PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 11B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Førstesiden av energiattesten

Reguleringskart

Opplysninger fra forretningsfører

Festeavtaler

Byggetegninger

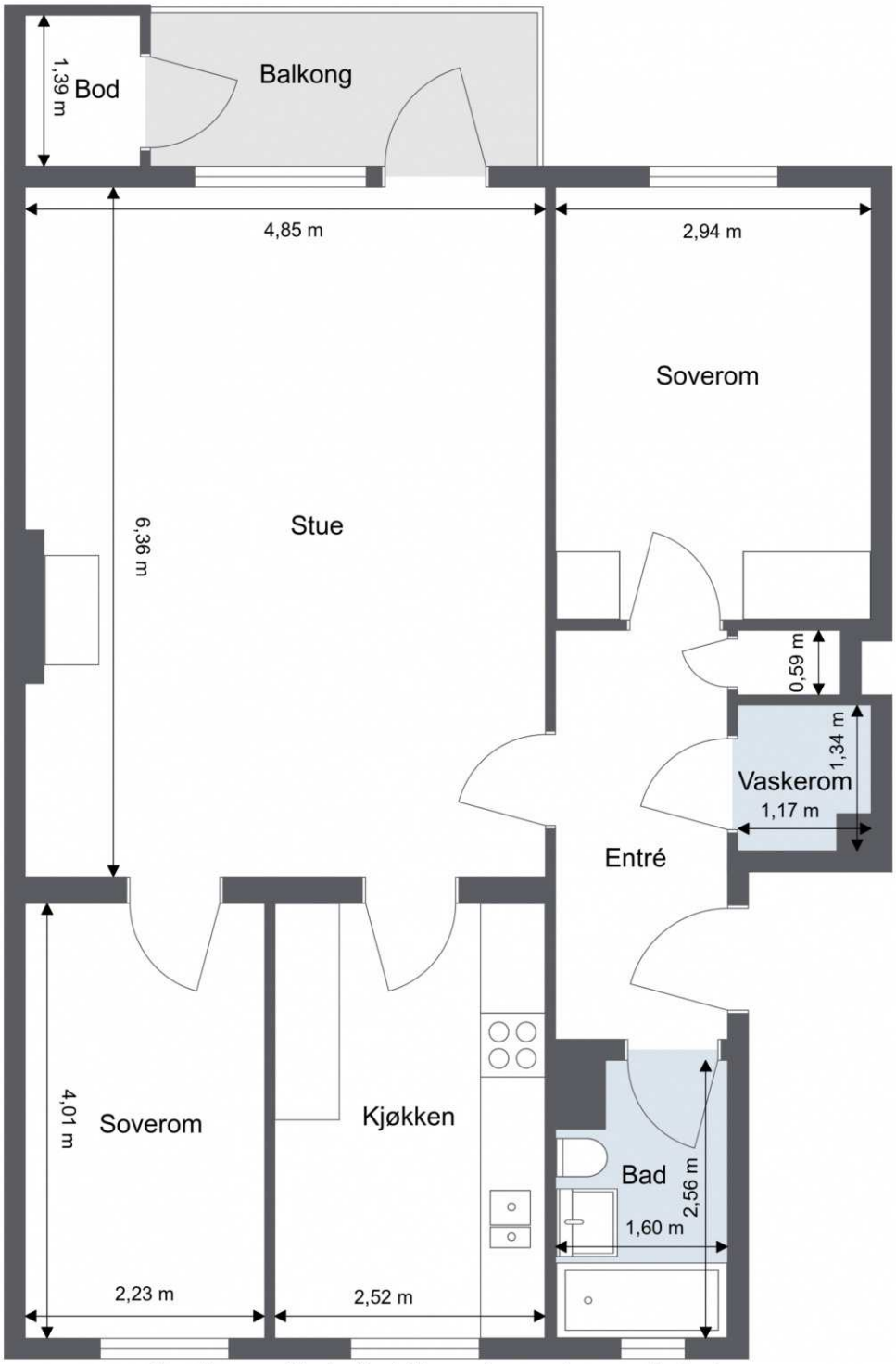
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Haakon Tveters vei 11 B
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Haakon Tveters vei 11 B, 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1305, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26124 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ8473

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

3-roms leilighet med vestvendt balkong, beliggende i bygningens 2. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard med behov for modernisering av bad.

