og er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Flere nærbutikker i næheten, ellers kort vei til bydelssenter på Bryn, Bøler, Tveita og Lambertseter med et godt utvalg av butikker, caféer og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med plen og uteplasser. Felles gangstier og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

År
2001

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	22.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EJ8813

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulrika Cathrin Wall	Ingar Henrik Bakken

Gateadresse
Olav Nygards veg 40

Poststed	Postnr
OSLO	0688

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4964650

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 27250049

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lekkasje sluk bad, årsak tett sluk 2023 Forsikringssak, Storebrand håndterte hele saken. Skaden utbedret av Polygon

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i andre etasje gjort i sin helhet av faglært håndverker Vaskerom i kjeller, egeninnsats ledet av bygge kyndig familiemedlem

Arbeid utført av: Optimal Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badet i andre etasjen ble rehabilitert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad andre etasje Optimal bygg Kjøkken, vann /avløp Sigbjørn Åsheim

Arbeid utført av: Sigbjørn Åsheim og Optimal Bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjeller etasje er fjell synlig Ved mye nedbør brukes fjellet som drenering dette er bevist som en del av byggemåten er vi fortalt Natur sluk finnes på kjeller gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har tatt 2 mus i felle innerst i kjeller for ~10 år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt el arbeid utført av Sterkstrøm AS Oppgradering av sikringsskap 2011 Parafin tank og parafin brenner i kjeller fjernet 2016 av Hof Miljø service Ny luft varmepumpe 2023, Norsk Klima senter

Arbeid utført av: Sterkstøm AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 27250049

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak dekke ble lagt i 2011
Arbeid utført av	Isotak AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Balkong 2003 Signert godkjenning av nærmeste naboene

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Knutepunkt for el i bod på fremside, El selskap må få tilgang ved behov

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250049

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: råttgift stasjoner er satt opp på noen steder på fellesområdet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250049

Tilleggskommentar

Gjerde satt opp i samforstand med daværende nabo av Nordstrand Gjerdefabrikk 2017

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250049

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrin Wall	392f8a6d16cc86a16bd857b8e97255864131426a	21.03.2025 19:55:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingar Bakken	405aba0d5e10704896bd75b4544df410d61f7e78	21.03.2025 19:56:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 27250049

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



Meglers verdivurdering

OLAV NYGARDS VEG 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 22.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Aune.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Nygards veg 40, 0688 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 145 BNR 87 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TVETERÅSEN

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	67 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m²	6 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt						169 m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	2 083
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

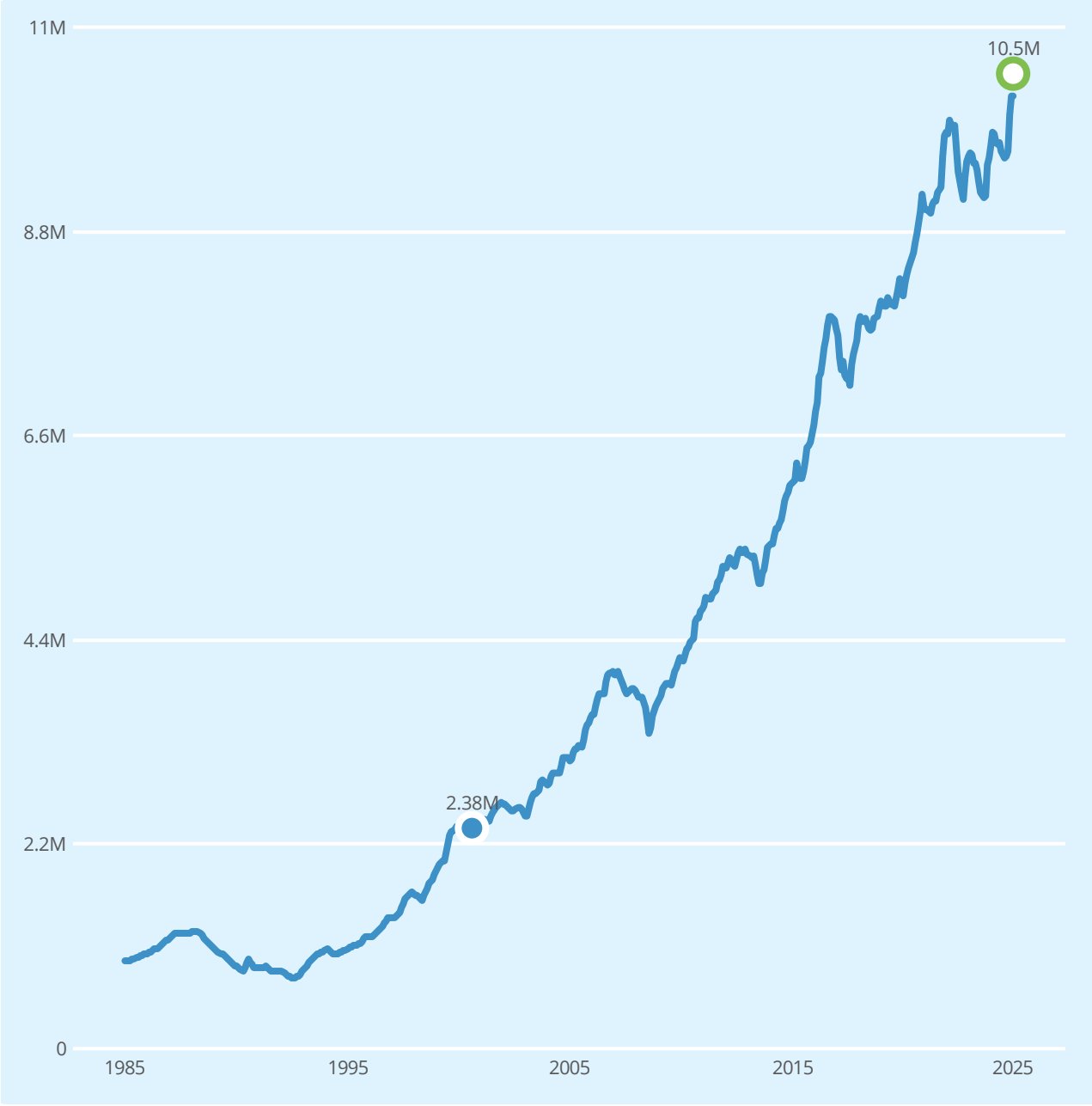
	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olav Nygards veg 148	160 m²	1968	137 m²	3 sov	12.03.2024	10 000 000	**10 850 000**	0	10 850 000	**67 813**
2	Olav Nygards veg 70	164 m²	1967	140 m²	3 sov	25.06.2024	10 000 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**62 805**
3	Olav Nygards veg 125	164 m²	1969	134 m²	4 sov	19.03.2024	9 700 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**64 634**
4	Olav Nygards veg 117	147 m²	1969	147 m²	3 sov	13.06.2023	10 600 000	**11 350 000**	0	11 350 000	**77 211**
5	Olav Nygards veg 165	106 m²	1968	146 m²	3 sov	16.08.2023	9 000 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**91 509**
6	Olav Nygards veg 171	105 m²	1968	158 m²	3 sov	10.10.2023	9 000 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**100 952**

Olav Nygards veg 40 er et familievennlig rekkehus over tre plan med praktisk planløsning. Boligfeltet ligger bokstavelig talt på markagrensen, i et særdeles barnevennlig boligområde med bilfri skolevei. Tomten rundt rekkehuset er pent opparbeidet med plen, frodig beplantning og en stor, skjermet terrasse på 30m2 som vender ut mot et rolig skogholt. Det er lekeplass på området og det medfølger en garasjeplass.

Rekkehuset er meget praktisk, med romslige plan og en løsning som er ypperlig for barnefamilier. I hovedetasjen har du en koselig stue, et meget romslig kjøkken i tillegg til den usjenerte uteplassen most sydvest samt hagepartiet med morgensol. Øvre etasje består av 3 soverom (opprinnelig 4) og et romslig, utvidet baderom. Underetasjen har en stor kjellerstue med et praktisk vaskerom og rom for oppbevaring, i tillegg til hagedelen utenfor etasjen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

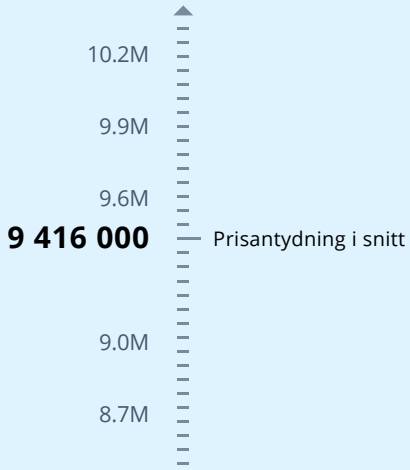
1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.2001		13.02.2001	-	2 380 000	-	2 380 000	
04.06.1986		04.06.1986	-	18 776	-	18 776	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i Østensjø bydel nå

6
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

10
dager

Rekkehus solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

18
rekkehus solgt

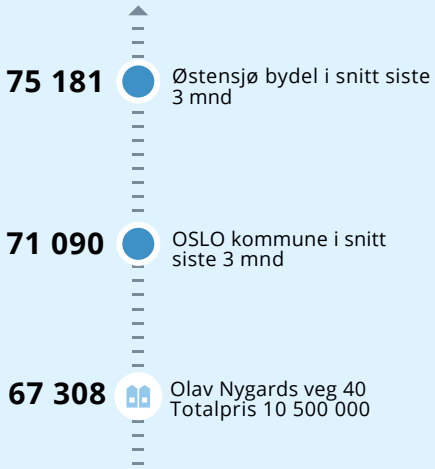


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

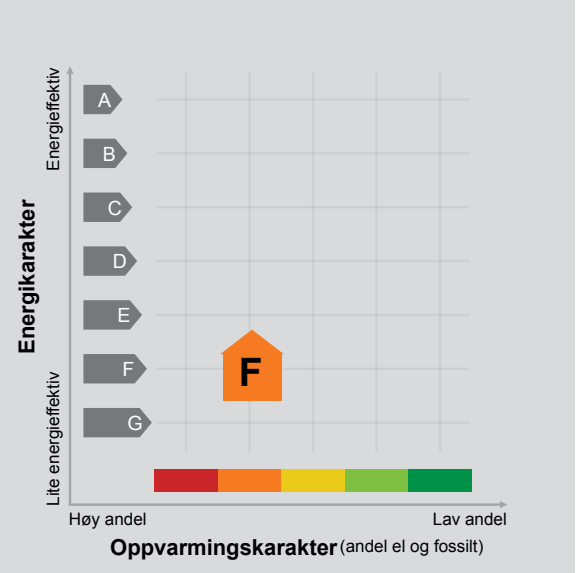
for 4.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Olav Nygards veg 40
Postnummer	0688
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	145
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80326777
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95856
Dato	21.03.2025



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.

Olav Nygards veg 40

Nabolaget Tveteråsen - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	14 min 1.1 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	27 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	25 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 0.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	10 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Nygards veg Linje NC2, 3N, FB10, 58, 76, 79	6 min 0.5 km
Ulsrud Linje 2, 3	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min 5.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

BARNEHAGER

Holtet barnehage (1-5 år) 103 barn	1 min 0.1 km
Tveteråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Myrvoll barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bøler	12 min
Coop Mega Bøler	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Bøler Senter	12 min
Boots apotek Bøler	12 min
Bøler Senter Vinmonopol	12 min

SPORT

Haraløkka idrettsanlegg	4 min
Ulsrud videregående	6 min
Mudo Ulsrud	11 min
EVO Bøler Senter	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025


Ulsrud
vgs. skole
Myrvoll
Bøler
idrettsplass
Bøler
skole
idrettshall
Haraløkka
idrettspark
Olav Nygards vei
Knyttvalsgata

Oslo

S-1387

Reg.plan m/reg. best. for del av Tveteråsen, gnr.145 bnr.78 m.fl samt regulering av gangvei mellom vei 3529 og vei 3537 og gangbro over Ytre Ringvei.

Vedtaksdato: 22.02.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701330
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V280283, 26267, 3868

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 145, BNR.2 OG GNR. 147, BNR.31, 32 OG 70, TVETERÅSEN, REGULERING AV GANGVEG MELLOM VEG 3529 OG VEG 3537 SAMT GANGBRU OVER YTRE RINGVEI, OSLO KOMMUNE.

§ 1. De areal som på planen er vist med grønn farge er felles oppholds- og leke areal.

§ 2. Bebyggelsen skal bestå av rekkehus hvor intet annet er vist på planen. Takvinkel skal være ca. 5 grader, taktype skal være pulttak med helning mot vest. Husenes sokkel og yttervegger skal behandles med samme overflatemateriale.

§ 3. I grense mellom og foran rekkehus skal oppsettes mur for skjerming. Murens høyde skal 2 m ut fra husvegg være ca. 1,80 m høy. For øvrig tilpasses murens høyde naturlig terreng slik at innkikk unngås. Rundt parkeringsareal på garasjehusets takflate oppsettes likeledes mur på ca. 1,80 m høyde.

§ 4. Transformatoranlegg godkjennes bare
a) i boligblokk eller garasje
b) under terreng
c) i forbindelse med forstøtningsmur

Kraft- og telefonledninger skal legges i jordkabler.
Det må oppsettes felles antenneanlegg.

§ 5. Parktanteplasser med hus kan oppsettes etter godkjenning av byplankontoret.

§ 6. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemelding innsendes disposisjonsplan for planering og beplantning i mål 1:500. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser og arbeidsbrakker. Fremtidig fellesareal skal ikke nyttes som tilriggingsplass.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

87

Eiendom: gnr. 145, bnr. ~~266~~ i Oslo
Adresse: Olav Nygards veg ~~123~~, 0688 OSLO 40
Onr. ~~27250013~~

Gjelder Gnr 145, Bnr 98 og 78 eid av Tveteråsen Eiendom AS. Felleskostnadene gjelder dette selskapet samt kabel TV/internett.

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/~~mnd~~ kr 6258 pr kvartal fom 1.4.2025

Felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold av fellesareal og garasjehus samt digital grunnpakke med TV/bredbånd hos Telia

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr ca 875 Renten er ikke fradragsberettiget
Kun til info da renten på gjelden ikke er fradragsberettiget for aksjonærene. avdrag Kr ca 1107 for den enkelte.
og driftsutgifter Kr ca 4276

Utestående krav: 0 pr 18.3.2025

Forsikret i Den enkelte må selv forsikre eget rekkehus. Polisenr Forfall Betalt
~~Aksjeselskapet har forsikring på garasjehus og utstyr mv.~~

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin Aksjeselskapet kommer til å ta opp et lån på 15 mill. kr ifm rehabilitering av garasjehuset. Det blir et annuitetslån over 10 år.

