PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1278, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26100 **Eiendomsverdi ref nr:** IO9897

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 4. etasje med balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen, Østensjø bydel i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Varmtvann via fellesanlegg.
Elektrisk oppvarming via evt panelovner.
Gulvvarme på bad.
Peisovn i stuen for vedfyring.

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
integrerte hvitevarer.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Veggmontert klosett og dusjsone med svingdører i glass.

Eget vaskerom (tidligere wc-rom).
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask på vegg.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 3 boder og ett skap i fellesrom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

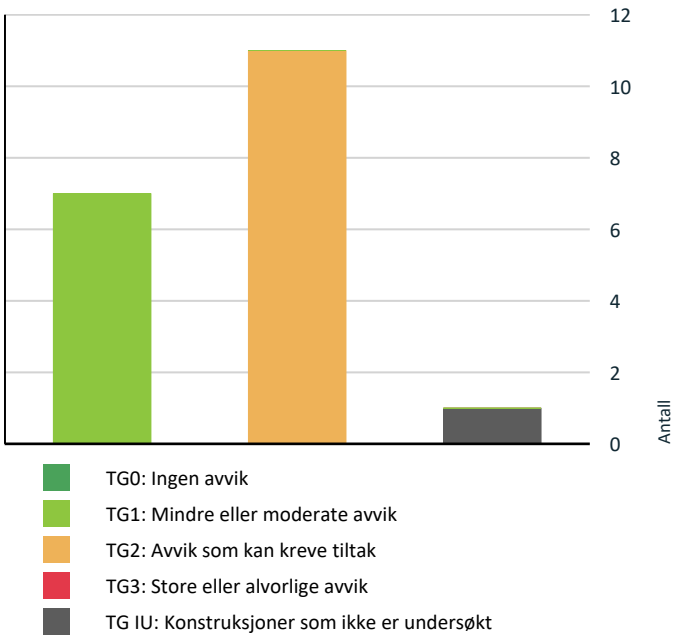
4-roms leilighet med balkong i 4.etasje.

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

I henhold til plantegninger som er sendt over fra megler.
- tidligere wc-rom er gjort om til vaskerom (uten sluk).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med balkong i 4.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu i stuen	Gå til side
Utvendig > Dør - balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 4.ETASJE.



Byggeår
1965

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vindu i stuen

Beskrivelse

Stort vindu i stuen med trerammer og isolerglass trolig fra 1991.
Fastkarm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vindu er over 20 år gammelt og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vindu har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2011 og 2025.

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør.
Behov for småjusteringer.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Dør - balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 1991.

–

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Det er lagt terrassebord på dekke.
Rekkverk i stål.
Rekkverks høyden ble målt til ca. 1,10 m.

–

Det er montert stikkontakt og utelys.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo og malte vegger i felles oppgang.
Steinheller/marmor på nedre del av trapp og i inngangsparti.
Korridorer med teppe på gulv og ellers malte overflater.

–

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

–

Heisanlegg til alle etasjer.

Trapp opp til fellesvaskeri.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fasader/yttervegger i malt betong samt felter med plater.
Flatt tak, tekket med papp/shingel.

–

Bygningen ble oppført i 1965 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

–

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Parkett gulv.

Vegger:
Malt strie, malt panel og glatte malte flater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.
Generelt noe slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Peis med støpejernsinnsats i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.
Ikke vært i bruk av eier/selger.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte originale innerdører.
Glassdør og glassfelt mellom entrè/gang og stue.

–

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygdskap på soverommene.
Garderobeskap og skyvdørsgarderobe i entrè/gang.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være fra 2011 i henhold til tidligere salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt panel i himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,35 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk i dusj er målt til ca. 14 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

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).

Tilstandsrapport

Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Hjelpesluk i dusjsonen.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Sluk bør renses for bedre inspeksjon.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

–

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Servantskap med glatte fronter, med heldekkende servant.
Innfelt speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett, ingen drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdører i glass og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2011, opplyst av eier/tidligere salgsoppgave.
Profilerte fronter, noen vitrinefronter.
Benkeplate i heltre, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt er montert.

–

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitasje (fukt/svelle merker) på fronter og dekksider.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør påregnes vedlikehold, utskiftninger av deler på innredning på påregnes.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tidligere wc-rom, brukes i dag som vaskerom.
Ingen synlig sluk i rommet.
Det er montert utslagsvask i rustfritt stål på vegg med speil over.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vaskesøyle er plassert på en oppbygd kant, ukjent av som er under.
Veggventil via naturlig avtrekksventilasjon.
Tilluft spalte ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist eldre gulv/vegg fliser, noen har sprukket.
Det er ikke påvist noe Waterguard (lekkasje varsler) i rommet.
Ingen synlig sluk i rommet.
Naturlig avtrekksventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.
Mindre deler av plastrør.
Fordelerskap på vaskerom er ikke kontrollert pga vaskemaskin og tørketrommel.

Drenering av fordelerskap går rett i avløp, ved evt lekkasje vil det være vanskelig å oppdage lekkasjevann.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Selger opplyste at systemet fungerer som det skal.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvann fra felles bereder fra sentralanlegg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Felles tavle med sikringsskap i felles trappegang.
Automatsikringer, 40 amp hovedsikringer og 8 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

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

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

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

–

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

–

Det er opplyst av selger: kontroll av det elektriske anlegget i november 2024.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

4. 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?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område,
På befaring ble det påvist en løs stikkontakt.



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

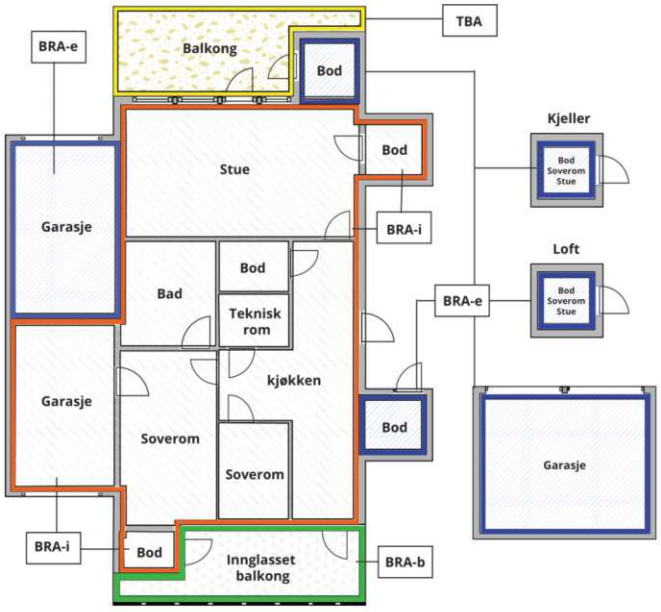
Hva er måleverdig areal?

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 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

4-roms leilighet med balkong i 4.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	103			103	6
Bod i 4.etasje (fellesareal)		4		4	
Inngangsplan (fellesareal)		4		4	
SUM	**103**	**8**			**6**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken, 3 soverom, stue		
Bod i 4.etasje (fellesareal)		Bod	
Inngangsplan (fellesareal)		Boder	

Kommentar

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, vaskerom, bad, kjøkken, 3 soverom og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 5,7 m² (TBA).

Bod i 4.etasje (fellesareal).
Leiligheten disponerer en bod i samme plan som leiligheten.
Denne boden er målt til ca. 3,8 m² (BRA-e).

–

Inngangsplan (fellesareal).
Leiligheten disponerer 2 boder på ca. 1m² og 3 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer ett skap i felles rom.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Leiligheten er målt til 103,4 m².

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til plantegninger som er sendt over fra megler.
- tidligere wc-rom er gjort om til vaskerom (uten sluk).

Nyere håndverkstjenester

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Øyvor Dalan Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1278	0	25	9311 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Haakon Tveters vei 13			

Hjemmelshaver
Skappel Kari Barbra, Price Kjersti Skappel, Fjeldstad Lise Barbra Skappel, Price Pål Skappel, Vik (bo) Sissel Dalan, Hauge Tone Skappel, Søndre Skøyen Boligstiftelse, Fjeldstad Øivin Skappel

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0406

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Haakon Tveters Vei 13	25 / 1000	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	980220664

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 156 265 31.12.2025	Kr. 55 837 23.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 4. etasje med balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen, Østensjø bydel i Oslo.
Leiligheten har kort avstand til Østensjøvannet, Østmarka, offentlig kommunikasjon og forretninger.
Området er meget barnevennlig med store friarealer. Kort vei til barnehager, skole med alle klassetrinn, idrettsbane, fotballbaner, svømmehall samt treningssenter.
Få minutters gange til Oppsal - og Bryn Senter.
Nærbutikk på Skøyenåsen.
Buss og t-bane i nærheten.
Gode rekreasjonsområder i nærmiljøet, Østensjøvannet like i nærheten og enkel tilgang til Østmarka.