Åpen peis for vedfyring i stue.
Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad og kjøkkenet.
Varmtvann via felles bereder.

Epoc kjøkkeninnredning fra 2021.
Glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Integrerte hvitevarer.

Eldre baderom med badekar.
Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvmontert klosett.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i egen rom med adkomst via entrè/gang.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til nærområdet og fellesarealer.
Bod på ende av balkong.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og ett skap i felles kjølerom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

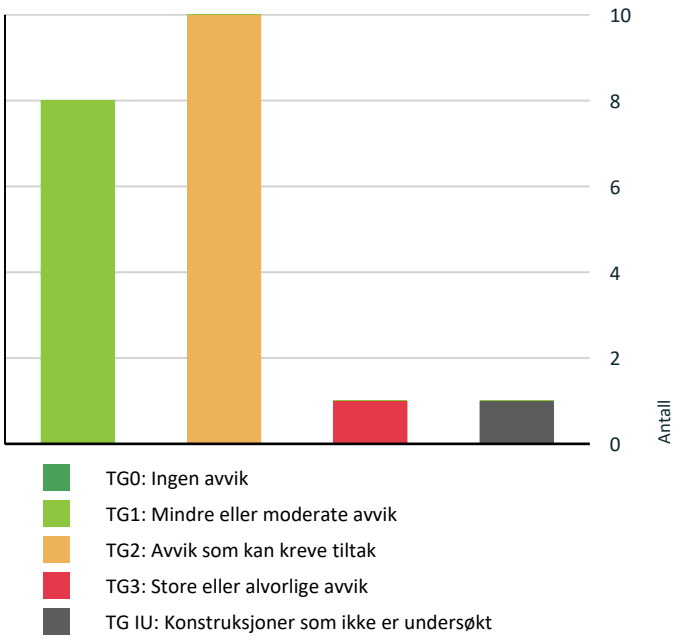
3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

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

I henhold til de originale byggetegningene med dato: 09.10.1964.
- Dagens vaskerom er opprinnelig godkjent/betegnet som wc/dusj.

Sammendrag av boligens tilstand

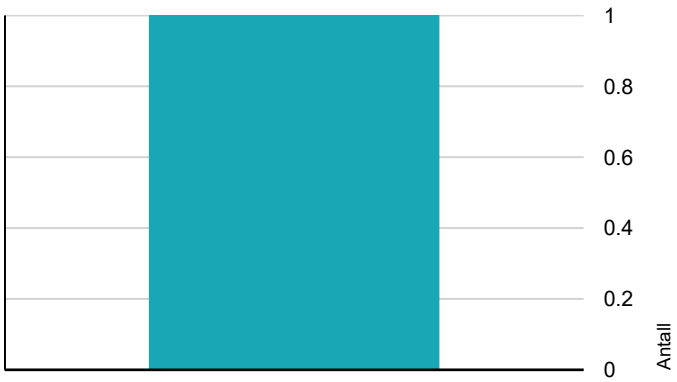
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vindu på baderom** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 2.ETASJE.



Byggeår
1966

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vindu på baderom

Beskrivelse

Eldre vindu med 1-lags glass og trerammer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes at vindu er over 20 år gamle 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 Vindu på ett soverom

Beskrivelse

Vindu på ett soverom med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og glass, merket med produksjonsår 2025.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Finert, brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

–

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

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i mur/betongkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.
Rekkverk i stål.
Bod på ende.
Levegg med glass på 1 side.
Utelys og markise.

–

Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm fra tremmer.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.

Tilstandsrapport

Flatt tak antas tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til avløp.

–

Bygningen ble oppført i 1966 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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på kjøkkenet.
Mosaikk fliser på vaskerom.
Malt parkett gulv på soverommene.
Ellers parkettgulv med fiskebein mønster.

Vegger:
Malt strie.
Glatte malte veggflater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,52 m.

–

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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.

Tilstandsrapport

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.
Åpen peis i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

–

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.