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. - pr _____
Total formue kr. - pr _____
Verken selskapets formue eller gjeld tillegges aksjonærene.

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Tveteråsen Eiendom vil fortsette rehabiliteringen av garasjehuset i ytterligere to faser. Det må forventes at fellesutgiftene vil ligge på minst samme nivå, inflasjonsjustert, for en lengre periode

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Vi kjenner ellers ikke til noe om noen reguleringsplaner i området som påvirker oss.

Eiendomsmegler Oda Olave Nordli | +47 97 64 22 24 | oda.olave.nordli@privatmegleren.no

Atrium Eiendomsmegling AS | Bøkkerveien 2B | 0579 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei, kun info om ny eier.

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, nr ~~174~~ 111

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	7.500
Innhenting av opplysninger	Kr	1.500
Evt. andre gebyrer	Kr	-
Kontonummer for gebyrer:		8101.21.89117 Vi sender faktura

Styreleder i sameiet

Navn: Gorm Frimannslund

Adresse: Olav Nygards veg 76

Telefon:

Fax:

E-post: styret@tveterasen.no

Send svar til: martin.aune@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Oslo 19/3-2025

Gunid S. Bonsaksen
for Solid Økonomi AS/Tveteråsen Eiendom AS



WWW.TVETERASEN.NO

AKSJONÆRAVTALE TVETERÅSEN EIENDOM AS

Mellom aksjonærene i Tveteråsen Eiendom AS er det inngått avtale om regulering av innlån fra aksjonærene til selskapet, organisering og finansiering av selskapets oppgaver, grensedragning mellom aksjonærenes og selskapets ansvarsområder hva gjelder fellesanleggene på Tveråsen og eiendomsforhold til fellesanlegg.

1. Hver aksjonær som eier garasjeplass i selskapets garasjeanlegg, er pliktig å yte selskapet et lån. Aksjonærer som leier garasjeplass i selskapets garasjeanlegg, er pliktig til å yte selskapet et lån så lenge leieforholdet består.

   Til sikkerhet for lånene utsteder selskapet en pantobligasjon (Hovedobligasjon) i eiendommen gnr. 145, bnr 98, og partialobligasjon til hver enkelt aksjonær. Obligasjonen er ikke omsettelig unntatt sammen med aksje.

2. Selskapet skal for aksjonærene utføre følgende oppgaver for Tveteråsen:

   a) Vaktmestertjeneste for fellesanleggene.
   b) Drift og vedlikehold av fellesareal samt alle fellesanlegg.
   c) Utstedelse av ordensregler og regler for bruk av arealene, herunder parkeringsarealene og håndhevelse av bestemmelsene.
   d) Etablere forsikringsordninger, herunder fellesforsikringer.
   e) Formidling av elektrisk kraft eller andre tjenester for distribusjon til eiendommene.
   f) Administrasjon og vedlikehold av veier, teknisk anlegg og ledningsnett (vann/kloakk, kabel-TV og e-kraft).
   g) Representasjon i fellesanliggende overfor offentlige myndigheter og andre.

3. Aksjonærene forplikter seg gjensidig til å respektere vedtatte regler, herunder sanksjons-bestemmelser ved mislighold av disse. En aksjonær som vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder brudd på ordensregler, har det økonomiske ansvar for forvoldt skade. Ved brudd på ordensregler for bruk av parkeringshuset, kan vedkommende bortvises fra dette etter beslutning fra styret. Forpliktelsen til å dekke andel av utgifter opphører likevel ikke.

4. Alle aksjonærer er forpliktet til å dekke selskapets utgifter forskuddsvis etter følgende fordelingsnøkkel:

   a) 1. Rekkehuseier m/garasjeplass dekker 0,4235% av selskapets kostnader.
      2. Leilighetseier m/garasjeplass dekker 0,3295% av selskapets kostnader.

   b) Leilighetseier m/parkeringsplass dekker 0,2675% av selskapets kostnader.

   c) 1. Rekkehuseier u/garasje- eller parkeringsplass dekker 0,2847% av selskapets kostnader.
      2. Leilighetseier u/garasje- eller parkeringsplass dekker 0,1903% av selskapets kostnader.

I tillegg dekkes etter regning:

1. Kommunale avgifter og eventuelle skatter.
2. Drift m.v. kabel-TV anlegg.
3. Påkostninger av enhver art.
4. Eventuelle ekstraordinære kostnader.

5. Styret skal utarbeide en 5 års rullerende vedlikeholdsplan som skal være veiledende for drift og budsjettarbeid. Planen skal fremlegges på aksjonærmøtet for vedtagelse.

6. Selskapet har overtatt ansvaret for drift, vedlikehold og forsikring av alle fellesanlegg på Tveteråsens fellesområder. Eiendomsretten til rørinstallasjoner nedgravd i bakken frem til tilknytning til privat hovedledning for den enkelte husrekke eller boligblokk, kabelanlegg i bakken frem til 1 meter fra veggliv samt antenneanlegg i luftspenn, er selskapets ansvar.

7. Fellesarealene eies av selskapet og forvaltes av dette.

   Denne avtalen er en revidert utgave av avtalen fra 1993 og vedtatt av 2/3 av aksjonærene. Avtalen er uoppsigelig. Endringer av noen av de avtalte forhold krever tilslutning av aksjonærer representerende 2/3 av aksjekapitalen. Ved vesentlig endring av avtalen på noe punkt, kreves imidlertid tilslutning av samtlige av de aksjonærer som får sin stilling vesentlig endret.

   Ved overdragelse av aksjer, er kjøperen forpliktet til å tre inn i selgers forpliktelser etter denne avtalen og gi påtegning for tiltredelse av avtalen.

Sist endret i generalforsamling 11. april 2013.

Oslo, den……

_____ _____

_____ _____

_____ _____



Til aksjonærer og beboere i Tveteråsen Eiendom AS

Velkommen til Generalforsamling og aksjonærmøte.

Tid: Torsdag 27. mars kl. 18.00
Sted: Aulaen, Ulsrud videregående skole.

Generalforsamling for driftsåret 2024
Til behandling foreligger:

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av 2 representanter for å underskrive protokollen
- Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap
- Godkjenning av styrets honorar
- Godkjenning av revisors honorar
- Orientering om budsjett 2025
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Det er ikke innmeldt noen saker fra aksjonærene til behandling på generalforsamlingen.

Aksjonærer som ikke selv møter kan møte med fullmektig, disse må ha skriftlig datert fullmakt. Registrering av fremmøtte starter 17.30.

Styrets årsrapport, kopi av årsregnskap, revisors beretning, budsjett og valgkomiteens forslag ligger tilgjengelig digitalt på www.tveterasen.no Ved spørsmål om innkalling og dokumentene ta kontakt med styret@tveterasen.no

I etterkant av generalforsamling vil det bli avholdt et informasjonsmøte for aksjonærene. Her er følgende temaer på agendaen:

1. *Forvaltning Drift og Vedlikeholds plan (FDV)*
2. *Garasjerehabilitering Fase 1*
3. *Garasjerehabilitering Fase 2 og 3*
4. *Belysning i garasjehuset*
5. *Utebelysning fellesområdet*
6. *Kontroll av vannledninger og avløpsnett*
7. *Lading – fast avgift fra Charge 365*
8. *Parkering Tveteråsen Eiendom AS*
9. *Blomstereng prosjektet*

Tveteråsen 15. mars 2025

Styret i Tveteråsen Eiendom AS



Årsrapport fra styret for driftsåret 2024

Informasjon til beboere og aksjonærer i Tveteråsen Eiendom AS

Styret i Tveteråsen Eiendom AS leverer med dette sin årlige rapport om tiltak og hendelser siste driftsår. Styrets oppgaver er å drifte og vedlikeholde fellesområdet og garasjehuset for aksjonærer og beboere i tillegg til å sikre og ivareta en forsvarlig og trygg økonomistyring av selskapets midler på vegne av aksjonærene.

Driftsåret 2024 har forløpt uten ulykker eller alvorlige hendelser på vårt fellesområde eller i garasjehuset.

Det har blitt omsatt 6 eiendommer gjennom året; 2 leiligheter og 4 rekkehus.

Vi benytter anledningen til å ønske nye aksjonærer og beboerne velkommen til Tveteråsen – vårt deilige sted å bo. Relevant informasjon om Tveteråsen finnes på www.tveterasen.no

OPPSUMMERING AV 2024:

Styrets sammensetning

Et nytt styre ble valgt på selskapets generalforsamling i april, og har bestått av Gorm Frimannslund (leder), Eirik Pettersen (medlem), Håvard Vinsrygg (medlem), Benedicte Stavnum (medlem), Vidar Bjørnstad (medlem), Tonje Frøseth-Vestli (vara) og Nils Fredrik Røren (vara). Styret har i 2024 hatt en delt sammensetning av kjønn, ulik ekspertise og fordelt alderssammensetning. Samtlige styremedlemmer inngår i ulike arbeidsgrupper.

Styret har avholdt 10 styremøter, samtidig som styremedlemmene har hatt jevnlige arbeidsmøter i mindre grupper gjennom året.

Økonomi

Driften av selskapet i 2024 har blitt gjennomført på en forsvarlig og økonomisk god måte. Vedlikehold og oppgradering av fellesarealet er gjennomført etter behov, og den sikkerhetsmessig påkrevde oppgraderingen av lekeplassen på området vårt er fullført i henhold til plan. Det er foretatt nødvendige investeringer og

oppgraderinger i driftsmidler. Det er også investert videre i et omfattende forberedende prosjekt for rehabilitering av garasjehuset.

Økonomien i selskapet ved utgangen av året er god.

Regnskapsfører og revisor

Regnskapsfører er Solid Økonomi AS v/Gurid Bonsaksen. Det har vært en stor fordel at regnskapsfører har god kunnskap om området og har vært regnskapsfører over tid. Gurid er også aksjonær og bor på området. Styret er takknemlig for innsatsen og kunnskapen som Gurid bidrar med.

Styret i samarbeid med regnskapsfører ivaretar øvrige forretningsføreroppgaver.

Revisor er Ado Revisjon AS v/Håkon Pedersen Lie. Revisor har for driftsåret 2024 ingen negative kommentarer til driften av Tveteråsen Eiendom AS. Av hensyn til våre aksjonærer og eksterne samarbeidspartnere har styret valgt å opprettholde vår avtale med revisor, selv om dette ikke er lovpålagt et selskap av vår størrelse ifølge aksjeloven.

Boligsameiet Olav Nygards veg 212-214-216, som for øvrig har eget styre, har også egen forretningsfører.

Vaktmester

Vaktmester er ansatt i 50% stilling og har ansvar for vedlikehold og tilsyn av fellesareal og garasjehuset. Grunnet redusert stilling for vår faste vaktmester frem til august i 2024 ble det benyttet vikar for å dekke opp de viktigste oppgavene. Ta kontakt på vaktmester@tveterasen.no ved spørsmål knyttet til feiing, brøyting og strøing på området.

Rehabilitering av garasjehuset

Rehabilitering av garasjehuset har vært prioritert i 2024. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 28. november, og besluttet å iverksette første fase av rehabiliteringen, samt å ta opp lån i den forbindelse. Se ellers avsnittet om felleskostnader i årsrapporten.

I forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen var det gjennomført en

anbudsprosess og etter at styret fikk tilslutning til det videre arbeidet, ble Alliero engasjert som entreprenør. Det er gjennomført flere møter med Alliero sammen med OPAK før kontraktsinngåelse. Det er inngått en avtale med OPAK som vil være vår byggherre representant. Begge de inngåtte avtaler er i tråd med NS84 standarden og entreprenør stiller med både garantibeløp og forsikring for det arbeid som skal gjennomføres. Styret vil ha løpende kontakt med OPAK om fremdriften.

Første fase, som primært omfatter dekket på Plan 2 (midtre plan), starter mandag 17. mars 2025 og vil pågå til medio september 2025. Før det må den nordre del av garasjehuset på plan 1 og 2 være ryddet og alle biler fjernet. Det vises til utsendt informasjon på e-post og oppslag i garasjehuset.

Styret kommer tilbake til fase 2 og 3 etter at den første fasen er gjennomført. Fase 2 og 3 er lagt inn i planen for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) i 2035 og 2040. Styrets ambisjon er å gjennomføre alle de tre fasene så fort som økonomien tillater det. Garasjehuset er gammelt, og vi bør gjøre de mest nødvendige tiltakene så fort som det lar seg gjøre. Det er viktig at aksjonærene er klar over at det ikke ligger inne noen standardheving i selve garasjeprosjektet. Det prosjektet dreier seg om er å ivareta de verdier Tveteråsen Eiendom besitter for fremtiden.

Lekeplassen

I løpet av vår/sommer 2024, er det gjort noe justering og finpuss på noen lekeapparater, fallunderlag og gress. Små reklamasjonssaker er fulgt opp med leverandør. Sand er fylt på i sandkassen både ved hovedlekeplassen ved trykkeriet og på plassen mellom rekkene inn mot skogen. Bark er fylt på ved klatrestativet og rundt lekehuset.

Ved dugnad i mai ble det ryddet og feid mm. Lekehuset ble vasket, og vinduåpninger og døråpninger malt. Takk til alle som bidro! En snill pappa snekret en fin lekekasse, som står ved sandkassen. Takk for initiativet.
Foreldre som søkte om å få kjøpt inn felles leker til sandkassen, ble oppfordret til å håndtere slikt innkjøp på egenhånd, da det faller utenfor Tveteråsen Eiendoms oppgaver.

FDV-rutiner er fulgt og dokumentert. Det er i løpet av året ikke avdekket eller meldt om skader på utstyr eller barn under lek på lekeplassen. Vi oppfordrer foreldre og barn til å bruke lekeplassen mye, og til å fortsette å rydde/gjøre området pent etter bruk. Gi gjerne beskjed til styret hvis du har ønsker, ser behov eller har lyst til å bidra fremover, til å gjøre lekeplassen til et hyggelig samlingssted for små og store. Minner samtidig om dugnad som blir i april/mai, og håper mange vil bidra aktivt.