Om tomten

Felles tomt på 9311 m², festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne.
Årlig festeavgift er p.t. kr 102 880 etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028.

Tomten er pent opparbeidet med Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser. Gressplener, variert beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Mulighet for leie av biloppstillingsplass etter ventelister.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 789 ,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokker og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1965 i mur- og betongkonstruksjoner.
Ferdigattest foreligger, datert 19.01.1972
Sameiet består av 65 seksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79420608	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	17.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier's datter	17.03.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.03.2026	Dødsbo, ikke utfylt	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	18.03.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	Rettet noe små feil

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

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

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

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

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

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

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

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

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

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

Boligen er ett dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260062

Selger 1 navn
Øyvor Dalan Vik

Gateadresse
Haakon Tveters vei 13

Poststed	Postnr
OSLO	0682

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sissel Dalan Vik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sissel Dalan Vik

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260062

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i parkett.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia utførte kontroll november 2024

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nybygg planlegges oppført i Låveveien 70.

Document reference: 183260062

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260062

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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: 183260062

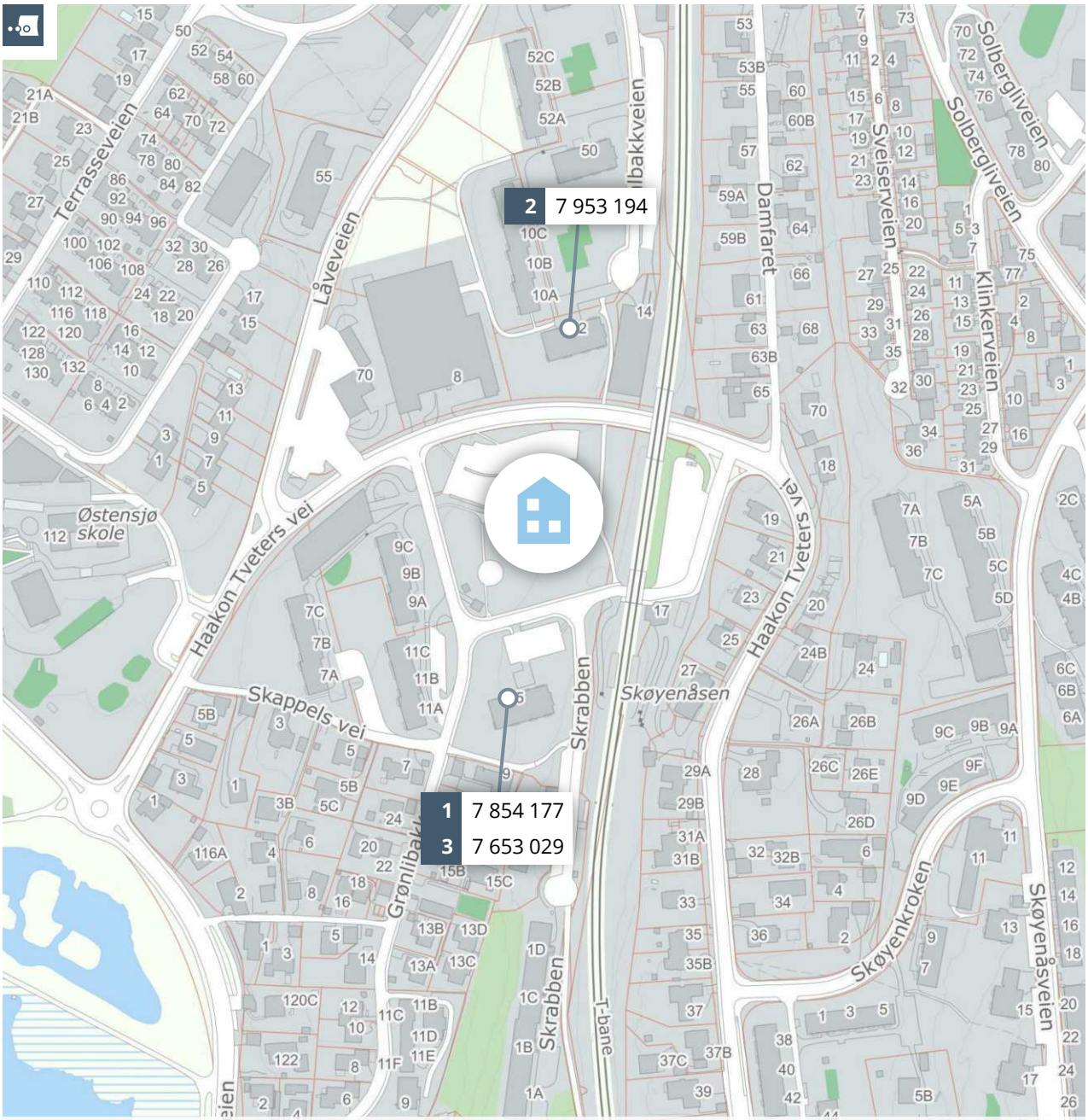
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvor Dalan Vik	deb80b6f83c590132d518 fad3605ca1e772ef4a8	13.04.2026 10:11:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260062

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



Meglers verdivurdering

HAAKON TVETERS VEI 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 17.04.2026

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: Selma Nygaard Thorkildsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1965

GNR 144 BNR 1278 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

7 690 000

55 838	7 745 838	75 202
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	4 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	6 789
Formue	156 265
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haakon Tveters vei 15 102 m² 1965 1. etg 3 sov	30.09.2024	8 000 000	**7 800 000**	54 177	7 854 177	**77 002**
2 Haakon Tveters vei 12 105 m² 1968 7. etg 2 sov	27.01.2025	6 500 000	**7 900 000**	53 194	7 953 194	**75 745**
3 Haakon Tveters vei 15 104 m² 1965 8. etg 2 sov	20.01.2025	6 900 000	**7 600 000**	53 029	7 653 029	**73 587**