–

Opplyst av selger:
Brann og redningsetaten hadde tilsyn den 02.09.2024, de hadde ingen anmerkninger

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale finert glatte innerdører.
Flere innerdører med glassfelt.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at flere dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dører

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygdskap på ett soverom og i entrè/gang.
Garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet holder en eldre og utidsmessig stand.
Baderommet har oversteget forventet levetid på 20- 25 år.

Tilstandsrapport

Tilstandsvurderinger tar høyde for dette.
Baderommet har behov for modernisering.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav. Membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatte malte flater.
Glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,52 m.

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Ukjent alder på varmekabel.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.

Tilstandsrapport

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

–

På befaring ble det påvist oppbygd fliskant under badekar.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt støpejernsluk.

–

Det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran og støpejernsluk.

–

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 hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.

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 i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist rust i sluk.
Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• 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.

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett/ badekar med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Badekar med forheng, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg. Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

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.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoc kjøkkeninnredning fra 2021, opplyst av forrige eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i kompositt, med underlimt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

–

Opplyst av selger:
Ny komfyrvakt ble installert 13.04.2026 av Flexibel AS.

2. 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber.

–

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.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røranlegget fungerer som normalt, men det bør påregnes utskifting i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller kjøkken.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til irr, lekkasje eller misfarging.
Ved større moderniseringstiltak bør hele røropplegget vurderes skiftet til rør-i-rør-system for å oppfylle dagens krav til lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid på grunn av alder.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast på kjøkkenet.
Avløpsrør i støpejern.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Anlegget fungerer som normalt ved dagens bruk, men bør følges opp med jevnlige visuelle kontroller.
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom eller kjøkken anbefales utskifting av avløpsrør for å sikre varig tetthet og oppfylle dagens krav.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det må påregnes utskifting på sikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Normal funksjon, men redusert restlevetid grunnet alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og 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:

Tilstandsrapport

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom.
Ingen gulvsluk på vaskerom kun avløp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det anbefales å montere waterguard/lekkasje varsler ved vaskemaskin og utslagsvask siden det ikke er sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av waterguard.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles bereder, plassert i kjeller.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad og kjøkkenet.

–

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedsikringer og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Tilstandsrapport

–

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.

–

Opplyst av selger:
Komfyrvakt er for øyeblikket koblet ut - vil bli fikset av Fleksibel AS den 13.10.2026.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja: 2021-07-08, Flexibel AS, og 23.04.2025, Løfte Elektro AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ja, 2021-07-08, Flexibel AS

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?

Tilstandsrapport

Ja

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

–

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

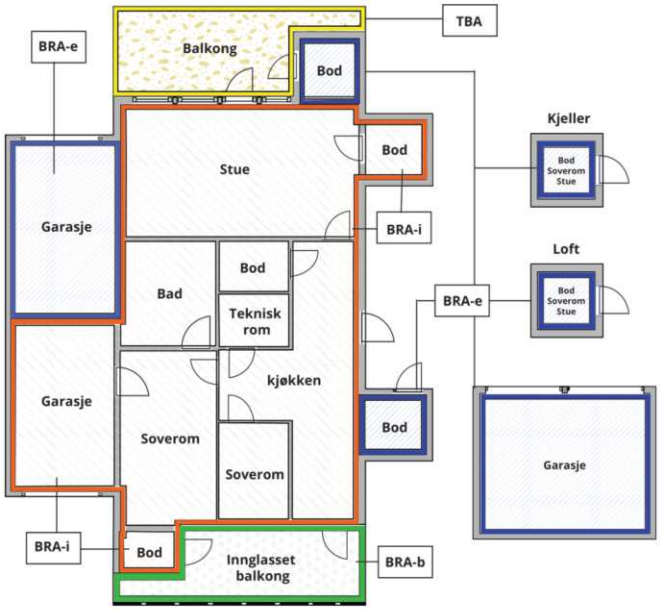
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 2.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	78	2		80	5
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**78**	**7**			**5**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje/BRA-i:
Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 5,3 m² (TBA) med bod på ende målt til ca. 1,5 m² (BRA-e).