TV og bredbånd

Som informert om på generalforsamlingen i 2024 inngikk Tveteråsen Eiendom en treårig avtale, kalt Telia Flex Medium, på bredbånd og tv-distribusjon. Avtalen gjelder fra 1. januar 2024 til 31. desember 2026. Telia gjennomførte en oppgradering første halvår 2024 av Bredbåndsløsningen på Tveteråsen hvor Telia skiftet ut TV-dekodere og WIFI-modemer, byttet antennekontakter hos hver enkelt aksjonær og flyttet nodeskap med ny kabling der det var nødvendig. Videre er bredbåndet oppgradert til Docsis 3.1 standarden som betyr at båndbredden i nettet er utvidet. Utvidelsen sikrer at kapasiteten i nettet blir god i lang tid fremover for normal bruk.

Styret har fulgt opp tjenestekvaliteten på Bredbåndsløsningen tett gjennom hele 2024. Driftsstabiliteten har etablert seg på et akseptabelt nivå og antall brukerhenvendelser til Telia er på et lavt nivå.

I god tid før avtalen med Telia utløper 31. desember 2026, er det hensiktsmessig å vurdere på nytt både leverandører og hvilken teknologi som skal velges for å levere kostnadseffektive tjenester innen bredbånd og TV på Tveteråsen for de neste årene.

Trafikksikkerhet og kjøring på området

Styret ser med bekymring på utviklingen av trafikken på Tveteråsen, som har økt betraktelig over de siste årene. Flere biler og høy fart på stikkveiene er et gjentakende problem, og mange beboere klager på dette..

Bommen som ble satt opp av Oslo kommune på fortauet mellom Tveteråsen- og Holtet barnehage sist år har fungert godt. Styret har vært i kontakt med kommunen, som nå har reparert bom-armen som ble påkjørt sist vinter. Det er viktig at denne holdes i orden for å hindre gjennomkjøring på barnas skolevei.

Styret etablerte i 2023 en arbeidsgruppe som jobber frem tiltak som kan gi ytterligere bedring av trafikksikkerheten på veiene våre. I første omgang er det tilkommet fartshumper i løpet av høsten 2024. Det er i utgangspunktet etablert fartshumper på de strekninger og steder hvor det er størst behov for senking av farten. Eventuelle behov for flere fartshumper kan meldes til styret.

Styret ønsker å benytte anledningen til å komme med en generell oppfordring til alle beboere om å vurdere egne vaner. Mange på Tveteråsen erfarer at kjøp av varer med levering inne på området skaper økt biltrafikk med store kjøretøy, og med altfor høy fart. Bilkjøring helt frem til inngangsdøren bør begrenses så langt det er mulig. Parkering på fellesområdene utenom oppmerkede områder, er ikke tillatt. Alle bes om å ta hensyn til dette, også ved oppussing/arbeider i rekkehusene – håndverkere og andre skal i størst mulig grad henvises til oppmerkede områder for parkering, og ikke stå i veien utenfor husene.

Etter en dialog med kommunen er det blitt stadfestet at kjøreveien fra snuplassen ved Haraløkka ned til barnehagen er eid av Tveteråsen Eiendom AS. Kommunen vil som bruker av veien betale halvparten av vedlikeholdskostnadene. Fortauet på samme strekning er eid av Oslo kommune.

Ladestasjoner for elbiler i garasjehuset

Ladestasjonene i garasjehuset har vært i drift fra 2019 og fungerer i hovedsak bra. Det er nå i overkant av 130 beboere som har en lader i garasjehuset. I 2023 ble det montert en kraftigere ekstern 4G-antenne til anlegget for å bedre signalstyrken. Vi ser at dette har hjulpet, men vil fortsette arbeidet med kommunikasjonen (wifi) inne i garasjen etter garasjerehabiliteringen i 2025.

Hvis man ønsker å få installert en elbillader på sin parkeringsplass, finnes informasjon om bestillingsrutiner, pris og vilkår på tveterasen.no/elbil-og-lading.

Det er den enkelte beboer selv som eier ladestasjonen og har driftsansvar for enheten. Styret tar på vegne av Tveteråsen Eiendom ansvar for infrastrukturen, inkludert det trådløse nettet og Internettforbindelsen. Det er Zaptec Pro som benyttes i vårt garasjehus. Laderen har 5 års garanti.

Styret gjør oppmerksom på at garantien på de første laderne fra 2019 har gått ut. Dette gjør at den enkelte eier kan få utgifter i forbindelse med reparasjoner.

Styret har hengt opp plakater i garasjen med informasjon om hvordan feilsøke og melde feil på laderne. Vi har erfart at de to vanligste problemene er at sikringen på ladeenheten slår ut eller at enheten mister kontakten med nærmeste trådløse aksesspunkt. Dette kan løses ved hhv. å vippe opp igjen sikringen og starte ladeenheten på nytt (se Zaptec sin brukermanual, evt. https://zaptec.com/support/).

Økonomien i ladeanlegget skal i utgangspunktet gå i null, men styret har besluttet at brukere av anlegget skal være med på å finansiere vedlikeholdet. I praksis vil det skje ved at vi i løpet av ett år krever inn ca. 10.000 kr. mer enn de faktiske kostnadene. I 2022 fikk vi etter litt kamp endret forbrukerkoden for garasjeanlegget til «husholdning» og dermed kom inn under regjeringens prisstøtte til husholdningene. Hvis prisstøtten blir videreført for sameier og borettslag, vil dette være økonomisk gunstig for våre ladepriser.

Tips: For å bidra til å holde prisen nede, anbefaler vi å lade på den tiden av døgnet/uka som har lavest strømpris. Normalt er strømmen rimeligst natt og helg og dyrest morgen og ettermiddag. Benytt Charge365-appen for å starte lading på ønsket tidspunkt.

Trefelling og nyplanting

Styret følger eksisterende retningslinjer og beslutning om å være restriktive når det gjelder felling av trær. Beskjæring skjer for å vedlikeholde, og det felles kun trær som er syke eller som utgjør risiko for bygg/beboere.

I løpet av året er det innmeldt 9 saker som vedrører felling/beplantning av trær og busker.

- 3 bjørk og 1 furu er fjernet (skadede/døde trær, som potensielt kunne gjøre skade).
- Det er meldt inn et par saker som vedrører trær på egen grunn eller hos nærmeste nabo. Innmelderne er bedt om å håndtere sakene på egen hånd, da det ikke vedrører fellesareal.
- Det er søkt om å felle noen trær som står på kommunal tomt og nabotomt. Saker med friske trær som ikke står for nære våre hus, ikke er for høye og som ikke utgjør noen fare, følges ikke videre opp. Saker med busker/trær som utgjør fare, følges opp videre med kommunen.
- Vi har mottatt noen søknader om å plante frukttrær og/eller bærbusker på fellesområde. Styret minner om tidligere vedtak, om at det på fellesområde skal plantes trær som er «riktige" for området», og viser til aksjonærenes egen tomt, for eventuell beplantning av frukttrær/bærbusker.

Tresaker som krever vurdering fra arborist, er til oppfølging våren 2025. Samtidig jobber styret videre med nyplanting på fellesområdet. Vi har hatt befaringer med både arborist og treekspert. Det er ikke plantet nye trær det siste året, men vi jobber for å iverksette noe nyplanting i løpet av 2025.

Vår og høstrydding

I 2024 videreførte styret med stor suksess muligheten for deponering av hageavfall i høst- og vårsesong i tillegg til oppsamling av juletrær, og styret vil sørge for samme løsning i 2025. Styret har i tillegg oppdatert retningslinjene når det gjelder trefelling - retningslinjene er tilgjengelig på vår nettside. Vi minner samtidig om at rodene som tidligere, kan søke styret om midler til innkjøp av trær og busker til nyplanting.

Tilbakestilling av fellesareal

Styret har i 2024 tilbakestilt arealer til felles bruk. Over tid har fellesareal blitt beplantet og benyttet av enkelte beboere, men styret minner om at "fellesarealer" er til felles benyttelse. Det skal ikke lages hindringer eller beplantning som gjøre at fellesområdene ser ut til å tilhøre det enkelte rekkehuset. Styret vil fortsette med å ta det formelle ansvaret for fellesareal.

I årenes løp har noen aksjonærer utvidet «sitt eget område» og tatt i bruk deler av fellesområde og kommunalt område/skog, til forlengelse av egen hage, oppbevaring av ved, sandkasse i skogen mm. Vi oppfordrer aksjonærer/beboere til å respektere fellesskapet/de fine fellesområdene våre, og unngå å ta seg til rette i kommunalt område. Private etableringer i fellesområde og kommunalt område, kan også fremover bli pålagt tilbakeført eller fjernet.

Blomstereng-prosjektet

På generalforsamlingen i mai 2023 ble det vedtatt av aksjonærene å starte et prøveprosjekt med planting av naturblomsterenger på utvalgte deler av felles-områdene våre. Blomsterengprosjektet har fortsatt igjennom sommeren 2024 med såing av flere blomsterarter. Blomsterengprosjektet vil gjerne ha flere aktiv deltagelse på de prøvefeltene som er etablert

Piknikbenker/-bord

I løpet av sensommeren/høsten ble et par gamle, ødelagte piknikbenker fjernet, og vi anskaffet 3 nye fine piknik-benker/-bord.

Flaggkomite

Det er i 2024 blitt kjøpt inn nye flagg til flaggstangen ved vaskeplassen. Styret vil takke flaggkomiteen for både innkjøp og heising av flagg igjennom året.

Ny tilhenger til utlån for beboerne

Utlånshengeren tilhørende sameiet er populær og mye i bruk. Den gamle var utslitt, og det er kjøpt inn en ny tilhenger. Den nye har bremser og helårsdekk.

Vi minner om at det er den enkelte bruker som er ansvarlig for tilhengeren under bruk. Brukeren/sjåføren må påse at tilhengeren er i forskriftsmessig stand og brukes, lastes og sikres etter de krav som gjelder. Feil og skader på hengeren skal meldes til vaktmester@tveterasen.no

Adventsmarkering – tenning av julegran

Det er en solid innsats som må til for å gjennomføre denne type markering. Når det etter flere initiativ ikke lykkes å få noen frivillige, så valgte styret å ikke gjennomføre noe arrangement i 2024. Da Bøler skolekor allerede var engasjert så ble de gitt en mindre påskjønnelse.
For å kunne gjennomføre tilsvarende arrangement fremover, krever det engasjement og planlegging og deltagelse fra flere enn styret og vaktmester. Gi beskjed til styret dersom du kan tenke deg å være med og arrangere i 2025.

Roder

Rodeløsningen, som er beboerdrevet og frivillig, har blitt videreført i 2024. Det ble gjennomført vårdugnader i de fleste rodene i forbindelse med våropprydding. Styret takker alle rodeledere og bidragsytere i rodene for innsatsen med å vedlikeholde fellesområdet.

Skadedyr

For å forebygge skadedyr på området benyttes miljøvennlige og giftfrie feller (smartbokser) fra Anticimex. Disse flyttes rundt etter behov. Anticimex følger opp dette sammen med vaktmester. Rapporten fra Anticimex i 2024 viser at det er

observert aktivitet og fangst av gnagere i smartbokser utvendig. Samtidig opplyses det at det er ingen åpenbare avvik med behov for tiltak.

Det er forbudt å sette ut søppelposer, legge ut mat eller mate fugler på bakken.

Utestående fordringer

Styret er fornøyd med beboernes evne til å overholde frister på betaling av felleskostnader.

Felleskostnader

På ekstraordinær generalforsamling i november 2024 presenterte styret forventet kostnadsøkning på grunn av behovet for å lånefinansiere en del av rehabiliteringen av garasjeanlegget. Styret foreslår å øke husleien med effekt fra andre kvartal inneværende år i tråd med presentasjonen på den ekstraordinære generalforsamlingen i 2024 for både å kunne finansiere rehabiliteringen av garasjehuset og ta høyde for ordinær prisøkning. Felleskostnadene vil som en konsekvens øke fra første kvartal 2025 til andre kvartal med 2.053 kroner til 6.258 for et rekkehus med garasjeplass og øke med 1.627 kroner til 3.920 for en leilighet med garasjeplass. Det er aksjonæravtalen som er førende for fordeling av felleskostnadene.

Forslag til budsjett 2025 er vedlagt til orientering, og dette vil bli gjennomgått på generalforsamling.