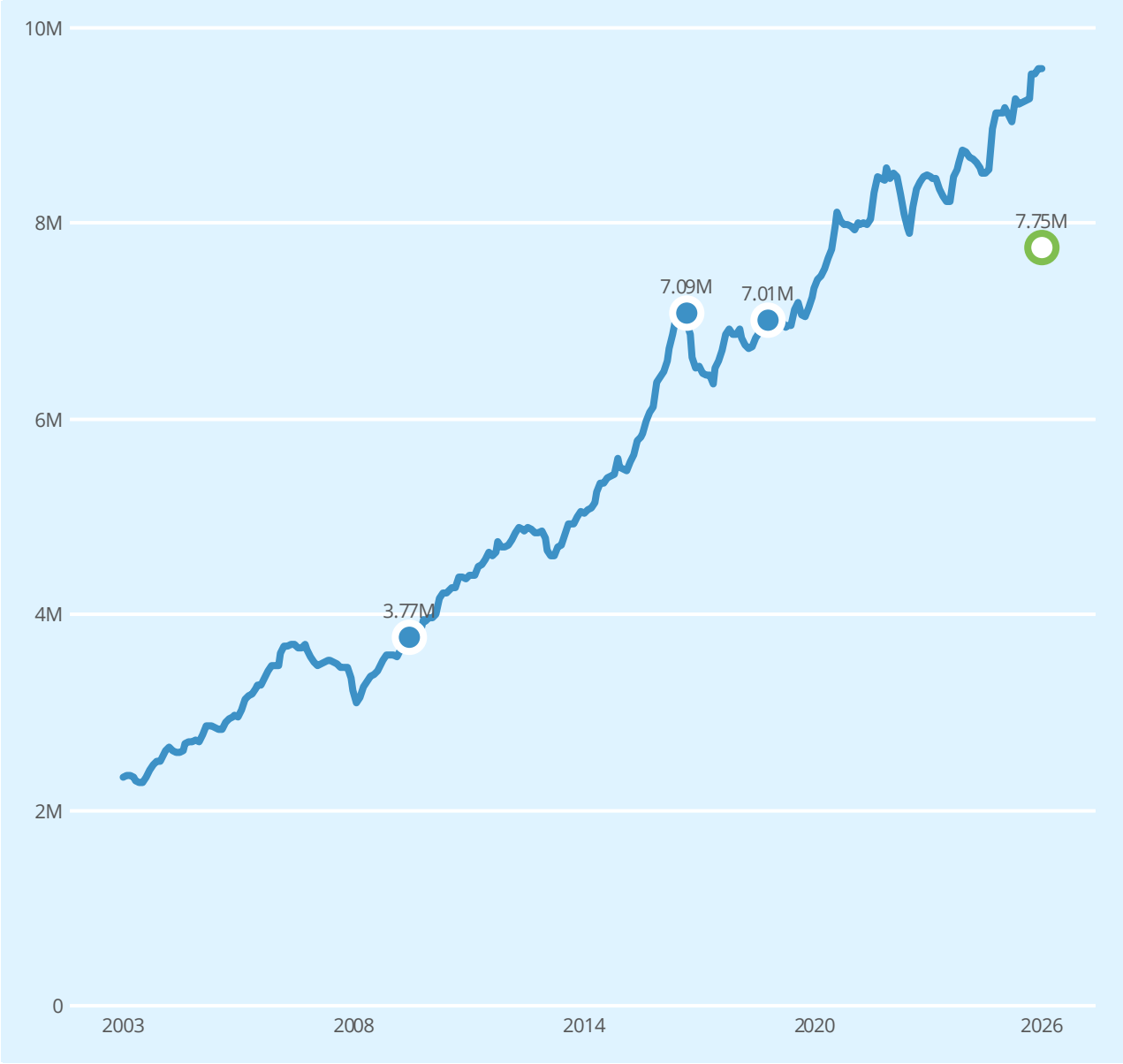
En lys og romslig 4-roms, med heisadkomst. Attraktiv beliggenhet i 4.etg, med vestvendt balkong der utsikt mot Østensjøvannet og nærområdet kan nytes. Her bor du sentralt, med nærhet til T-bane/buss, skole, barnehager, matbutikk og flotte turmuligheter. Det medfølger en garasjeplass i frittstående garasjesameie, ved siden av boligblokken.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

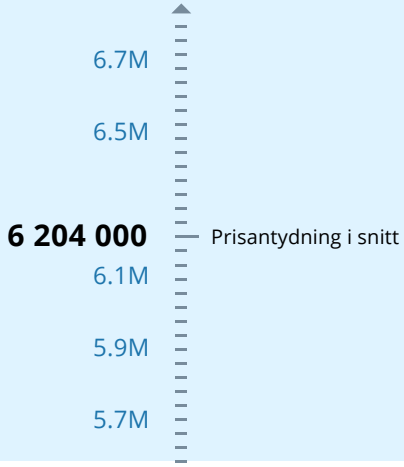
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2019	27.05.2019	19.08.2019	6 700 000	6 900 000	108 130	7 008 130	2
25.03.2017	03.04.2017	18.05.2017	6 000 000	7 000 000	88 005	7 088 005	
15.04.2010	27.04.2010	21.06.2010	3 500 000	3 750 000	17 738	3 767 738	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppgradert

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

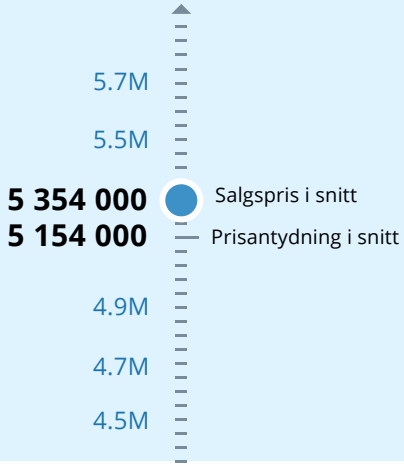


Annonsene har i snitt ligget ute i

78
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

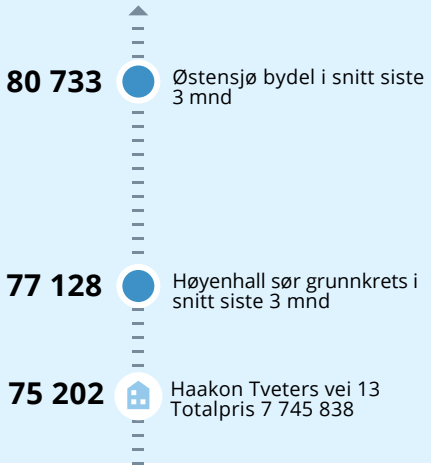


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



enova

Energiattest



Adresse **Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280714**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80324553**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1278**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0406**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

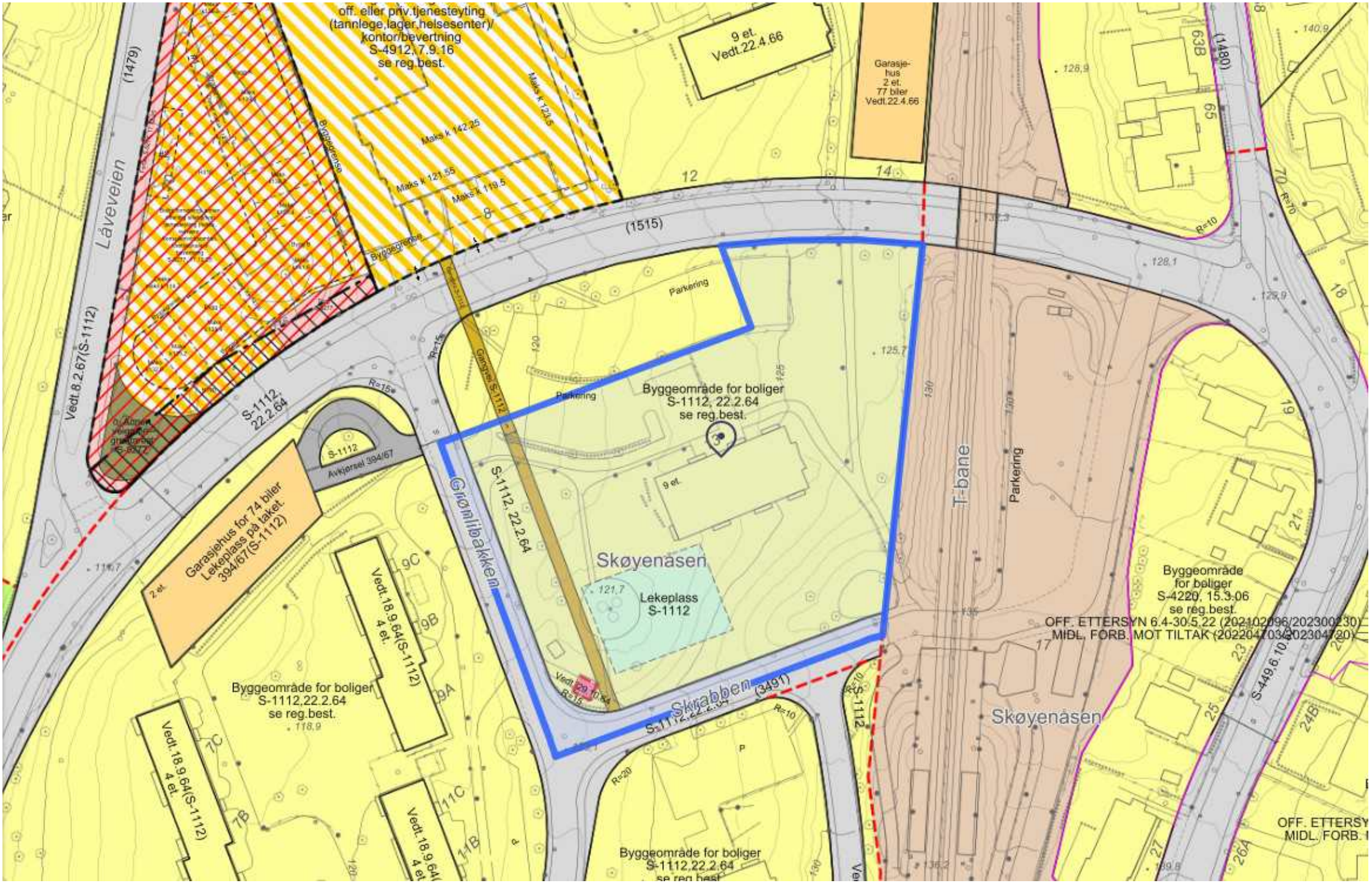
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **225,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 266 kWh**