Forslag til budsjett for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024	*Budsjett 2024*
Inntekt felleskostnader	*5 327 870*	3 767 498	*3 767 500*
Andre inntekter	*50 000*	52 070	*50 000*
Sum inntekter	*5 377 870*	3 819 568	*3 817 500*
Personalkostnader inkl aga	*-474 000*	-398 655	*-420 000*
Styrehonorar	*-221 000*	-210 000	*-210 000*
Festeavgift	*-21 000*	-20 686	*-21 000*
Strøm, renovasjon, vann	*-110 000*	-74 392	*-110 000*
Snøbrøyting, strøing, feiing	*-300 000*	-265 238	*-300 000*
Fjerning av kvist/grus, trefelling mv	*-100 000*	-74 850	*-100 000*
Beplanting trær/busker	*-60 000*	0	*-30 000*
Reparasjon og vedlikehold garasje	*-450 000*	-391 191	*-300 000*
Reparasjon og vedlikehold uteområde	*-300 000*	-225 663	*-500 000*
Reparasjon og vedlikehold strøm/vannledninger	*-100 000*	-73 036	
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	*-75 000*	-20 410	*-20 000*
Avskrivning lekeapparater	*-40 000*	-38 580	*-40 000*
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	*-1 160 000*	-1 105 344	*-1 110 000*
Utstyr	*-100 000*	-94 790	*-100 000*
Revisjonshonorar	*-14 000*	-14 000	*-15 000*
Regnskapsfører	*-170 000*	-178 125	*-165 000*
Forsikring	*-100 000*	-43 467	*-45 000*
Andre driftskostnader	*-75 000*	-64 716	*-75 000*
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	*-536 870*	-894 815	*-456 500*
Sum driftskostnader	*-4 407 870*	-4 187 958	*-4 017 500*
Driftsresultat	*970 000*	-368 390	*-200 000*
Renteinntekter	*50 000*	368 390	*200 000*
Rentekostnader og avdrag	*-1 020 000*	0	*0*
Resultat	*0*	0	*0*

Tveteråsen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter/driftskostnader			
Inntekter	1	3 819 568	3 560 794
Sum driftsinntekter		**3 819 568**	**3 560 794**
Personalkostnader	2	-398 655	-284 459
Styrehonorar	2	-210 000	-200 000
Avskrivninger	3	-68 304	-49 080
Kommunale avgifter, strøm		-95 079	-96 231
Snøbrøyting, trefelling, beplanting		-340 088	-341 129
Drift og vedlikehold garasje		-391 191	-262 865
Drift og vedlikehold uteområder		-319 110	-93 850
Drift og vedlikehold kabel/tv-anlegg		-1 105 344	-1 051 600
Revisjonshonorar		-14 000	-14 000
Regnskapsførerhonorar		-178 125	-175 000
Forsikring		-43 467	-40 057
Andre driftskostnader		-129 780	-112 989
Periodisert vedlikehold	4	-894 815	-1 000 676
Sum driftskostnader		**-4 187 958**	**-3 721 936**
Driftsresultat		**-368 390**	**-161 142**
Finansinntekter/finanskostnader			
Renteinntekter		368 390	161 174
Rentekostnader		0	-32
Resultat av finansposter		**368 390**	**161 142**
Årsoverskudd		0	0

Tveteråsen Eiendom AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og fellesområde	3	9 418 950	9 418 950
Maskiner	3	54 494	84 218
Lekeapparater/lekeplass	3	327 930	366 510
Sum varige driftsmidler		**9 801 374**	**9 869 678**
Sum anleggsmidler		**9 801 374**	**9 869 678**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader mv	5	0	22 000
Forskuddsbetalte kostnader		680 277	687 136
Sum fordringer		**680 277**	**709 136**
Likvide midler			
Bankinnskudd	6	8 366 865	7 526 995
Sum likvide midler		**8 366 865**	**7 526 995**
Sum omløpsmidler		**9 047 142**	**8 236 131**
Sum eiendeler		**18 848 516**	**18 105 809**
Egenkapital/gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	390 600	390 600
Sum innskutt aksjekapital		**390 600**	**390 600**
Sum egenkapital		**390 600**	**390 600**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Obligasjoner	8	15 278 621	15 278 621
Sum langsiktig gjeld		**15 278 621**	**15 278 621**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 060	250 831
Skyldige offentlige avgifter	6	41 911	32 656
Påløpne feriepenger		31 236	25 929
Forskuddsbetalte felleskostnader	4	2 862 789	1 967 974
Annen kortsiktig gjeld	9	160 299	159 198
Sum kortsiktig gjeld		**3 179 295**	**2 436 588**
Sum gjeld		**18 457 916**	**17 715 209**
Sum egenkapital/gjeld		**18 848 516**	**18 105 809**

Tveteråsen 26. februar 2025

Gorm Frimannslund
Styreleder

Vidar Bjørnstad
Styremedlem

Benedicte Stavnum
Styremedlem

Eirik Pettersen
Styremedlem

Håvard Vinsrygg
Styremedlem

Noter til årsregnskapet for 2024

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektene består i hovedsak av innkreving av felleskostnader. Disse faktureres aksjonærene pr kvartal.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende redusert med avsetning for mulige tap.

Selskapet plikter ikke å levere skattemelding da det ikke har erverv som formål. Selskapet leverer 0-regnskap med avsetning for framtidig vedlikehold.

Note 1 Inntekter felleskostnader

	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	3 760 762	3 474 752
Leieinntekter	6 736	19 982
Gebyr vedr eierskifte	44 000	66 000
Andre inntekter	8 070	60
Sum inntekter	3 819 568	3 560 794

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Antall årsverk
Selskapet hadde 3 deltidsansatte i 2024 som til sammen arbeidet i underkant av 1 årsverk.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	320 498	293 960
Styrehonorar	210 000	200 000
Refusjon sykepenger	-3 236	-75 808
Arbeidsgiveravgift	76 731	56 560
Andre personalkostnader	4 662	9 747
Sum	608 655	484 459

Note 3 Varige driftsmidler/periodisert vedlikehold/avskrivninger

	Tomt og fellesområde	Maskiner	Lekeapparater /lekeplass	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	9 418 950	148 599	385 866	9 953 415
Tilgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	9 418 950	148 599	385 866	9 953 415
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	-94 105	-57 936	-152 041
Bokført verdi pr 31.12.2024	9 418 950	54 494	327 930	9 801 374
Årets avskrivning (lineær)	0	-29 724	-38 580	-68 304
Økonomisk levetid		5 år	10 år	

Den nye lekeplassen ble ferdigstilt juni 2023. Utgiftene ble kr 585.866, og med en mottatt støtte fra Sparebankstiftelsen DNB på kr 200.000 er netto utgifter kr 385.866.

Note 4 Periodisert vedlikehold

	Forskuddsbetalte felleskostnader
Bokført verdi pr 1.1.2024	1 967 974
Periodiserte vedlikeholdskostnader	894 815
Bokført verdi pr 31.12.2024	2 862 789

Note 5 Kundefordringer

Det er ingen restanser på felleskostnader pr 31.12.2024 og heller ingen latente tap pr balansedagen.

Note 6 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 26.705 bundne skattetrekksmidler pr balansedagen.

Note 7 Egenkapital, aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2024 består av 1.953 aksjer a kr 200, totalt kr 390.600.
Alle eierne av rekkehus og leiligheter på Tveteråsen er aksjonærer i selskapet. Til sammen er det 251 aksjonærer.

Oversikt over aksjonærer:	**Antall aksjer**
242 aksjonærer eier 8 aksjer hver	1 936
8 aksjonærer eier 2 aksjer hver	16
1 aksjonær eier 1 aksje	1
	1 953

Note 8 Obligasjoner

Alle aksjonærene har andelsobligasjoner i selskapet.

	Antall	**Beløp**
Obligasjoner à kr 3.500	239	836 500
Obligasjoner à kr 24.500	238	5 831 000
Obligasjoner à kr 24.429	48	1 172 592
Obligasjoner à kr 36.643	203	7 438 529
Sum obligasjoner	728	15 278 621

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2024	**2023**
Avsatte driftskostnader	47 281	68 654
Annen kortsiktig gjeld	0	4 396
Netto overskudd strøm ladestasjoner	113 018	86 148
Sum inntekter	160 299	159 198

ADO Revisjon AS
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Tveteråsen Eiendom AS som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret 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.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.norevisjonsberetning

Oslo, 26.02.2025
ADO Revisjon AS

Håkon P. Lie
Statsautorisert revisor

POSTADRESSE Engebrets vei 3 0275 Oslo | BESØKADRESSE Engebrets vei 3 0275 Oslo | TELEFON 97160677 | E-POST hakon.lie@adorevisjon.no | BANKGIRO 9680.36.05758 | ORG. NR. 993 231 924MVA



WWW.TVETERASEN.NO

Til Generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS

Innstilling fra valgkomitèen til valg av styre:

1. Styreleder

   Valg av Gorm Frimannslund, ON76, for en periode på ett år

2. Styremedlemmer

   Valg av John Erik Reimertz, ON155, for en periode på to år
   Valg av Kristin Johanne Haavind, ON 66, for en periode på to år
   Valg av Øyvind Harby, ON190, for en periode på ett år
   Vidar Bjørnstad, ON214, er ikke på valg

3. Varamedlemmer

   Gjenvalg av Nils Fredrik Røren, ON143, for en periode på to år
   Tonje Frøseth-Vestli, ON82, er ikke på valg

Oslo 14. mars 2025

For valgkomitèen

Veronica Zysman Stein Aastorp Andersen Anita Berger Ulland



Til aksjonærer og beboere i Tveteråsen Eiendom AS

Velkommen til Generalforsamling og aksjonærmøte.

Tid: Torsdag 27. mars kl. 18.00
Sted: Aulaen, Ulsrud videregående skole.

Generalforsamling for driftsåret 2024
Til behandling foreligger:

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Valg av 2 representanter for å underskrive protokollen
- Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap
- Godkjenning av styrets honorar
- Godkjenning av revisors honorar
- Orientering om budsjett 2025
- Valg av styre
- Valg av valgkomite

Det er ikke innmeldt noen saker fra aksjonærene til behandling på generalforsamlingen.

Aksjonærer som ikke selv møter kan møte med fullmektig, disse må ha skriftlig datert fullmakt. Registrering av fremmøtte starter 17.30.

Styrets årsrapport, kopi av årsregnskap, revisors beretning, budsjett og valgkomiteens forslag ligger tilgjengelig digitalt på www.tveterasen.no Ved spørsmål om innkalling og dokumentene ta kontakt med styret@tveterasen.no

I etterkant av generalforsamling vil det bli avholdt et informasjonsmøte for aksjonærene. Her er følgende temaer på agendaen:

1. *Forvaltning Drift og Vedlikeholds plan (FDV)*
2. *Garasjerehabilitering Fase 1*
3. *Garasjerehabilitering Fase 2 og 3*
4. *Belysning i garasjehuset*
5. *Utebelysning fellesområdet*
6. *Kontroll av vannledninger og avløpsnett*
7. *Lading – fast avgift fra Charge 365*
8. *Parkering Tveteråsen Eiendom AS*
9. *Blomstereng prosjektet*

Tveteråsen 15. mars 2025

Styret i Tveteråsen Eiendom AS



Årsrapport fra styret for driftsåret 2024

Informasjon til beboere og aksjonærer i Tveteråsen Eiendom AS

Styret i Tveteråsen Eiendom AS leverer med dette sin årlige rapport om tiltak og hendelser siste driftsår. Styrets oppgaver er å drifte og vedlikeholde fellesområdet og garasjehuset for aksjonærer og beboere i tillegg til å sikre og ivareta en forsvarlig og trygg økonomistyring av selskapets midler på vegne av aksjonærene.

Driftsåret 2024 har forløpt uten ulykker eller alvorlige hendelser på vårt fellesområde eller i garasjehuset.

Det har blitt omsatt 6 eiendommer gjennom året; 2 leiligheter og 4 rekkehus.

Vi benytter anledningen til å ønske nye aksjonærer og beboerne velkommen til Tveteråsen – vårt deilige sted å bo. Relevant informasjon om Tveteråsen finnes på www.tveterasen.no

OPPSUMMERING AV 2024:

Styrets sammensetning

Et nytt styre ble valgt på selskapets generalforsamling i april, og har bestått av Gorm Frimannslund (leder), Eirik Pettersen (medlem), Håvard Vinsrygg (medlem), Benedicte Stavnum (medlem), Vidar Bjørnstad (medlem), Tonje Frøseth-Vestli (vara) og Nils Fredrik Røren (vara). Styret har i 2024 hatt en delt sammensetning av kjønn, ulik ekspertise og fordelt alderssammensetning. Samtlige styremedlemmer inngår i ulike arbeidsgrupper.

Styret har avholdt 10 styremøter, samtidig som styremedlemmene har hatt jevnlige arbeidsmøter i mindre grupper gjennom året.

Økonomi

Driften av selskapet i 2024 har blitt gjennomført på en forsvarlig og økonomisk god måte. Vedlikehold og oppgradering av fellesarealet er gjennomført etter behov, og den sikkerhetsmessig påkrevde oppgraderingen av lekeplassen på området vårt er fullført i henhold til plan. Det er foretatt nødvendige investeringer og

oppgraderinger i driftsmidler. Det er også investert videre i et omfattende forberedende prosjekt for rehabilitering av garasjehuset.

Økonomien i selskapet ved utgangen av året er god.

Regnskapsfører og revisor

Regnskapsfører er Solid Økonomi AS v/Gurid Bonsaksen. Det har vært en stor fordel at regnskapsfører har god kunnskap om området og har vært regnskapsfører over tid. Gurid er også aksjonær og bor på området. Styret er takknemlig for innsatsen og kunnskapen som Gurid bidrar med.

Styret i samarbeid med regnskapsfører ivaretar øvrige forretningsføreroppgaver.

Revisor er Ado Revisjon AS v/Håkon Pedersen Lie. Revisor har for driftsåret 2024 ingen negative kommentarer til driften av Tveteråsen Eiendom AS. Av hensyn til våre aksjonærer og eksterne samarbeidspartnere har styret valgt å opprettholde vår avtale med revisor, selv om dette ikke er lovpålagt et selskap av vår størrelse ifølge aksjeloven.

Boligsameiet Olav Nygards veg 212-214-216, som for øvrig har eget styre, har også egen forretningsfører.

Vaktmester

Vaktmester er ansatt i 50% stilling og har ansvar for vedlikehold og tilsyn av fellesareal og garasjehuset. Grunnet redusert stilling for vår faste vaktmester frem til august i 2024 ble det benyttet vikar for å dekke opp de viktigste oppgavene. Ta kontakt på vaktmester@tveterasen.no ved spørsmål knyttet til feiing, brøyting og strøing på området.

Rehabilitering av garasjehuset

Rehabilitering av garasjehuset har vært prioritert i 2024. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 28. november, og besluttet å iverksette første fase av rehabiliteringen, samt å ta opp lån i den forbindelse. Se ellers avsnittet om felleskostnader i årsrapporten.

I forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen var det gjennomført en

anbudsprosess og etter at styret fikk tilslutning til det videre arbeidet, ble Alliero engasjert som entreprenør. Det er gjennomført flere møter med Alliero sammen med OPAK før kontraktsinngåelse. Det er inngått en avtale med OPAK som vil være vår byggherre representant. Begge de inngåtte avtaler er i tråd med NS84 standarden og entreprenør stiller med både garantibeløp og forsikring for det arbeid som skal gjennomføres. Styret vil ha løpende kontakt med OPAK om fremdriften.

Første fase, som primært omfatter dekket på Plan 2 (midtre plan), starter mandag 17. mars 2025 og vil pågå til medio september 2025. Før det må den nordre del av garasjehuset på plan 1 og 2 være ryddet og alle biler fjernet. Det vises til utsendt informasjon på e-post og oppslag i garasjehuset.

Styret kommer tilbake til fase 2 og 3 etter at den første fasen er gjennomført. Fase 2 og 3 er lagt inn i planen for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) i 2035 og 2040. Styrets ambisjon er å gjennomføre alle de tre fasene så fort som økonomien tillater det. Garasjehuset er gammelt, og vi bør gjøre de mest nødvendige tiltakene så fort som det lar seg gjøre. Det er viktig at aksjonærene er klar over at det ikke ligger inne noen standardheving i selve garasjeprosjektet. Det prosjektet dreier seg om er å ivareta de verdier Tveteråsen Eiendom besitter for fremtiden.

Lekeplassen

I løpet av vår/sommer 2024, er det gjort noe justering og finpuss på noen lekeapparater, fallunderlag og gress. Små reklamasjonssaker er fulgt opp med leverandør. Sand er fylt på i sandkassen både ved hovedlekeplassen ved trykkeriet og på plassen mellom rekkene inn mot skogen. Bark er fylt på ved klatrestativet og rundt lekehuset.

Ved dugnad i mai ble det ryddet og feid mm. Lekehuset ble vasket, og vinduåpninger og døråpninger malt. Takk til alle som bidro! En snill pappa snekret en fin lekekasse, som står ved sandkassen. Takk for initiativet.
Foreldre som søkte om å få kjøpt inn felles leker til sandkassen, ble oppfordret til å håndtere slikt innkjøp på egenhånd, da det faller utenfor Tveteråsen Eiendoms oppgaver.

FDV-rutiner er fulgt og dokumentert. Det er i løpet av året ikke avdekket eller meldt om skader på utstyr eller barn under lek på lekeplassen. Vi oppfordrer foreldre og barn til å bruke lekeplassen mye, og til å fortsette å rydde/gjøre området pent etter bruk. Gi gjerne beskjed til styret hvis du har ønsker, ser behov eller har lyst til å bidra fremover, til å gjøre lekeplassen til et hyggelig samlingssted for små og store. Minner samtidig om dugnad som blir i april/mai, og håper mange vil bidra aktivt.

TV og bredbånd

Som informert om på generalforsamlingen i 2024 inngikk Tveteråsen Eiendom en treårig avtale, kalt Telia Flex Medium, på bredbånd og tv-distribusjon. Avtalen gjelder fra 1. januar 2024 til 31. desember 2026. Telia gjennomførte en oppgradering første halvår 2024 av Bredbåndsløsningen på Tveteråsen hvor Telia skiftet ut TV-dekodere og WIFI-modemer, byttet antennekontakter hos hver enkelt aksjonær og flyttet nodeskap med ny kabling der det var nødvendig. Videre er bredbåndet oppgradert til Docsis 3.1 standarden som betyr at båndbredden i nettet er utvidet. Utvidelsen sikrer at kapasiteten i nettet blir god i lang tid fremover for normal bruk.

Styret har fulgt opp tjenestekvaliteten på Bredbåndsløsningen tett gjennom hele 2024. Driftsstabiliteten har etablert seg på et akseptabelt nivå og antall brukerhenvendelser til Telia er på et lavt nivå.

I god tid før avtalen med Telia utløper 31. desember 2026, er det hensiktsmessig å vurdere på nytt både leverandører og hvilken teknologi som skal velges for å levere kostnadseffektive tjenester innen bredbånd og TV på Tveteråsen for de neste årene.

Trafikksikkerhet og kjøring på området

Styret ser med bekymring på utviklingen av trafikken på Tveteråsen, som har økt betraktelig over de siste årene. Flere biler og høy fart på stikkveiene er et gjentakende problem, og mange beboere klager på dette..

Bommen som ble satt opp av Oslo kommune på fortauet mellom Tveteråsen- og Holtet barnehage sist år har fungert godt. Styret har vært i kontakt med kommunen, som nå har reparert bom-armen som ble påkjørt sist vinter. Det er viktig at denne holdes i orden for å hindre gjennomkjøring på barnas skolevei.

Styret etablerte i 2023 en arbeidsgruppe som jobber frem tiltak som kan gi ytterligere bedring av trafikksikkerheten på veiene våre. I første omgang er det tilkommet fartshumper i løpet av høsten 2024. Det er i utgangspunktet etablert fartshumper på de strekninger og steder hvor det er størst behov for senking av farten. Eventuelle behov for flere fartshumper kan meldes til styret.

Styret ønsker å benytte anledningen til å komme med en generell oppfordring til alle beboere om å vurdere egne vaner. Mange på Tveteråsen erfarer at kjøp av varer med levering inne på området skaper økt biltrafikk med store kjøretøy, og med altfor høy fart. Bilkjøring helt frem til inngangsdøren bør begrenses så langt det er mulig. Parkering på fellesområdene utenom oppmerkede områder, er ikke tillatt. Alle bes om å ta hensyn til dette, også ved oppussing/arbeider i rekkehusene – håndverkere og andre skal i størst mulig grad henvises til oppmerkede områder for parkering, og ikke stå i veien utenfor husene.

Etter en dialog med kommunen er det blitt stadfestet at kjøreveien fra snuplassen ved Haraløkka ned til barnehagen er eid av Tveteråsen Eiendom AS. Kommunen vil som bruker av veien betale halvparten av vedlikeholdskostnadene. Fortauet på samme strekning er eid av Oslo kommune.

Ladestasjoner for elbiler i garasjehuset

Ladestasjonene i garasjehuset har vært i drift fra 2019 og fungerer i hovedsak bra. Det er nå i overkant av 130 beboere som har en lader i garasjehuset. I 2023 ble det montert en kraftigere ekstern 4G-antenne til anlegget for å bedre signalstyrken. Vi ser at dette har hjulpet, men vil fortsette arbeidet med kommunikasjonen (wifi) inne i garasjen etter garasjerehabiliteringen i 2025.

Hvis man ønsker å få installert en elbillader på sin parkeringsplass, finnes informasjon om bestillingsrutiner, pris og vilkår på tveterasen.no/elbil-og-lading.

Det er den enkelte beboer selv som eier ladestasjonen og har driftsansvar for enheten. Styret tar på vegne av Tveteråsen Eiendom ansvar for infrastrukturen, inkludert det trådløse nettet og Internettforbindelsen. Det er Zaptec Pro som benyttes i vårt garasjehus. Laderen har 5 års garanti.

Styret gjør oppmerksom på at garantien på de første laderne fra 2019 har gått ut. Dette gjør at den enkelte eier kan få utgifter i forbindelse med reparasjoner.

Styret har hengt opp plakater i garasjen med informasjon om hvordan feilsøke og melde feil på laderne. Vi har erfart at de to vanligste problemene er at sikringen på ladeenheten slår ut eller at enheten mister kontakten med nærmeste trådløse aksesspunkt. Dette kan løses ved hhv. å vippe opp igjen sikringen og starte ladeenheten på nytt (se Zaptec sin brukermanual, evt. https://zaptec.com/support/).

Økonomien i ladeanlegget skal i utgangspunktet gå i null, men styret har besluttet at brukere av anlegget skal være med på å finansiere vedlikeholdet. I praksis vil det skje ved at vi i løpet av ett år krever inn ca. 10.000 kr. mer enn de faktiske kostnadene. I 2022 fikk vi etter litt kamp endret forbrukerkoden for garasjeanlegget til «husholdning» og dermed kom inn under regjeringens prisstøtte til husholdningene. Hvis prisstøtten blir videreført for sameier og borettslag, vil dette være økonomisk gunstig for våre ladepriser.

Tips: For å bidra til å holde prisen nede, anbefaler vi å lade på den tiden av døgnet/uka som har lavest strømpris. Normalt er strømmen rimeligst natt og helg og dyrest morgen og ettermiddag. Benytt Charge365-appen for å starte lading på ønsket tidspunkt.

Trefelling og nyplanting

Styret følger eksisterende retningslinjer og beslutning om å være restriktive når det gjelder felling av trær. Beskjæring skjer for å vedlikeholde, og det felles kun trær som er syke eller som utgjør risiko for bygg/beboere.

I løpet av året er det innmeldt 9 saker som vedrører felling/beplantning av trær og busker.

- 3 bjørk og 1 furu er fjernet (skadede/døde trær, som potensielt kunne gjøre skade).
- Det er meldt inn et par saker som vedrører trær på egen grunn eller hos nærmeste nabo. Innmelderne er bedt om å håndtere sakene på egen hånd, da det ikke vedrører fellesareal.
- Det er søkt om å felle noen trær som står på kommunal tomt og nabotomt. Saker med friske trær som ikke står for nære våre hus, ikke er for høye og som ikke utgjør noen fare, følges ikke videre opp. Saker med busker/trær som utgjør fare, følges opp videre med kommunen.
- Vi har mottatt noen søknader om å plante frukttrær og/eller bærbusker på fellesområde. Styret minner om tidligere vedtak, om at det på fellesområde skal plantes trær som er «riktige" for området», og viser til aksjonærenes egen tomt, for eventuell beplantning av frukttrær/bærbusker.

Tresaker som krever vurdering fra arborist, er til oppfølging våren 2025. Samtidig jobber styret videre med nyplanting på fellesområdet. Vi har hatt befaringer med både arborist og treekspert. Det er ikke plantet nye trær det siste året, men vi jobber for å iverksette noe nyplanting i løpet av 2025.

Vår og høstrydding

I 2024 videreførte styret med stor suksess muligheten for deponering av hageavfall i høst- og vårsesong i tillegg til oppsamling av juletrær, og styret vil sørge for samme løsning i 2025. Styret har i tillegg oppdatert retningslinjene når det gjelder trefelling - retningslinjene er tilgjengelig på vår nettside. Vi minner samtidig om at rodene som tidligere, kan søke styret om midler til innkjøp av trær og busker til nyplanting.

Tilbakestilling av fellesareal

Styret har i 2024 tilbakestilt arealer til felles bruk. Over tid har fellesareal blitt beplantet og benyttet av enkelte beboere, men styret minner om at "fellesarealer" er til felles benyttelse. Det skal ikke lages hindringer eller beplantning som gjøre at fellesområdene ser ut til å tilhøre det enkelte rekkehuset. Styret vil fortsette med å ta det formelle ansvaret for fellesareal.

I årenes løp har noen aksjonærer utvidet «sitt eget område» og tatt i bruk deler av fellesområde og kommunalt område/skog, til forlengelse av egen hage, oppbevaring av ved, sandkasse i skogen mm. Vi oppfordrer aksjonærer/beboere til å respektere fellesskapet/de fine fellesområdene våre, og unngå å ta seg til rette i kommunalt område. Private etableringer i fellesområde og kommunalt område, kan også fremover bli pålagt tilbakeført eller fjernet.

Blomstereng-prosjektet

På generalforsamlingen i mai 2023 ble det vedtatt av aksjonærene å starte et prøveprosjekt med planting av naturblomsterenger på utvalgte deler av felles-områdene våre. Blomsterengprosjektet har fortsatt igjennom sommeren 2024 med såing av flere blomsterarter. Blomsterengprosjektet vil gjerne ha flere aktiv deltagelse på de prøvefeltene som er etablert

Piknikbenker/-bord

I løpet av sensommeren/høsten ble et par gamle, ødelagte piknikbenker fjernet, og vi anskaffet 3 nye fine piknik-benker/-bord.

Flaggkomite

Det er i 2024 blitt kjøpt inn nye flagg til flaggstangen ved vaskeplassen. Styret vil takke flaggkomiteen for både innkjøp og heising av flagg igjennom året.

Ny tilhenger til utlån for beboerne

Utlånshengeren tilhørende sameiet er populær og mye i bruk. Den gamle var utslitt, og det er kjøpt inn en ny tilhenger. Den nye har bremser og helårsdekk.

Vi minner om at det er den enkelte bruker som er ansvarlig for tilhengeren under bruk. Brukeren/sjåføren må påse at tilhengeren er i forskriftsmessig stand og brukes, lastes og sikres etter de krav som gjelder. Feil og skader på hengeren skal meldes til vaktmester@tveterasen.no

Adventsmarkering – tenning av julegran

Det er en solid innsats som må til for å gjennomføre denne type markering. Når det etter flere initiativ ikke lykkes å få noen frivillige, så valgte styret å ikke gjennomføre noe arrangement i 2024. Da Bøler skolekor allerede var engasjert så ble de gitt en mindre påskjønnelse.
For å kunne gjennomføre tilsvarende arrangement fremover, krever det engasjement og planlegging og deltagelse fra flere enn styret og vaktmester. Gi beskjed til styret dersom du kan tenke deg å være med og arrangere i 2025.

Roder

Rodeløsningen, som er beboerdrevet og frivillig, har blitt videreført i 2024. Det ble gjennomført vårdugnader i de fleste rodene i forbindelse med våropprydding. Styret takker alle rodeledere og bidragsytere i rodene for innsatsen med å vedlikeholde fellesområdet.

Skadedyr

For å forebygge skadedyr på området benyttes miljøvennlige og giftfrie feller (smartbokser) fra Anticimex. Disse flyttes rundt etter behov. Anticimex følger opp dette sammen med vaktmester. Rapporten fra Anticimex i 2024 viser at det er

observert aktivitet og fangst av gnagere i smartbokser utvendig. Samtidig opplyses det at det er ingen åpenbare avvik med behov for tiltak.

Det er forbudt å sette ut søppelposer, legge ut mat eller mate fugler på bakken.

Utestående fordringer

Styret er fornøyd med beboernes evne til å overholde frister på betaling av felleskostnader.

Felleskostnader

På ekstraordinær generalforsamling i november 2024 presenterte styret forventet kostnadsøkning på grunn av behovet for å lånefinansiere en del av rehabiliteringen av garasjeanlegget. Styret foreslår å øke husleien med effekt fra andre kvartal inneværende år i tråd med presentasjonen på den ekstraordinære generalforsamlingen i 2024 for både å kunne finansiere rehabiliteringen av garasjehuset og ta høyde for ordinær prisøkning. Felleskostnadene vil som en konsekvens øke fra første kvartal 2025 til andre kvartal med 2.053 kroner til 6.258 for et rekkehus med garasjeplass og øke med 1.627 kroner til 3.920 for en leilighet med garasjeplass. Det er aksjonæravtalen som er førende for fordeling av felleskostnadene.

Forslag til budsjett 2025 er vedlagt til orientering, og dette vil bli gjennomgått på generalforsamling.