off. eller priv.tjenesteyting
(tannlege,lager,helsesenter)/
kontor/bevertning
S-4912, 7.9.16
se reg.best.
Maks k 142.25
Maks k 121.55
Maks k 119.5
Maks k 124.5
Byggegrense
9 et.
Vedt.22.4.66
Garasje-
hus
2 et.
77 biler
Vedt.22.4.66
Låveveien
(1479)
Vedt.8.2.67(S-1112)
(1515)
(1480)
63B
65
12
14
8
Parkering
Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
S-1112
22.2.64
S-1112
Avkjørsel 394/67
Grønlibakken
S-1112, 22.2.64
Garasjehus for 74 biler
Lekeplass på taket.
394/67(S-1112)
2 et.
Skøyenåsen
Lekeplass
S-1112
T-bane
Parkering
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Skrabben
(3491)
S-1112
Skøyenåsen
Byggeområde for boliger
S-1112,22.2.64
se reg.best.
Vedt.18.9.64(S-1112)
4 et.
9A
9B
9C
7B
7C
11B
11C
R=15
R=10
R=20
OFF. ETTERSY
MIDL. FORB.

Haakon Tveters vei 13

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 204 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km	
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	14 min 1 km	
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km	
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	21 min 1.6 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 1.9 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	1 min 0.1 km	
Skøyenåsen Linje 2, 3	3 min 0.2 km	
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km	
Oslo Gardermoen	35 min	

BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km	
Lykketrollet barnehage (0-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km	
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	2 min
Meny Oppsal	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	11 min
Boots apotek Oppsal	11 min
Bryn Vinmonopol	16 min

SPORT

Østensjø skole	6 min
Godlia balløkke	11 min
Feel24 Oppsal	14 min
EVO Bryn	14 min

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

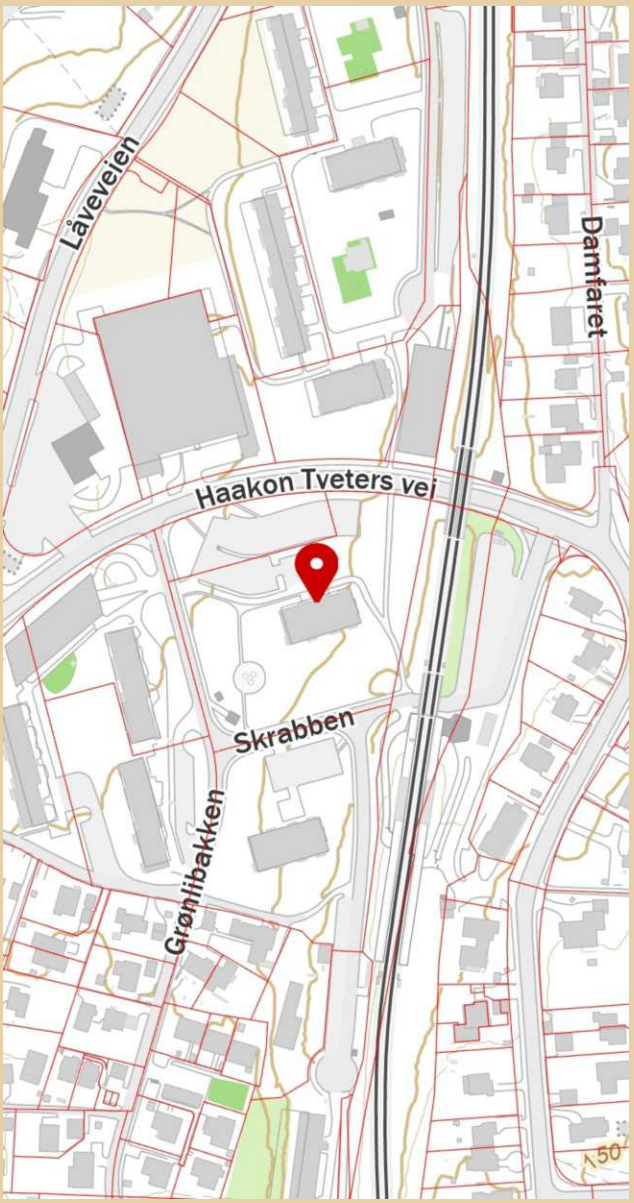
Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 2026

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Madelen Auen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: madelen.auen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260062 . Vår ref.: 5104-1-402 Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haakon Tveters Vei 13
Organisasjonsnr:	980220664
Seksjonseier:	Vik (bo), Sissel Dalan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	402
Adresse:	Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	144
Bnr.	1278

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79420608.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har inngått administrasjonsavtale (IN) for deres lån. Det er mulig å innfri lånet 2 ganger i året som er pr 01.11 og 01.05
G.nr. 144/b.nr.1278 – festet tomt. Årlig festeavgift er p.t. kr 102 880 etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028. Husdyrhold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse ref. Husordensreglene. Dersom salget også gjelder garasjeplass i Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14 eller Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9 kan man kontakte forretningsfører for mer info. Det er mulig å leie parkeringsplass på området. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris. Dersom nåværende eier leier parkeringsplass av Søndre Skøyen Boligstiftelse må denne sies opp,oppsigelse kan sendes til eierskifte@obos.no. Innflytningsgebyr til sameiet på kr 2.000,- i tillegg belastes kr. 750,- til dekning for skilt m. m Felleskostnadene øker med 5% fra 01.02

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208222880
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 052 577,88
Innfrielsesdato:	30.10.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 788,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto renter	321,42	
Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	863,34	
Festeavgift	255,00	
Kabel-tv	299,00	
Fellesutgifter	5 049,81	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	5 740,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 570,-
Annen formue:	156 265,-
Gjeld:	84 969,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208222880
Restsaldo:	55 837,24
Kapitalkostnader:	845,54
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 55 837,22,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon: 22 85 08 29.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Arne Skjæveland, e-post: styrethtv13@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

HUSORDENSREGLER FOR HTV 13

Vedtatt på sameiermøte den 24. april 2014. Diverse endringer ble vedtatt på sameieres årsmøte den 5. mai 2022.

Hensikten med husordensreglene er å skape et godt miljø i huset og naboene imellom.

Inn-/utflytting - oppussing og ombygging

Boring og/eller banking

Dette må skje innenfor følgende tidspunkt:

- Mandag – fredag kl. 08.00 - kl. 20.00
- Lørdag kl. 08.00 - kl. 18.00
- Søn.- og helligdager ingen banking eller boring

Beskyttelse av tepper i korridorene

Ved inn- og utflytting og oppussing er det den enkelte eiers ansvar å holde korridor og heis ren. Ved større oppussinger vil det lett bli mye støv o.l. som blir trukket ut i korridorene. For å unngå at dette tråkkes ned i teppene, skal det legges ut beskyttelsespapir eller plast. Daglig skal den som pusser opp støvsuge korridor og heis om dette er nødvendig. Smuss og støv fjernes også i inngangspartiet.

Bruk av heis ved inn-/utflytting

Heisen kan selvfølgelig benyttes, men det er ønskelig med minst mulig stillstand, da dette medfører ulemper for de øvrige beboerne.

Heis, trappeoppganger og fellesrom må ikke brukes ved inn-/utflytting av gjenstander som på grunn av sin størrelse eller vekt kan volde skade.

Skade på innbo, hus eller anlegg vil leilighetseier bli gjort ansvarlig for.

Alle arbeider med oppussing eller annen sjenerende støy som foregår utover to timer fra start til slutt, uavhengig av pauser, må varsles på forhånd ved å henge opp en notis på oppslagstavlen i inngangspartiet med tidsrammer for når bråket skal foregå.

Alle arbeider som foregår utover en enkelt dag, må varsles på forhånd med en fremdrifts-plan. Dette gjøres ved at man sender en epost til styrethtv13@gmail.no og henger opp en papirversjon på oppslagstavlen i inngangspartiet. Endringer i fremdriftsplan eller støy-tidspunkter varsles på samme måte.

Fremdriftsplanen skal inneholde en kort beskrivelse av arbeidet og angi et tidsperspektiv for arbeidets varighet. Det skal også varsles om tidspunkter det er planlagt støyende arbeid under arbeidsperioden. Tidspunkter med planlagt støyende arbeid bør oppdateres minimum ukentlig.