Forslag til budsjett for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024	*Budsjett 2024*
Inntekt felleskostnader	*5 327 870*	3 767 498	*3 767 500*
Andre inntekter	*50 000*	52 070	*50 000*
Sum inntekter	*5 377 870*	3 819 568	*3 817 500*
Personalkostnader inkl aga	*-474 000*	-398 655	*-420 000*
Styrehonorar	*-221 000*	-210 000	*-210 000*
Festeavgift	*-21 000*	-20 686	*-21 000*
Strøm, renovasjon, vann	*-110 000*	-74 392	*-110 000*
Snøbrøyting, strøing, feiing	*-300 000*	-265 238	*-300 000*
Fjerning av kvist/grus, trefelling mv	*-100 000*	-74 850	*-100 000*
Beplanting trær/busker	*-60 000*	0	*-30 000*
Reparasjon og vedlikehold garasje	*-450 000*	-391 191	*-300 000*
Reparasjon og vedlikehold uteområde	*-300 000*	-225 663	*-500 000*
Reparasjon og vedlikehold strøm/vannledninger	*-100 000*	-73 036	
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	*-75 000*	-20 410	*-20 000*
Avskrivning lekeapparater	*-40 000*	-38 580	*-40 000*
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	*-1 160 000*	-1 105 344	*-1 110 000*
Utstyr	*-100 000*	-94 790	*-100 000*
Revisjonshonorar	*-14 000*	-14 000	*-15 000*
Regnskapsfører	*-170 000*	-178 125	*-165 000*
Forsikring	*-100 000*	-43 467	*-45 000*
Andre driftskostnader	*-75 000*	-64 716	*-75 000*
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	*-536 870*	-894 815	*-456 500*
Sum driftskostnader	*-4 407 870*	-4 187 958	*-4 017 500*
Driftsresultat	*970 000*	-368 390	*-200 000*
Renteinntekter	*50 000*	368 390	*200 000*
Rentekostnader og avdrag	*-1 020 000*	0	*0*
Resultat	*0*	0	*0*

Tveteråsen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter/driftskostnader			
Inntekter	1	3 819 568	3 560 794
Sum driftsinntekter		**3 819 568**	**3 560 794**
Personalkostnader	2	-398 655	-284 459
Styrehonorar	2	-210 000	-200 000
Avskrivninger	3	-68 304	-49 080
Kommunale avgifter, strøm		-95 079	-96 231
Snøbrøyting, trefelling, beplanting		-340 088	-341 129
Drift og vedlikehold garasje		-391 191	-262 865
Drift og vedlikehold uteområder		-319 110	-93 850
Drift og vedlikehold kabel/tv-anlegg		-1 105 344	-1 051 600
Revisjonshonorar		-14 000	-14 000
Regnskapsførerhonorar		-178 125	-175 000
Forsikring		-43 467	-40 057
Andre driftskostnader		-129 780	-112 989
Periodisert vedlikehold	4	-894 815	-1 000 676
Sum driftskostnader		**-4 187 958**	**-3 721 936**
Driftsresultat		**-368 390**	**-161 142**
Finansinntekter/finanskostnader			
Renteinntekter		368 390	161 174
Rentekostnader		0	-32
Resultat av finansposter		**368 390**	**161 142**
Årsoverskudd		0	0

Tveteråsen Eiendom AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og fellesområde	3	9 418 950	9 418 950
Maskiner	3	54 494	84 218
Lekeapparater/lekeplass	3	327 930	366 510
Sum varige driftsmidler		**9 801 374**	**9 869 678**
Sum anleggsmidler		**9 801 374**	**9 869 678**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader mv	5	0	22 000
Forskuddsbetalte kostnader		680 277	687 136
Sum fordringer		**680 277**	**709 136**
Likvide midler			
Bankinnskudd	6	8 366 865	7 526 995
Sum likvide midler		**8 366 865**	**7 526 995**
Sum omløpsmidler		**9 047 142**	**8 236 131**
Sum eiendeler		**18 848 516**	**18 105 809**
Egenkapital/gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	390 600	390 600
Sum innskutt aksjekapital		**390 600**	**390 600**
Sum egenkapital		**390 600**	**390 600**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Obligasjoner	8	15 278 621	15 278 621
Sum langsiktig gjeld		**15 278 621**	**15 278 621**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		83 060	250 831
Skyldige offentlige avgifter	6	41 911	32 656
Påløpne feriepenger		31 236	25 929
Forskuddsbetalte felleskostnader	4	2 862 789	1 967 974
Annen kortsiktig gjeld	9	160 299	159 198
Sum kortsiktig gjeld		**3 179 295**	**2 436 588**
Sum gjeld		**18 457 916**	**17 715 209**
Sum egenkapital/gjeld		**18 848 516**	**18 105 809**

Tveteråsen 26. februar 2025

Gorm Frimannslund
Styreleder

Vidar Bjørnstad
Styremedlem

Benedicte Stavnum
Styremedlem

Eirik Pettersen
Styremedlem

Håvard Vinsrygg
Styremedlem

Noter til årsregnskapet for 2024

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektene består i hovedsak av innkreving av felleskostnader. Disse faktureres aksjonærene pr kvartal.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende redusert med avsetning for mulige tap.

Selskapet plikter ikke å levere skattemelding da det ikke har erverv som formål. Selskapet leverer 0-regnskap med avsetning for framtidig vedlikehold.

Note 1 Inntekter felleskostnader

	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	3 760 762	3 474 752
Leieinntekter	6 736	19 982
Gebyr vedr eierskifte	44 000	66 000
Andre inntekter	8 070	60
Sum inntekter	3 819 568	3 560 794

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Antall årsverk
Selskapet hadde 3 deltidsansatte i 2024 som til sammen arbeidet i underkant av 1 årsverk.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	320 498	293 960
Styrehonorar	210 000	200 000
Refusjon sykepenger	-3 236	-75 808
Arbeidsgiveravgift	76 731	56 560
Andre personalkostnader	4 662	9 747
Sum	608 655	484 459

Note 3 Varige driftsmidler/periodisert vedlikehold/avskrivninger

	Tomt og fellesområde	Maskiner	Lekeapparater /lekeplass	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	9 418 950	148 599	385 866	9 953 415
Tilgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	9 418 950	148 599	385 866	9 953 415
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	-94 105	-57 936	-152 041
Bokført verdi pr 31.12.2024	9 418 950	54 494	327 930	9 801 374
Årets avskrivning (lineær)	0	-29 724	-38 580	-68 304
Økonomisk levetid		5 år	10 år	

Den nye lekeplassen ble ferdigstilt juni 2023. Utgiftene ble kr 585.866, og med en mottatt støtte fra Sparebankstiftelsen DNB på kr 200.000 er netto utgifter kr 385.866.

Note 4 Periodisert vedlikehold

	Forskuddsbetalte felleskostnader
Bokført verdi pr 1.1.2024	1 967 974
Periodiserte vedlikeholdskostnader	894 815
Bokført verdi pr 31.12.2024	2 862 789

Note 5 Kundefordringer

Det er ingen restanser på felleskostnader pr 31.12.2024 og heller ingen latente tap pr balansedagen.

Note 6 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 26.705 bundne skattetrekksmidler pr balansedagen.

Note 7 Egenkapital, aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2024 består av 1.953 aksjer a kr 200, totalt kr 390.600.
Alle eierne av rekkehus og leiligheter på Tveteråsen er aksjonærer i selskapet. Til sammen er det 251 aksjonærer.

Oversikt over aksjonærer:	**Antall aksjer**
242 aksjonærer eier 8 aksjer hver	1 936
8 aksjonærer eier 2 aksjer hver	16
1 aksjonær eier 1 aksje	1
	1 953

Note 8 Obligasjoner

Alle aksjonærene har andelsobligasjoner i selskapet.

	Antall	**Beløp**
Obligasjoner à kr 3.500	239	836 500
Obligasjoner à kr 24.500	238	5 831 000
Obligasjoner à kr 24.429	48	1 172 592
Obligasjoner à kr 36.643	203	7 438 529
Sum obligasjoner	728	15 278 621

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	2024	**2023**
Avsatte driftskostnader	47 281	68 654
Annen kortsiktig gjeld	0	4 396
Netto overskudd strøm ladestasjoner	113 018	86 148
Sum inntekter	160 299	159 198

ADO Revisjon AS
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Tveteråsen Eiendom AS som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret 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.
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.norevisjonsberetning

Oslo, 26.02.2025
ADO Revisjon AS

Håkon P. Lie
Statsautorisert revisor

POSTADRESSE Engebrets vei 3 0275 Oslo | BESØKADRESSE Engebrets vei 3 0275 Oslo | TELEFON 97160677 | E-POST hakon.lie@adorevisjon.no | BANKGIRO 9680.36.05758 | ORG. NR. 993 231 924MVA



WWW.TVETERASEN.NO

Til Generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS

Innstilling fra valgkomitèen til valg av styre:

1. Styreleder

   Valg av Gorm Frimannslund, ON76, for en periode på ett år

2. Styremedlemmer

   Valg av John Erik Reimertz, ON155, for en periode på to år
   Valg av Kristin Johanne Haavind, ON 66, for en periode på to år
   Valg av Øyvind Harby, ON190, for en periode på ett år
   Vidar Bjørnstad, ON214, er ikke på valg

3. Varamedlemmer

   Gjenvalg av Nils Fredrik Røren, ON143, for en periode på to år
   Tonje Frøseth-Vestli, ON82, er ikke på valg

Oslo 14. mars 2025

For valgkomitèen

Veronica Zysman Stein Aastorp Andersen Anita Berger Ulland



TVETERÅSEN EIENDOM AS Organisasjonsnummer 931230689

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 28.11.2024

På grunnlag av innkalling av 20.10.2024 ble ordinær ekstraordinær generalforsamling i Tveteråsen Eiendom AS åpnet av styreleder Gorm Frimannslund 28.11.2024 kl. 18.00 i aulaen på Ulsrud videregående skole.

1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Gorm Frimannslund valgt.

2. Godkjenning av innkalling
Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelsen og sakslisten, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

3. Valg av representanter til å underskrive protokollen
Som representanter til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble Jorid Lian (ONV 74) og Endre Moltu Grønnhaug (ONV 172) valgt.

4. Valg av representanter til å telle stemmer
Som representanter til å telle stemmer ble Heidi Hammer (ONV 193) og Randi Kavlie ONV 185) valgt.

5. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Antall fremmøtte med stemmerett var 67. I tillegg var det 13 fremlagte fullmakter slik at totalt stemmeberettigede ble 80. Dette ble tatt til orientering.

6. Presentasjon av garasjeprosjektet
Styrets viste til informasjon gitt på aksjonærmøte 18.04.2024 og utsendt informasjon 16.11.2024. Styreleder presenterte status i garasjeprosjektet, etterfulgt av en faglig presentasjon av rådgiver fra OPAK AS. Etter gjennomgangen ble det presentert forslag til gjennomføring og finansiering av rehabilitering av plan 2 på garasjehuset.

7. Avstemning over styrets forslag til beslutning
Styrets fremmet følgende forslag til avstemning:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenør om nødvendig rehabilitering av plan 2 på garasjehuset innenfor en ramme på 20 mill. kroner, samt fullmakt til å inngå en låneavtale på 15 mill. kroner med en nedbetalingstid på 10 år. Nedbetaling av lånet skjer gjennom en økning i fellesutgiftene.

Styrets forslag ble vedtatt av generalforsamlingen med 80 stemmer for og ingen stemmer mot.

Generalforsamlingen ble deretter hevet.

Oslo, 28.11.2024

Gorm Frimannslund

Jorid Lian

Endre Moltu Grønnhaug

Tveteråsen

- et deilig sted å bo



WWW.TVETERASEN.NO

VEDTEKTER TVETERÅSEN EIENDOM AS

§1

Selskapets navn er Tveteråsen Eiendom AS.

§2

Selskapets forretningskontorer er i Oslo.

§3

Selskapet skal drive og eie garasjehus og fellesarealer på Tveteråsen i Oslo, administrasjon av ledningsnett, tekniske anlegg med veianlegg og drift av vaktmesterordning, etablering og deltakelse i fellesforsikringer, samt alt hva som herved er forbundet. Selskapet har ikke erverv til formål og skal fungere som et driftsfelleskap og koordineringsorgan for beboerne på Tveteråsen.

§4

Aksjekapitalen er på 390.600 fordelt på 1.953 aksjer à kr 200 i 3 aksjeklasser.
Aksjeklasse A består av aksjonærer med garasjeplass og kapitalen her utgjør kr 376.200 fordelt på 1.881 aksjer.
Aksjeklasse B består av aksjonærer med parkeringsplass og kapitalen her utgjør kr 11.200 fordelt på 56 aksjer.
Aksjeklasse C består av aksjonærer uten garasje- eller parkeringsplass og kapitalen her utgjør kr 3.200 fordelt på 16 aksjer.
Hver aksje har en stemme.

§5

Selskapets styre består av 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
Selskapets leder velges hvert år, styremedlemmer og varamedlemmer hvert annet år med det antall generalforsamlingen beslutter. Ved nyvalg eller gjenvalg av styremedlemmer, kan generalforsamlingen velge inntil to styremedlemmer for ett år. Ved suppleringsvalg løper tjenestetiden fram til første ordinære generalforsamling.
Selskapet tegnes av styrets leder sammen med et styremedlem eller to styremedlemmer sammen.

§6

Selskapet skal ha en valgkomite på 3 medlemmer. Ved innkalling til ordinær generalforsamling fremmer valgkomiteen forslag til valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Ved suppleringsvalg fremsettes forslag ved innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen hvor suppleringsvalg skal finne sted. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§7

Hjemmelsinnehavere til eiendommer eller seksjoner i eiendommer utskilt fra Gnr. 145/ Bnr. 78, Ulsrud i Oslo, har rett og plikt til å være aksjonærer i selskapet.
Aksjonærene er forpliktet til, uavhengig av eierforholdet til den grunn som husene er oppført på, å delta forholdsmessig i alle fellesutgifter knyttet til det opprinnelige areal som selskapet har festet av Oslo Kommune, festekontrakt tinglyst 3.4.1967 med senere påtegninger. Aksjonærene plikter å respektere alle bestemmelser som er inntatt i nevnte festekontrakt så langt det har betydning for felles anliggende, også etter at deler av arealet eventuelt er innløst som eiergrunn.
Aksjonærene er forpliktet til forskuddsvis å dekke selskapets utgifter av enhver art. For denne forpliktelse utsteder aksjonærene m/rekkehus en obligasjon pålydende kr 3 000.
Skyldig beløp kan dog inndrives hos aksjonærene uavhengig av sikkerhetsstillelsen såfremt betaling mangler etter skriftlig påkrav med 14 dagers varsel, jfr. leiekontrakten § 8.

§8

Enhver aksjonær med leie eller bruksrett til selskapets eiendom, er ved overdragelse av egen eiendom, seksjon eller leierett, forpliktet til å overdra sin aksjepost til sin rettsetterfølger.
All overdragelse av aksjer ut over det som følger av denne paragrafs 1. ledd, krever styrets skriftlige samtykke.

§9

Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av juni måned.
Innkalling foretas skriftlig senest 10 dager før generalforsamlingen til alle aksjeeiere med kjent adresse.
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller det kreves skriftlig av revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen. Annet ledd gjelder tilsvarende.

§ 10

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:
1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
2. Fastsetting av eventuelt konsernregnskap og konsernbalanse.
3. Valg av styre.
4. Valg av valgkomite.
5. Fastsettelse av styrets godtgjørelse.
6. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen.
På ekstraordinær generalforsamling behandles de saker som er nevnt i innkallingen. Det kan i generalforsamlingen ikke fattes vedtak i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

§11

Forøvrig henvises det til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

Sist endret i generalforsamling 26.mai 2009.

Styret i Tveteråsen Eiendom as

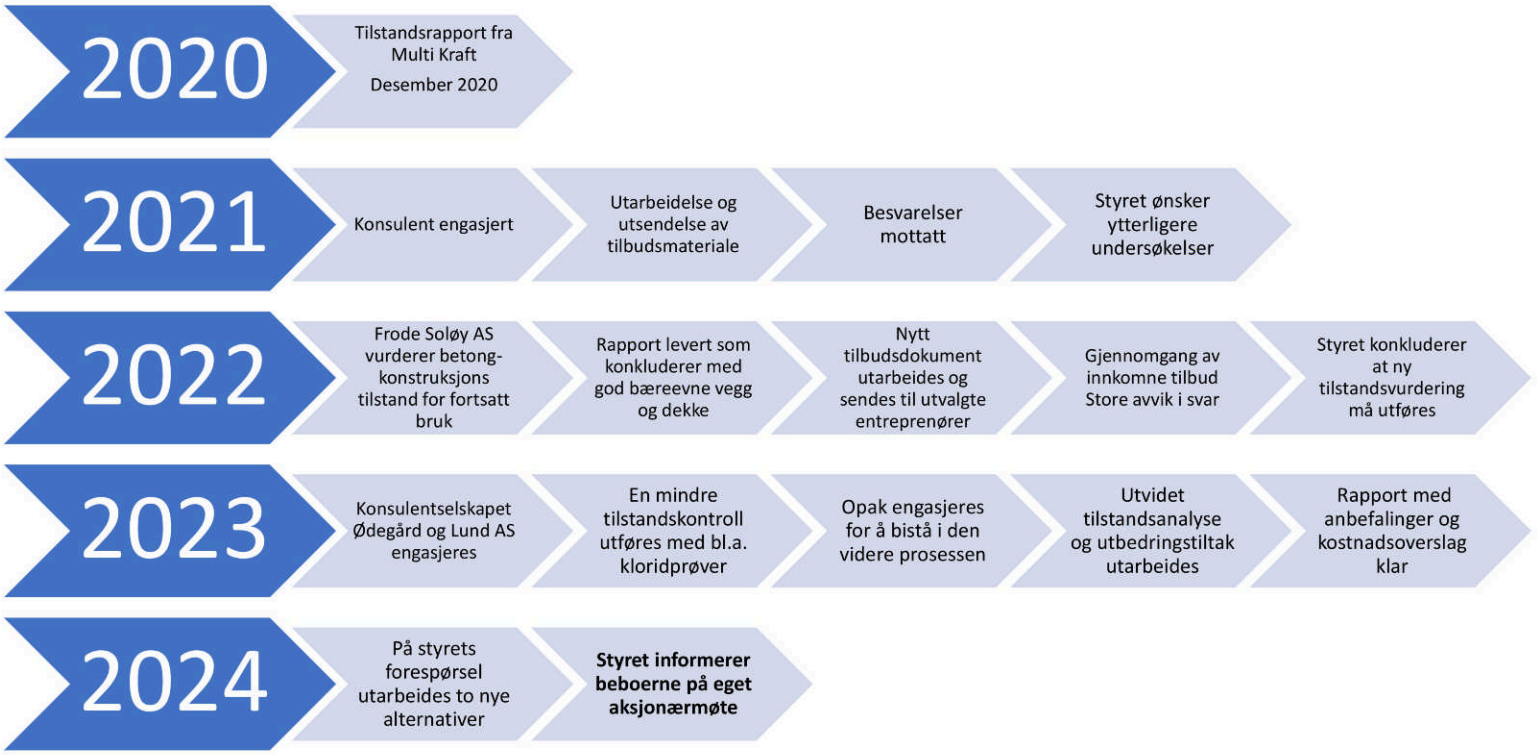


Rehabilitering av garasjehuset

Ekstraordinær generalforsamling 28. november 2024

Styret – Tveteråsen Eiendom

Prosessen frem til aksjonærmøtet 18. april



SAMMENDRAG SISTE TILSTANDSVURDERING

GENERELT	Kun vurdert søyler, dragere og betongdekkene (gulv/tak) Påvist stor fuktpåkjenning på undersiden av dekkene. Tyder på at slitelaget i støpeasfalten ikke lenger er tett Fører til skadeutvikling pga armeringskorrosjon
3.PLAN	Ikke registrert skader på oversiden av betongdekket Slitelaget i støpeasfalten er tykk og kan skjule betongskader
2.PLAN	Planet som har dårligst tilstand på dekke, søyler Stor fuktpåkjenning på taket, rustutslag på flere søyler, skadeutvikling på betongen under støpeasfalten
1. PLAN	Skader på taket (undersiden av betongdekket i 2.plan) Bedre tilstand på søylene

STRATEGIER FOR UTBEDRING

STRATEGI A	Total rehabilitering av den bærende konstruksjonen Tilbakestille det beskyttende miljøet i betongen (hindre ameringskorrosjon) Estimert kostnad: 47 mill. kroner
STRATEGI B	Lokal utbedring av de mest sårbare bygningsdelene Flere utbedringstiltak må tas om noen få år Estimert kostnad: 5 mill. kroner
STRATEGI C	Total rehabilitering av 2.plan I tillegg vil fugekonstruksjoner på undersiden (tak 1.plan) utbedres Estimert kostnad: 20 mill. kroner
STRATEGI D	Utbedringstiltak over 20 år. Bygger på strategi A. «Vedlikeholdsplan» Dyrere løsning på sikt da kostnader til rigg/drift vil være høyere Estimert kostnad: min. 50 mill. kroner

Prosessen etter aksjonærmøtet 18.april

Mai
- Styret vedtar å jobbe videre med strategi C: Total rehabilitering av plan 2
- Opak engasjeres for utarbeidelse av tilbudsdokumenter

Juni
- Utarbeidelse av tilbudsdokumenter og kontakt med utvalgte entreprenører

Juni-Sept.
- Dialog med banker, vurdering av finansieringsalternativer

Sept.
- Tilbudsdokumenter sendes ut til aktuelle entreprenører

Okt.
- Tilbudsbefaring 16. oktober

Nov.
- Vurdering av mottatte tilbud

Presentasjon av OPAK

Inviterte entreprenører

1. PA Entreprenør AS
2. Repcon AS
3. Smørholm AS
4. Alliero AS
5. Con-Rehab AS

Kriterier: pris, byggetid, oppdragsforståelse, og mottatt beskrivelse

Arbeidsutførelse

Det er forutsatt at støyende arbeider utføres på dagtid mellom 08:00 til 17:00.

Entreprenør må utarbeide en detaljert fremdriftsplan som presiserer byggetid og perioder der deler av garasjen er stengt (nedetid).

Det skal varsles/koordineres om støyende arbeid, vareleveranser og inn- og uttransport av materialer.

Nord og syd delen tas hver for seg, det kan bli en kort overlapp.

NB Det vil være behov i enkelte perioder å flytte biler på 1. plan når det er fare for at noe kan løsne fra taket.

Finansiering vedlikehold av garasjehuset

Total rehabilitering av 2.plan

2025-2026

Grunnleggende forutsetninger

- Eksisterende aksjonæravtale legges til grunn
  - Helt identisk med eksempelvis mindre vedlikehold av garasjen
- Lånebehov på 15.000.000
  - Lånet trekkes på etter behov, men i beregningen er det tatt med som en engangsutbetaling
- Annuitetslån
  - For forutsigbarhet med jevn belastning
- 10 års nedbetaling
  - For å ha nødvendig handlingsrom videre

Status mottatte anbud

- Mottatte anbud er på mellom 16 og 22 mill. kroner inklusiv moms og alle opsjoner
- Antall dager for å utføre arbeidet varierer.

- Anbefalt tilbud er på 16 mill. kroner inklusiv moms og har en 180 dagers arbeidsperiode
- Det legges til grunn oppstart i mars og ferdigstillelse før vinteren 2025/26

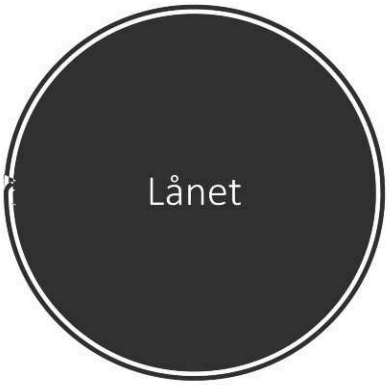
Behov for finansiering

Beløp i mill. kroner

9,0	Tilbud fra entreprenør inkl rigg og drift
4,0	Opsjoner fra entreprenør (ikke besluttet)
0,5	Prosjektoppfølging
2,5	Usikkerhetsmargin 15%
4,0	Moms
20,0	Sum finansieringsbehov

Finansiering

15,0	Lån fra DNB
5,0	Egenkapital
20,0	Sum tilgjengelig kapital



Forutsetninger:
6% rente
10 års nedbetaling
Annuitet

	Avdrag	Renter	Sum	Restlån
				15 000 000
år 1	-1 138 000	-900 000	-2 038 000	13 862 000
år 2	-1 206 280	-831 720	-2 038 000	12 655 720
år 3	-1 278 657	-759 343	-2 038 000	11 377 063
år 4	-1 355 376	-682 624	-2 038 000	10 021 687
år 5	-1 436 699	-601 301	-2 038 000	8 584 988
år 6	-1 522 901	-515 099	-2 038 000	7 062 088
år 7	-1 614 275	-423 725	-2 038 000	5 447 813
år 8	-1 711 131	-326 869	-2 038 000	3 736 682
år 9	-1 813 799	-224 201	-2 038 000	1 922 882
år 10	-1 922 882	-115 373	-2 038 255	0

Endring i fellesutgifter 2025 første ift andre kvartal

	Antall	Q1 2025	Q2 2025
Rekkehuseier m/garasjeplass, innløst grunn	191	4 205	6 260
Rekkehuseier u/g.&p.plass, innløst grunn	3	3 225	4 584
Rekkehuseier m/garasjeplass, ikke innløst grunn	8	4 715	6 770
Rekkehuseier u/g.&p.plass, ikke innløst grunn		3 735	5 094
	202		
Leilighetseier m/garasjeplass	40	2 293	3 921
Leilighetseier m/parkeringsplass	5	1 804	3 085
Leilighetseier u/g.&p.plass	3	1 313	2 245

Lån og videre arbeid

- Styret vil fortsette arbeidet med utbedring av garasjehuset
- Når økonomien tillater det så vil ytterligere arbeider bli foreslått gjennomført
- Dette vil bli fremmet for generalforsamlingen
- Det er mest sannsynlig at felleskostnadene forblir på tilsvarende nivå under hele rehabiliteringen av garasjehuset

Forslag til beslutning

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenør om nødvendig rehabilitering av Plan 2 på garasjehuset innenfor en ramme på 20 mill. kroner, samt fullmakt til å inngå en låneavtale på 15 mill. kroner med en nedbetalingstid på 10 år. Nedbetaling av lånet skjer gjennom en økning av fellesutgiftene.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
LI/BH.

KOPI

Oslo, den 9.7.69.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 145, bnr. 88 av bnr. 78, Olav Nygardsvei 42.

Journalnr.
66/923.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
29.4.69.

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Herr Daniel Aarnes.

Byggemelder
Arkitekt Bengt Espen Knutsen, Fr. Nansens pl. 2, Oslo-1.

Ansvarshavende
Murmester Trygve Brudevold, Rådhusgt. 5b ,Oslo-1.