Avstengning av vannet i blokken må varsles separat, og senest 24 timer før vannet stenges.

Innflytningsgebyr

Sameiermøtet har vedtatt et innflyttingshonorar på kr 2.000. Dette gjelder både ved eierskifte og ved skifte av leieboer. Beløpet skal dekke slitasje og ekstra renhold på heis, inngangsparti og korridorer. Styret skal ha en andel på kr. 500, som dekker ekstra tidsbruk til gjennomgang av vaskeri, avfallshåndtering, bruk av fellesrom mm.

Skilting

Det pålegges nyinnflyttede leilighetseiere (og nye leieboere) å montere dørskilt og skilt for postkasse av boligsameiet godkjent type. Det må oppgis skriftlig til styret hvilke navn som ønskes på postkasse, dør og ringetablået. Informasjonen gis så raskt som mulig til styret som står for bestillingen. Faktura sendes den nyinnflyttede.

Alminnelige ordensregler

Inngangsdør skal alltid holdes låst. Det påhviler ALLE et ansvar for at INGEN UVEDKOMMENDE kommer inn.

Vestibylen skal gi besøkende et godt inntrykk. Den må ikke brukes som lekeplass, men kun for opphold mens man for eksempel venter på transport.

Fellesrommene, korridorer, kjellerinngang og baktrapp er rømningsveier og må ikke brukes til lagring.

Bruk av bart lys må ikke forekomme i korridorer eller kjeller.

Det må ikke rables eller skrives på vegger, dørkarmer eller lignende.

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner og lignende settes i tilfluktsrommet og ikke i korridorene.

Dørmatter må ikke legges på teppet i korridoren.

Det er totalt røykeforbud i alle fellesarealer, også på tørkeplassen utenfor vaskeriet.

Avfallshåndtering

NB! Lukene i 2. – 9. etasje er avstengt. Avfall-sjakten og avfallsrommet brukes bare for vanlig husholdningsavfall. Store gjenstander må den enkelte fjerne for egen regning..

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn..

Boligsameiet har innført kildesortering etter retningslinjer fra Oslo kommune.

- Matavfall legges i grønne plastposer
- Plastavfall legges i lilla plastposer

Disse posene kan hentes gratis i dagligvareforretningene i distriktet

- Restavfall legges i plastposer som må kunne knyttes

De tre overnevnte avfallsortene skal kastes i avfall-sjakten.

- Papir/papp legges i containerne i mellomgangen til tilfluktsrommet. Kartonger og pappemballasje må brettes ut og sammen for å ta minst mulig volum.
- Glass/metall skal kastes i containeren i Haakon Tveters vei nedenfor innkjørselen til senteret.
- Maling/lakk/kjemikalier o.l. kan ikke kastes lokalt. Den enkelte må selv oppsøke en miljøstasjon som mottar denne type avfall.

Diverse vedlikehold

Røranlegg

Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannet i rørledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er leilighetseierens ansvar.

Leilighetseier og evt. leieboer må gjøre seg kjent med hvor stoppekranene på kjøkken og bad befinner seg.

Hvis rør springer lekk eller pakninger ryker, må man umiddelbart stenge stoppekranen og kontakte rørlegger for å få reparert skaden før vannskader oppstår. Oppslag med navn og telefonnummer på rørleggerfirma som kan benyttes finnes i vestibylen

Det anbefales at man skyller vasker og sluk en gang hver måned med avløpsåpner (kjøpt i rørleggerbutikk). Dette hindrer forstoppelse.

Elektriske anlegg.

Leilighetseier er ansvarlig for at elektrisk anlegg og apparatledninger til enhver tid er holdt forskriftsmessig i orden.

Andre energityper

Ved installasjon av faste opplegg som benytter gass eller andre former for energi (ikke elektrisitet), skal dette forelegges styret.

Ventilasjonsanlegg

Ventilasjonsanleggets luker (ventiler) må ikke dekkes til eller stenges. For å få tilstrekkelig frisk luft må ventilene i yttervegg / vinduskarmer holdes åpne.

Det er ikke lov å koble kjøkkenventilator direkte til blokkens ventilasjonsanlegg. Kun ventilator som sirkulerer luften er lovlig.

Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vinduer eller egen balkongdør.

Generelt om renhold

Risting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vindu eller balkong. Lufting/tørking av tøy, tepper og sengeklær må ikke foretas over vinduskarm eller balkongkant.

Når vinduer vaskes, må vannbrettet utenfor tas med. Støvlag herfra vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Bruk av leiligheten

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Fjernsyn, radio eller musikkanlegg må ikke benyttes slik at det kan høres i de andre leilighetene.

Musikkøving tillates ikke etter kl. 20:00 og ikke på søn.- og helligdager.

Det må på forhånd innhentes tillatelse fra styret hvis det skal drives musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten.

Det henstilles til leilighetseieren å underrette naboene på forhånd hvis det skal avholdes selskaper som medfører sjenerende lydnivå etter kl. 22:30.

Brannsikring

Alle leiligheter har godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat (pulverapparat). I tillegg er det fast brannslange i hver etasje i branntrappen.

Det er beboers ansvar å kontrollere at pulverapparatet ikke er gått ut på dato, og å snu apparatet opp/ned ca. hvert halvår for å unngå at pulveret stivner.

Leilighetens røykvarsler er tilknyttet felles brannvarslingssystem for hele blokka. Systemet er ikke tilknyttet brannvesenet, så ved brann, må man ringe brannvesenet. (TLF 110).

Alle beboere må sette seg inn i hvordan systemet virker. I hver etasje er det en avstillingsbryter til bruk ved falsk alarm (ved matlaging mm)

Malerarbeider

Fasadeendringer er ikke tillatt.

Rekkverk og bod på balkongen må bare males med godkjent maling og farge.

Fargekodene er:

- Betongflater balkong innvendig: Farge NCS S - 1005-Y20R
- Vinduer /dører: Farge 0502-Y
- Rekkverk: Farge 0502-Y
- Bod balkong: Farge Sto 33135

Bruk av balkong

Balkongen er en viktig del av blokkas fasade, og skal ikke benyttes som lagerrom.

Gjenstander som er synlige fra bakken er det ikke tillatt å oppbevare på balkongen.

Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill og hvis grillingen ikke er til sjenanse for andre beboere.

Balkongdør og bod-dør må holdes godt lukket slik at de ikke står og slår til sjenanse for hele blokka.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller liknende på balkongene eller andre steder.

Blomsterkasser med mer skal henge eller plasseres på innsiden av betongkanten på balkongen.

Markiser og sidegardiner må være av godkjent farge. (Sameiet bruker firma" Kjells Markiser")

Vaskeriet

Bruk av vaskeriet skal kun skje i tiden kl. 08:00 – 20:00 mandag – lørdag. Utenom disse tider er strømmen utkoblet. Vaskeriet er stengt på søn.- og helligdager.

Reservering av vasketid gjør man ved å plassere sin lås på tavlen i vaskeriet, se for øvrig regler i vaskeriet. Når tiden er brukt, skal låsen tas ned av tavlen. Det er ikke tillatt å la låsen henge fast på tavlen.

Hvis den som har reservert et bestemt tidsrom, ikke vil benytte vaskeriet av en eller annen grunn, MÅ LÅSEN FJERNES så fort som mulig.

VASKERIET SKAL ETTER ENDT VASK GJØRES RENT. LOFILTER I TØRKETROMMEL OG SLUK SKAL ALLTID RENSES ETTER BRUK.

Vaskeriet skal låses, lyset skal slukkes og viftene stanses etter bruk.

Vaskeriet er pengeløst, maskinene betjenes ved bruk av kontantkort. For kortet må det betales et depositum på kr 100, samtidig som det fylles opp med kr 200 i vaskepenger. Kortet kan lades opp når vaskeriet er betjent, tidspunkter for dette henger på oppslag i vaskeriet. Vipps kan benyttes til betalingen.

VIS RESPEKT FOR VASKETIDENE!

- Det er ikke alltid sikkert at den som har reservert tid kommer presis, men litt senere.
- Tørking av tøy må bare foregå i tørketrommel eller på tørkeplassen.
- Vaskemaskin, sentrifuge, tørketrommel og rulle må behandles forsiktig.

Parkering

Parkering er kun tillatt på de anviste plassene. Parkering foran inngangen SKAL KUN forekomme ved av- og pålessing (maksimalt 20 minutters parkering).

Leilighetseierne er ansvarlig for at gjester blir henvist til gjesteparkeringsplassene, og at parkeringen registreres og godkjennes på parkeringsappen slik det er beskrevet i «Regler for bruk av parkeringsplasser ved Søndre Skøyen Boligstiftelse». Detaljert prosedyre er beskrevet på eget oppslag i vestibylen.

Utendørsanlegget vårt

Det er tillatt å benytte gressplenen rundt HTV 13 til rekreasjon.

Gressplenen skal ikke brukes til aktiviteter som kan ødelegge plenen.

Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykkel o.l. Det skal vises hensyn til fotgjengere.

Vaktmester

Det er Oppsal vaktmestertjenester AS som utfører vaktmestertjenestene. Oppgaver og kontaktinformasjon er beskrevet i eget dokument.

Styret

Så sant det ikke oppstår situasjoner som nødvendiggjør øyeblikkelige tiltak, skal alle henvendelser til styret skje skriftlig. Epost: styrethtv13@gmail.com

Dette dokumentet er omredigert / oppdatert av styret 10. april 2025

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

[1] Sameiets navn er Boligsameiet Haakon Tveters vei 13. Sameiet består av 65 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1278 i Oslo. Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

[2] Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommens fellesanlegg av enhver art.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse

[2] Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg. Det samme gjelder for leiertakere til bruksenheter.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 23..

[4] Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til boligformål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseierne.

[3] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brutt på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[5] Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

[6] Det er tillatt å holde husdyr, forutsatt at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere

§ 4 VEDLIKEHOLD

(1] Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innvendige vinduer og innvendige balkongdører, samt ytterdør

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser mv..

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseier må selv dekke egenandelen ved bruk av sameiets forsikring, dersom skaden har oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

[2] Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

§ 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

[1] Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

[2] Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/fasaden må ikke igangsettes før samtykke fra årsmøte er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

[3] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for seierseksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

[6] En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 6 FELLESUTGIFTER

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

[2] Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte seksjonseier skal betale et a-konto beløp fastsatt av styret til dekning av andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

[7] Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 7 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

[2] Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 8 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlig advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonslovens § 38.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 ÅRSMØTE

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjonen har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En seksjonseier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

[6] Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det

før fristen angitt i § 9, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

[8] Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

[1] Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 9. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle styrets årsberetning.
b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
c. Velge styreleder og styremedlemmer.

[3] Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

[1] I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12 STYRET

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 vararepresentant. Styret velges av årsmøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Funksjonstiden løper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

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

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

[8] Boligsameiet Haakon Tveters Vei 13 kan videoovervåkes.

[9] § Styrets informasjonsspråk til sameiere og leietakere.
Styret kommuniserer til sameiere og leietakere på norsk.
Den enkelte sameier plikter å gjøre seg, og eventuelt sine leietakere, kjent med informasjon som sendes ut fra styret.
Fremmedspråklige seksjonseiere og leietakere er selv ansvarlig for oversettelse for å gjøre seg kjent med informasjon fra styret, husordensregler og vedtekter.

[10] All skriftlig informasjon vil bli sendt som e-post til sameierne, der hvor sameiet har fått oppgitt en e-postadresse. Til øvrige sameiere vil informasjonen bli sendt/levert i papirformat.

[11] Ved inn og utflytting betales et gebyr, fastsatt av styret, for dekning av slitasje, småskader o.l.

§ 13 STYRETS OPPGAVER M. V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet

av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøter, og til å uttale seg.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39.

[2] Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

[1] Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

[2] Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

§ 17 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

[1] Sameiet har i 1991 inngått forvaltningsavtale med Søndre Skøyen Boligstiftelse. Forvaltningsavtalen medfører at sameiet har overført til boligstiftelsen forvaltningen av arealer som i praksis oppfattes som fellesarealer for seksjonseier og garasjelag på Søndre Skøyen, samt overført periodisk kontroll av tekniske installasjoner i bygget, alt etter nærmere spesifikasjon i Forvaltningsavtalen med vedlegg. Forvaltningsavtalen er gjensidig oppsigelig med en oppsigelsesfrist på 6 måneder til utløp ved utløp av kalenderåret.

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte 26/1-1999, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, opprinnelig fastsatt 14/11-1985.
Endret på sameiermøtet 26/4-2012.
Endret på sameiermøtet 20/4-2015.
Endret på sameiermøtet 20.04.2016.
Endret på årsmøte 24.04.2019

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5104
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, selskapslokalet i Låveveien 48.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forberedelse til prosjekt rør og våtrom
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Arne Skjæveland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2025

Siden forrige årsmøte, den 7. april 2025, har styret i sameiet bestått av:

• Per Arne Skjæveland, Styreleder

• Sandra Edsberg, Styremedlem

• Mohamed Abdulle Ali, Styremedlem

• Dag Trulsen, Varamedlem

Siden forrige årsmøte er det avholdt 11 styremøter. Det har også vært mange samtaler og kontakt på e-post mellom styrets medlemmer.

Om Sameiet

Sameiet Haakon Tveters vei 13 består av 65 boligseksjoner. Én seksjon eies av Sameiet. Den leies ut.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for seksjonseierne.

Vedtektene er endret i henhold til lov om eierseksjoner fra 2017.

Sameiet består av Haakon Tveters vei 13 i Oslo kommune med gnr. 144 bnr. 1278.

Sameiets organisasjonsnummer er 980 220 664.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 79420608.

Forretningsførselen utføres av Obos Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Gry Sundet. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Revisjon: Sameiets revisor er BDO AS.

SSB. Sameiet er ett av 14 sameier som har inngått en forvaltningsavtale med Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) om forvaltning av fellesanliggende.

• SSB leverer vaktmestertjenester som utføres av Oppsal Vaktmestersentral.

• SSB leverer brøyting som utføres av Oppsal Vaktmestersentral.

• I tillegg har Sameiet direkte serviceavtaler med Enøk Engineering (for varmepumpe-anlegg), Kone (heis), Schneider Electric (brannvarslingsanlegg), Everlite (brannventilasjon), Access Låsspesialisten (låsvedlikehold), West lås (systemlåser), Electrolux Professional (vaskerimaskiner). Sameiet bruker også Rogaland Tepperens AS til periodisk tepperensing i korridorene

Vask og enkel drift av fellesområdene utføres av to deltidsansatte medarbeidere.

Styret er ikke kjent med at det er forhold rundt ansettelsesforholdene som er i strid med bestemmelsene i arbeidsmiljøloven.

REGNSKAP/ØKONOMI

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 884 720,-. For øvrig vises det til regnskap med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Budsjett 2026

Årets budsjett er gjort opp med et overskudd på kr. 690 006,-.

På grunn av tiltakene som ble gjort i 2023 (blant annet en økning av fellesutgiftene med 15%) har Sameiet en så god likviditet at vi foreløpig har beholdt fellesutgiftene uendret for 2026.

Målsettingen er fortsatt å bygge opp reserver for å dekke kostnadene for uforutsette små og mellomstore vedlikeholdsoppgaver på fellesanlegget.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller Sameiets stilling negativt.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Etter ønske fra flere eiere fremmet styret en sak til årsmøtet 2024 at den enkelte seksjonseier skal kunne innløse sin andel av Sameiets fellesgjeld. Saken ble vedtatt. Dette prinsippet ble deretter etablert og kom i gang høsten 2024. Noen få eiere har allerede benyttet seg av denne muligheten. Nærmere informasjon om dette kan fås av vår forretningsfører i Obos.

Honorarer

Godtgjørelser til revisor betales etter regning. Styrehonorar på kr 140 000 ble vedtatt på forrige årsmøte, og er utbetalt til daværende styre.

Fibernett/TV-leverandør

SSB har inngått avtale med GlobalConnect/RiksTV, som gjelder fra 1. juli 2023. Avtalen gjelder for 5 år.

Avgjørelsen ble tatt med grunnlag i resultater fra en brukerundersøkelse i 2020, samt pris. Kapasiteten på bredbånd er økt fra 50 til 2500 Mbit/sek.

Brannvern

Det ble gjennomført fullstendig utskifting av pulverapparater i samtlige leiligheter. De har en garantitid på 10 år.

Brannslokkeutstyret i fellesarealene i samtlige sameier i SSB ble gjennomgått og fornyet høsten 2024.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vann og avløp

To rørlekkasjer oppstod på varmtvannsrørene i 2025. Begge var lekkasjer i overgangen mellom stigerør og avgrening. Begge skadene var på fellesanlegget og ble dekket av sameiets forsikring.