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

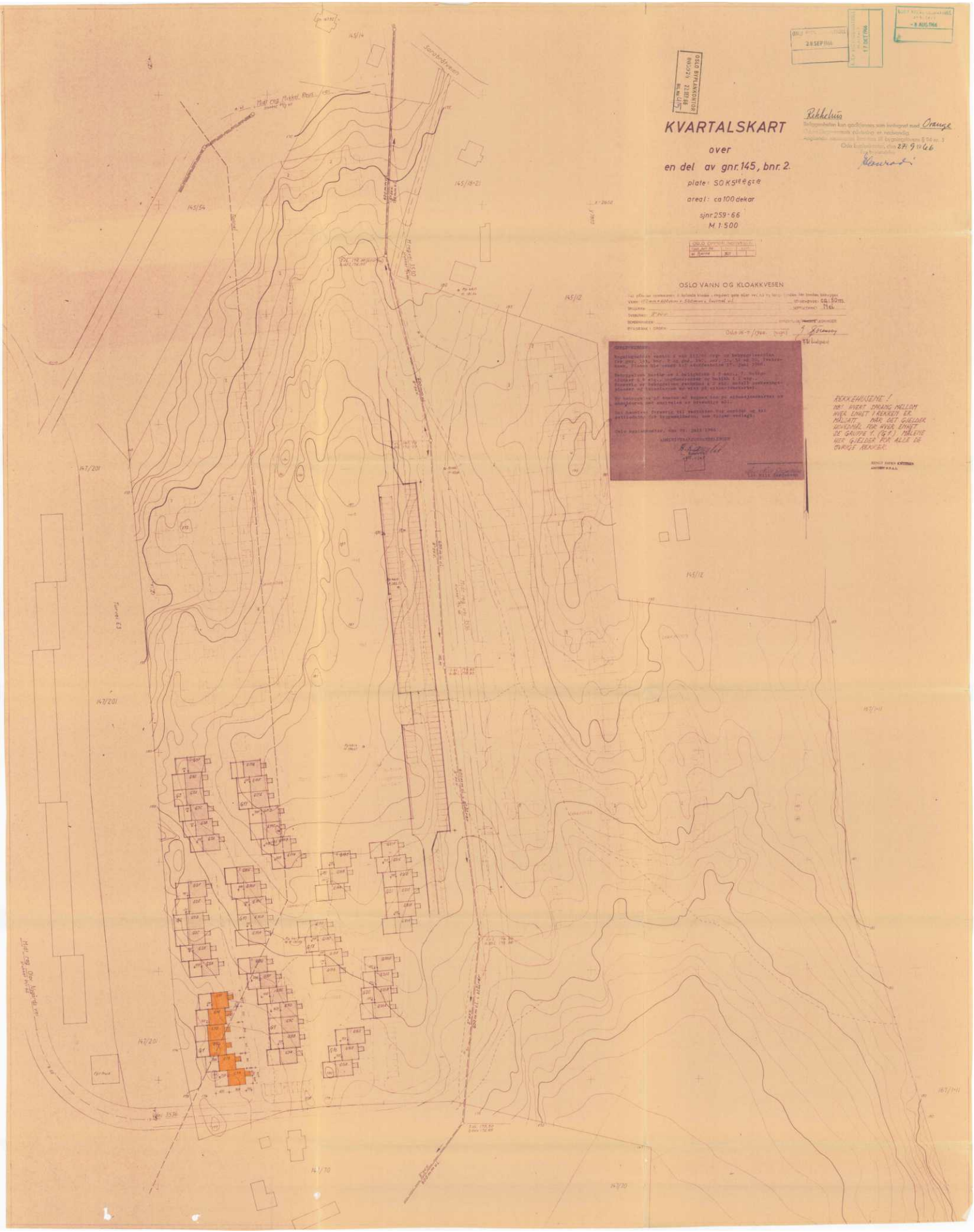
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

L. I.

fung. Distriktsingeniør
L. Isnes

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

Skj. C-18. 4000. AINDVORD - 20946/69. —



KVARTALSKART

over

en del av gnr. 145, bnr. 2.

plate: SOK 5 1/8 @ 6 1/8

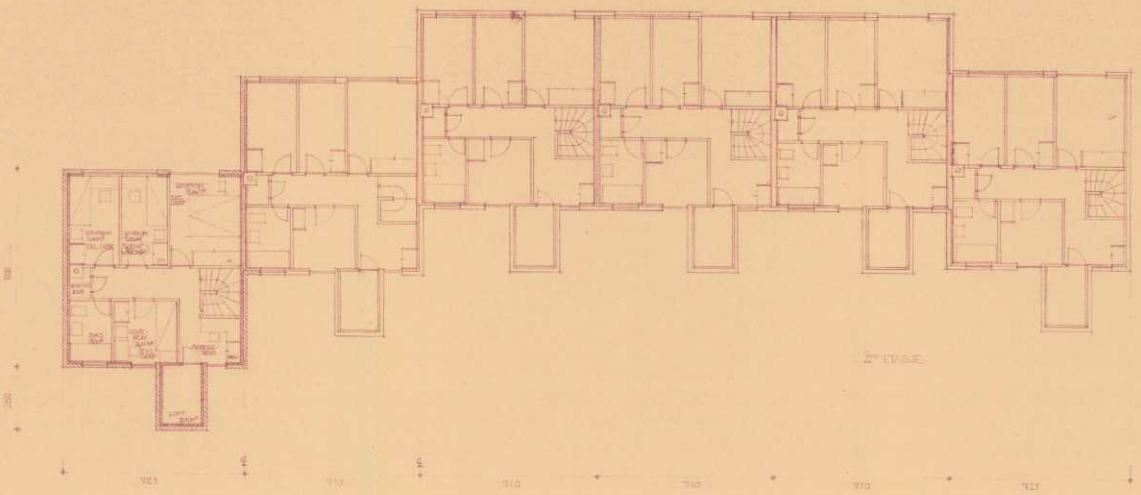
areal: ca 100 dekar

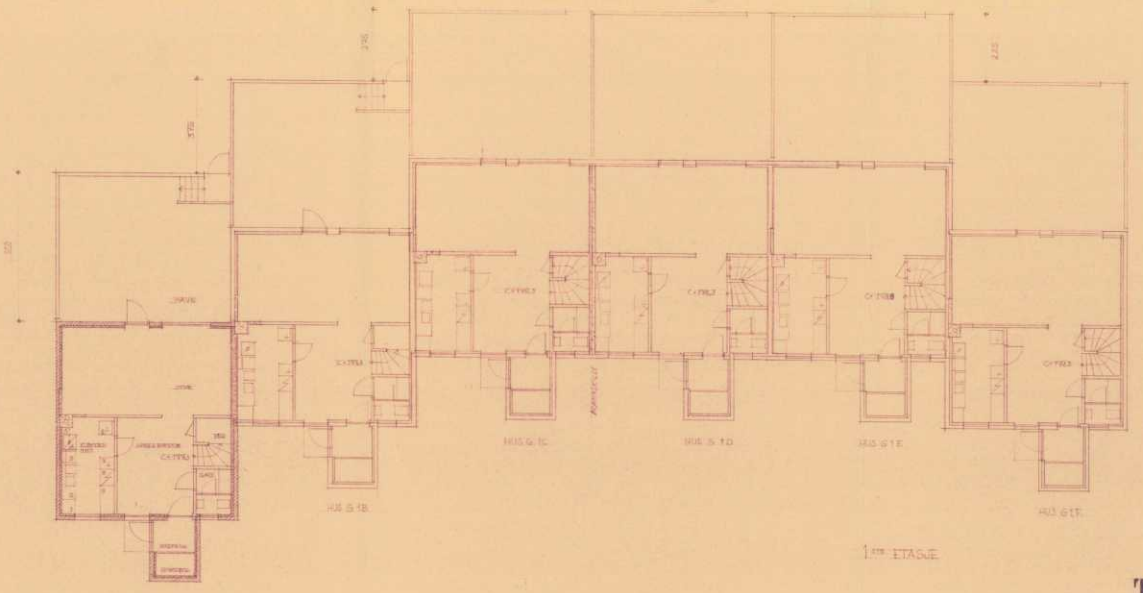
sjnr 259-66

M 1:500

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

Rekkehusene! Her kvart samsing mellom hver enhet i rekkene er målsatt, når det gjelder hvilende for hver enhet (jf. gruppe 1, (G1.) målene her gjelder for alle de øvrige rekker.





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 DES 1966

TVETERÅSEN

BORETTSLAGET TEMBVE · BRUDEVOLL

REKKEHUS REKKE G1

PLANER

MÅL 1:100

OSLO 2-4-1966

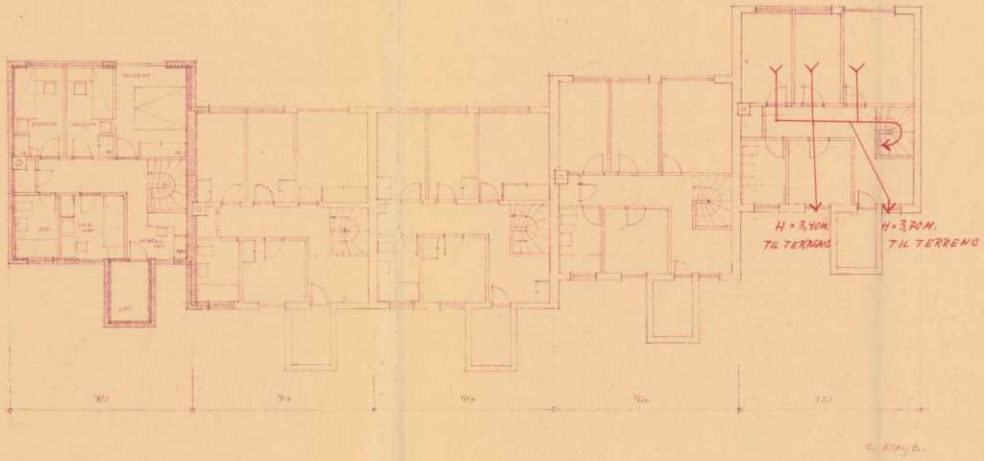
SVEIN FAPEN KNUTSEN

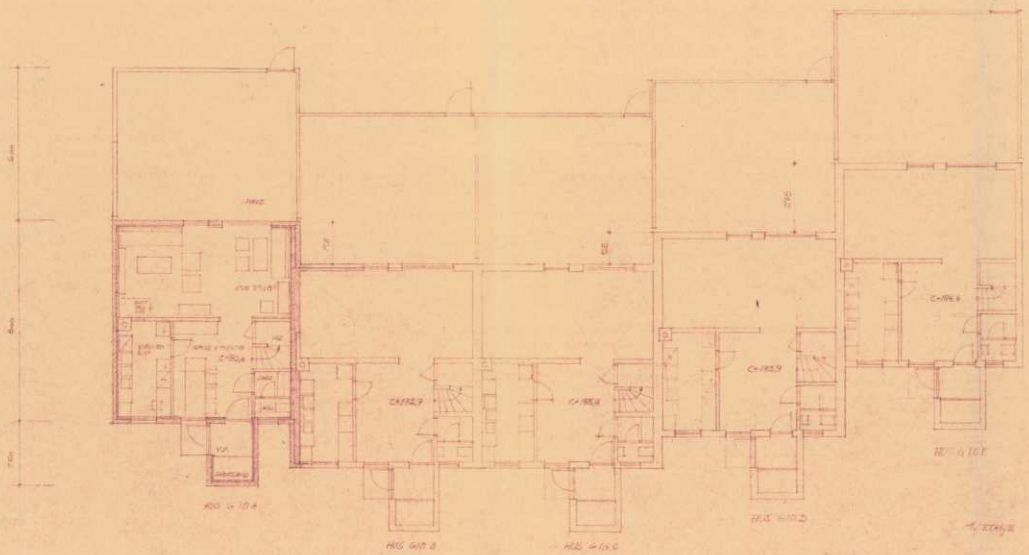
ARKITEKT M.N.A.L.

124 B

G1 6

R



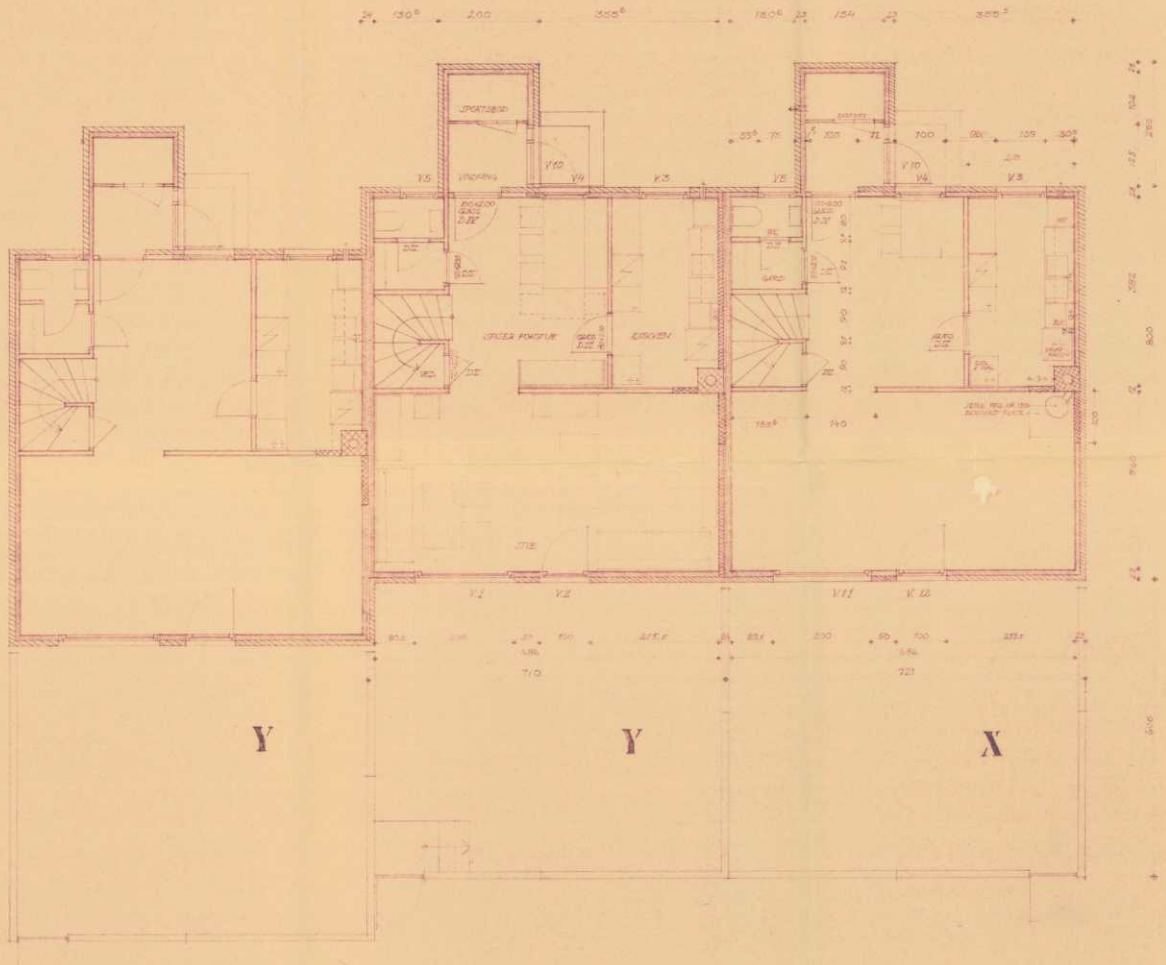


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 MAI 1969

kastes ikke

TVETERÅSEN
HUSMESTER TRYGVE BRUDEVOLD.
REKKEHUS BEGGE G 10
PLANER
GR. 1:100
DUG 16/12-68
BENGT EFREN KNUTSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

REVIDERT 21-12-1966
142 B



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 DES 1966

TVETERÅSEN

MUNKEGATEN TRYGVE BRUDEVOLD

TYPEHUS

1STE ETG. PLAN

M/ 1:50

OSLO 25-10-1966

BENGT ASPEN KNUTSEN
ARKITEKT M.N.A.L.

200 B

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olav Nygards veg 40, 0688 Oslo
Gnr. 145, Bnr. 87, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250049

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Martin Aune

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 976 26 262

E-post: martin.aune@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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