De to vannlekkasjene i 2025 samt at normal levetid på vann- og avløpsanleggene tilsier at det nærmer seg tid for at rør og sanitæranlegg må fornyes.

Ny eierseksjonslov har pålagt sameiets styre å bestemme når dette skal utføres. Det vises til egen årsmøtesak om dette.

Ventilasjonsanlegget – ny vifte er satt inn.

Styret byttet ut avtrekksviften høsten 2024. Den nye viften har tilnærmet dobbelt så stor kapasitet. Foreløpig kjøres den med ca. 50% større luftmengde enn den gamle. Styret har ikke fått klager etter dette.

Det at enkelte brukere fortsatt mener at de har dårlig luft / fuktighet kan skyldes at de ikke har åpnet ventilene i yttervegger / vinduskarmer.

Heis

Heisen ble montert i 2019. Det har ikke vært noen store driftsavbrudd.

Skulle noen bli sittende fast i heisen er det montert en kodeboks i 9. etasje. Der finnes en nøkkel til styringsboksen. Inne i styringsboksen er det instruks på hva som kan gjøres for å få ut folk som sitter fast i heisen. Heisen er også tilkoblet KONEs alarmsentral. Disse kan tilkalles til alle døgnets tider for hjelp og evakuering, men utrykninger er dyre. Planlagt vedlikehold og reparasjoner legges alltid i vanlig arbeidstid.

Vaskeriet

Kontantkort selges og fylles opp ved fremmøte på de datoer som spesifisert på oppslag i vestibylen og oppe i vaskeriet fra kl. 19.00 til 19.30 på de aktuelle datoene. Beboerne kan nå kun benytte Vipps når de skal fylle på vaskekortet. Det virker som om denne løsningen har ført til en økt bruk av vaskeriet. Her kan også nye vaskelåser kjøpes.

Husholdningsavfallet

På grunn av HMS-krav og ble avfallsopplegget endret slik at man bare kan kaste husholdningsavfallet i luken i 1. etasje. I tillegg er det etablert en avtrekksvifte i toppen av sjakten for å sikre undertrykk i sjakten og dermed unngå luktproblemer.

Oslo Kommune legger stor vekt på at alt avfall skal kildesorteres. Mange av beboerne er flinke til dette. Men dessverre ikke alle. I søppelsjakten skal det bare kastes tette lukkede poser med matavfall, plastavfall og restavfall.

Papp- og papir skal kastes i containerne for dette, NB! bare for papp og papir! Ikke plast og isopor og annet.

Husgeråd og annet gjenvinnbart leveres på gjenvinningsstasjonen på Ryen. (Eller de andre gjenvinningsstasjonene i Oslo) Der er det gratis for privathusholdninger å kaste husgeråd (løst inventar, møbler osv.) NB: Byggavfall er ikke lenger gratis for privathusholdninger.

Se: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenvinningsstasjoner/

Parkering

Parkeringsplassene, både gjesteparkeringsplassene og de faste plassene med og uten ladeboks eies og driftes av SSB (Søndre Skøyen Boligstiftelse). Vaktordningen har fungert godt. Det er ikke lengre misbruk av gjesteparkering, og nå er det som regel ledige plasser.

Uteområde / Gartnerarbeider

Styret har overtatt ansvaret for selv å ivareta beplantning (busker) langs husveggene og blomsterbedene som inngår i vår avtale med SSB. Det ble gjort en grundig sanering av disse områdene med styret og med innleid firma til de tyngste jobbene. Man investerte i et omfattende arbeid som sikrer at det vil bli en enklere (og billigere) jobb med arealene i årene fremover. Styret vil fortsette å løse gartnertjenestene på denne måten.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er montert et førstehjelpsskap i kjellergangen ved papirbeholderne.

I tillegg har Sameiet investert i hjertestarter. Den henger på veggen i vestibylen ved postkassene.

Miljø

Styret er ikke kjent med at Sameiets virksomhet forurenser det ytre miljø.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke FOU. (Forskning og Utvikling).

Likestilling og arbeidsmiljø

Sameiets styre har bestått av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Det er ikke iverksatt ekstraordinære likestillingsfremmende tiltak i Sameiet

Renhold. Sameiet har 2 personer som deler rengjøringsoppgavene i blokka. Dette utgjør totalt en fast stilling på under 20 %.

Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret anses for å være godt.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 5104 - Sameiet Haakon Tveters Vei 13.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 7

Forberedelse til prosjekt rør og våtrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har den siste tiden (2025) hatt to lekkasjer på T-rør for varmtvann, noe som indikerer økt risiko for ytterligere vannskader. Slike hendelser kan medføre betydelige kostnader for både sameiet og den enkelte seksjonseier, samt påvirke sameiets forsikringsvilkår.

Styret vurderer det derfor som nødvendig å starte en strukturert prosess for å forberede et prosjekt for rør og våtrom. Basert på byggets tilstand og erfaringstall legges det til grunn at et slikt prosjekt kan bli aktuelt innen 5 år, eventuelt tidligere dersom hyppigheten av lekkasjer øker.

Styret har hatt dialog med prosjektleder / avdelingsleder VVS Raymond Nielsen fra OBOS Prosjekt som har lang erfaring fra denne typen prosjekter. Styret har avtalt at OBOS Prosjekt kommer på årsmøtet og gjennomgår fasene i et typisk prosjekt, samt er tilgjengelig for eventuelle spørsmål.

Orienteringen vil

for orienterer orientert om følgende hovedpunkter:

Ansvarsforhold

- Sameiet har ansvar for felles vann- og avløpsrør, inkludert rør i bærende konstruksjoner.
- Seksjonseier har ansvar for eget bad, sluk og innvendige installasjoner, med mindre annet følger av vedtekter.

Prosjektgjennomføring erfaring

Et prosjekt for rør og våtrom gjennomføres normalt i følgende faser:

- **Fase 00:** Oppsparing av midler – inntil 5 år
- **Fase 0:** Forberedende avklaringer etter avtale med styret (løpende timer)
- **Fase 1:** Utarbeidelse av tilbudsbeskrivelse og innhenting av tilbud
- **Fase 2:** Sammenstilling av tilbud og kontrahering
- **Fase 3:** Gjennomføring
- **Fase 4:** Reklamasjonsoppfølging

Forsikring

- Gjentatte vannskader kan føre til økt forsikringspremie.
- Ved mange skader kan forsikringsselskapet i ytterste konsekvens si opp avtalen.
- Et helhetlig prosjekt med nullstilling av sanitæranlegg og nye bad vil kunne redusere risiko og fremtidige forsikringskostnader.

Alternative løsninger

Styret har vurdert to hovedalternativer:

1. Delt løsning (3-delt prosjekt):

- Rørfornying (strømpe i avløp, dekker ikke sluk og rør < 50 mm)
- Utskifting av vannrør via alternative føringsveier
- Den enkelte seksjonseier rehabiliterer eget bad selv og må søke kommunen
-

Denne løsningen vurderes som **ca. 30–35 % dyrere for den enkelte eier over tid**, gir større variasjon i kvalitet og høyere risiko.

2. Helhetlig prosjekt (anbefalt):

- Full utskifting/nullstilling av sanitæranlegg
- Rehabilitering av samtlige våtrom
- Én felles søknad til Plan- og bygningsetaten
- Sikrer at alle bad utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og normer
- Gir lavest totalkostnad på sikt og øker verdien på seksjonene

Styret vurderer det helhetlige prosjektet som det mest bærekraftige alternativet både teknisk og økonomisk.

Økonomiske konsekvenser

For å være økonomisk forberedt på et fremtidig prosjekt anbefaler styret å **øke felleskostnadene** og bygge opp nødvendig egenkapital, slik at lånebehovet og belastningen for den enkelte seksjonseier reduseres når prosjektet vedtas.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å øke fellesutgiftene med en øremerket andel for å bygge opp et fond til dekning av forventede fremtidige kostnader knyttet til prosjekt rør og våtrom. Den øremerkede økningen skal benyttes utelukkende til dette formålet og skal bidra til å redusere behovet for ekstraordinære innbetalinger eller låneopptak.

Ordningen etableres som en midlertidig løsning og vil gjelde over en periode på flere år. Varigheten og nivået på den øremerkede økningen vurderes fortløpende av styret, basert på utviklingen i skadeomfang og faktiske kostnader, og tas opp til ny vurdering dersom forutsetningene endrer seg vesentlig.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og vararepresentant er ikke på valg.

To styremedlemmer er på valg for to år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Mohamed Abdulle Ali

  Nåv. styremedlem tar gjenvalg hvis årsmøtet ønsker det
- Sandra Edsberg

  Nåv. styremedlem tar gjenvalg hvis årsmøtet ønsker det

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13
ORG.NR. 980220664, KLIENTNR. 5104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 458 263	3 344 742	3 511 000	3 420 675
Vaskeri		21 399	0	3 000	20 000
Andre inntekter		0	4 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 479 662**	**3 349 492**	**3 514 000**	**3 440 675**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-138 657	-141 978	-125 000	-158 500
Styrehonorar	4	-140 000	-130 000	-140 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-14 867	-9 349	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-124 170	-119 393	-127 000	-129 500
Konsulenthonorar		-4 996	-28 520	0	-3 125
Drift og vedlikehold	6	-308 137	-564 708	-329 000	-432 120
Forsikringer		-256 640	-220 939	-264 000	-282 304
Festeavgift		-104 580	-104 580	-111 000	-105 000
Kommunale avgifter	7	-460 605	-375 742	-499 000	-523 120
Vaskeri		0	0	-4 000	-4 000
Kostnader sameie		-388 580	-373 632	-375 000	-400 000
Energi/fyring	8	-160 256	-168 506	-212 000	-212 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 060	-182 780	-229 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-104 546	-53 128	-26 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 461 093**	**-2 473 255**	**-2 457 000**	**-2 680 669**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 018 569**	**876 237**	**1 057 000**	**760 006**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	184 124	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 018 569**	**1 060 361**	**1 057 000**	**760 006**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	34 155	28 282	0	53 000
Finanskostnader	11	-168 004	-209 615	-185 000	-123 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-133 849**	**-181 333**	**-185 000**	**-70 000**
ÅRSRESULTAT		**884 720**	**879 029**	**872 000**	**690 006**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		884 720	879 029		

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13
ORG.NR. 980220664, KLIENTNR. 5104

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 100	16 100
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 100**	**16 100**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 660	35 399
Andre kortsiktige fordringer	13	31 123	6 389
Driftskonto OBOS-banken		445 887	841 200
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 362	11 220
Sparekonto OBOS-banken		818 180	0
Sparekonto OBOS-banken II		20 179	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 326 391**	**894 208**
SUM EIENDELER		**1 342 491**	**910 308**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14,15	-923 944	-1 808 664
SUM EGENKAPITAL		**-923 944**	**-1 808 664**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 147 741	2 506 739
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 147 741**	**2 506 739**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 102	149 216
Leverandørgjeld		48 344	36 927
Skyldige offentlige avgifter	17	7 290	11 797
Påløpte renter		800	1 007
Annen kortsiktig gjeld	18	12 160	13 286
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 695**	**212 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 342 491**	**910 308**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 13

Per Arne Skjæveland /s/ Sandra Radosic Edsberg /s/ Mohamed Abdulle Ali /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 388 909
TV/internett	229 632
Leie	192 000
Festeavgift	120 720
Lånekostnad I	529 016
Regulering Lånekostnad I	-2 014
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 458 263**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 051

Overtid	-1 291
Påløpte feriepenger	-12 159
Fri bil, tlf etc.	-2 863
Arbeidsgiveravgift	-34 440
Refusjon sykepenger	147
SUM PERSONALKOSTNADER	**-138 657**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 867
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 867**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 851
Drift/vedlikehold VVS	-3 094
Drift/vedlikehold elektro	-52 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 549
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 347
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 043
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 194
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 188
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-308 137**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-339 717
Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-118 944
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-460 605**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-160 256
SUM ENERGI / FYRING	**-160 256**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-7 069
Renhold ved firmaer	-40 875
Andre driftskostnader	-37 854

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 041
Andre kontorkostnader	-1 618
Bilgodtgjørelse	-6 681
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-1 747
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 079
Øreavrunding	55
Velferdskostnader	-1 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-104 546**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 710
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 795
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 209
Andre renteinntekter	1 441
SUM FINANSINNTEKTER	**34 155**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-168 004
SUM FINANSKOSTNADER	**-168 004**

NOTE 12
BYGNINGER

Leilighet 1	16 100
SUM BYGNINGER	**16 100**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	30 269
Til gode av eierne, administrasjonslån	854
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**31 123**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital tidligere	-1 992 788
Opptjent egenkapital i år	884 720
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	184 124
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-923 944**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	409 137	
Nedbetalt tidligere, administrasavtale	184 124	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	358 998	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-2 147 741
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 147 741**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 362
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 928
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 290**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-12 160
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 160**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EECYV-3J3BI-ECBK5-PJ55D-5XDZQ-64A2L

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-04 21:37:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EECYV-3J3BI-ECBK5-PJ55D-5XDZQ-64A2L

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26
Selskapsnummer: 5104 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Organisasjonsnummer: 980220664
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Selskapslokalet (10. etg.) i Låveveien 48.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Per Arne Skjæveland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tahir fra OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Sandra og Eirik foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Beløpet er basert på ordinært styre honorar kr 110 000 samt tillegg for gartner arbeid kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Dagens to styremedlemmer er ikke på valg.

Styreleder er på valg. Han har sagt seg villig til gjenvalg dersom det er ønskelig.

Dagens vararepresentant har flyttet og har derfor sagt fra seg vervet.

Valgkomiteen (styret) har fremmet følgende kandidat som vararepresentant (som har sagt seg villig dersom han blir valgt): Dag Trulsen, eier av leilighet H0905

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Arne Skjæveland

Følgende stilte til valg:
Per Arne Skjæveland

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dag Trulsen

Følgende stilte til valg:
Dag Trulsen

8. HMS-tiltak på avfallssystemet

(Det vises også til separat redegjørelse med ulike alternative løsninger og begrunnelsen for det valget styret har gjort i samarbeid med Oppsal Vaktmestersentral.)

Dagens system for husholdningsavfall med én søppelsjakt med innkast i 9 etasjer har ikke tilfredsstillende forhold for betjeningen. De utsettes for farlige situasjoner når de jobber med flytting av beholdere direkte under sjaktåpningen i avfallsrommet i underetasjen.

Det er mottatt et sterkt behov fra Oppsal Vaktmestersentral å gjøre tiltak for å unngå skaderisiko for de ansatte som er på jobb.

Samtidig ønsker styret en løsning uten store investeringer og som tilfredsstiller kravet til universell utforming (HC-vennlig).

Dette gjøres ved at man stenger innkastlukene i 2. – 9. etasje og beholder bare luken i første etasje.

Dermed faller avfallet bare noen få meter ned, og søppelposene sprenges ikke når de lander i underetasjen.

Dette er et tiltak som koster minimalt, og som kan reverseres dersom det viser seg å ikke svare til forventningene.

Det betyr at samtlige beboere må gå til 1. etasje for å kaste husholdningsavfallet.

Dette tiltaket ble vedtatt av styret i styremøte 3. februar for å bli gjennomført etter at det var kunngjort som informasjonssak på årsmøtet 2025.

Protkolltilførsel;

Det er satt opp hjertestarter. Var snakk om at de for eksempel kan gis kurs internt i sameiet vedr bruk av hjertestarter.

Var snakk om innflytningsgebyr - status der

Forslag til vedtak:
Sak til orientering.

✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543933028

Dokument

5104 - Sameiet Haakon Tveters Vei 13
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-04-10 11:37:51 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2025-04-10 14:46:58 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2025-04-10 11:37:52 CEST (+0200)

Per Arne Skjæveland (PAS)
peskjave@gmail.com
+4790121364
Signert 2025-04-10 12:37:39 CEST (+0200)

Sandra Radosic Edsberg (SRE)
sandra.edsberg@gmail.com
+4794147120
Signert 2025-04-10 14:46:58 CEST (+0200)

Eirik Gjønnes (EG)
eirikgjonnes@gmail.com
+4790790594
Signert 2025-04-10 11:41:51 CEST (+0200)

Tahir Khokhar (TK)
tahir.khokhar@obos.no
+4740075071
Signert 2025-04-10 12:32:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

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:
Haakon Tveters vei 13, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1278, Snr. 25, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 979 77 514

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@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.