–

Kjeller (fellesareal) BRA-e:
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 4,9 m² og 1 skap i felles kjølerom.
Begge er merket med nr. 203.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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 de originale byggetegningene med dato: 09.10.1964.
- Dagens vaskerom er opprinnelig godkjent/betegnet som wc/dusj.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2021 - Nytt Epoq kjøkken.
2021 - Nye sikringer, trukket om ledningsnett til 3G2,5mm, montert stikkontakter, lysbrytere, panelovner. Montert IP44 stikkontakt i bod og 6'veis bak sofa. Utført av Fleksibel AS
2021- Kjøkken er montert.
2023 - Nymalt soverom 2, utført selv
2025 - Nye vinduer i soverom 2, kjøkken, og stue (stuevindu og balkongdør). Utført av fagfolk (JAN IVAR NYGAARD, org nr 970358625)
2025 - demontering og remontering av stikkontakt ifbm. stuevindusbytte. Utført av Løfte Elektro AS
2026 - Fikse frakoblet komfyrvakt - ventes utført av Flexibel AS den 13.04.2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Fredrik Wesenlund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1305		9	5149.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Haakon Tveters vei 11 B

Hjemmelshaver
Nikoline Lander Rasmussen og Fredrik Wesenlund

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Konsesjonsplikt : Foreligger ikke konsesjonsplikt på eiendommen.
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Årlig festeavgift for hele sameiet: kr. 45 968,- (opplyst av forretningsfører)

Hjemmelshaver : Søndre Skøyen Boligstiftelse.
Økning av festeavgift må påregnes i fremtiden.

Boligselskap
Haakon Tveters vei 11
Boligsameie

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333

Organisasjonsnr
980214982

Felles formue
Kr. 29 194 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 64 845 09.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt balkong beliggende i populært boområde på Skøyenåsen i Østensjø bydel med utsikt og gode solforhold.
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

Tomt på 5 149 m², festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne.
Festekontrakt inngått år: 1964 og utløper 2063.
Årlig festeavgift er p.t. kr 45 968 etter avregning internt i SSB. Neste mulige regulering er i 2028.

–

Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forretningsfører for plass.
Pris p.t. kr 1 646,- pr halvår, tillegg kr 300,- pr. halvår andel asfaltering.
Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris.
Tomten er pent opparbeidet med Asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning og sittegrupper.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 859, pr. md.

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 borettslagets styret og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokker og trehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1966 i mur- og betongkonstruksjoner.
Sameiet består av 24 seksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgradering etter behov og vedtak.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79420616	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	10.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.04.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.04.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.04.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	14.04.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

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.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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. Kontrollomfang kan være begrenset.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens 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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260087

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nikoline Rasmussen	Fredrik Wesenlund

Gateadresse
Haakon Tveters vei 11B

Poststed	Postnr
OSLO	0682

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 79420616 (forsikringen er tegnet av sameiet, ikke av oss selv)

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

Beskrivelse: Sprekker i fliser på bad

Document reference: 183260087

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

Beskrivelse: Ved kraftig regn og smelting av snø har regnvann kommet inn ved hovedinngangen til B-oppgangen. For å utbedre dette har det blitt anlagt en asfalthump som leder vannet vekk fra inngangen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fleksibel AS, 2021: Nye sikringer, trukket om ledningsnett til 3G2,5mm, montert stikkontakter, lysbrytere, panelovner. Montert IP44 stikkontakt i bod og 6'veis bak sofa. Løfte Elektro AS, 2025: demontering og remontering av stikkontakt ifbm. stuevindusbytte.

Arbeid utført av: Fleksibel AS, Løfte Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nils Arne Skånøy, Infratek elsikkerhet AS, 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn nye vinduer på soverom 2, kjøkken, samt stuevindu og balkongdør i 2025

Arbeid utført av: Jan Ivar Nygaard

Document reference: 183260087

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

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: 183260087

Tilleggskommentar

- EPOQ-kjøkken og hvitevarer installert i 2021 av håndtverker

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: 183260087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikoline Rasmussen	6bec1234f6780224f3bd9a560635135fea9b7c31	08.04.2026 20:33:19 UTC	Signer authenticated by One time code

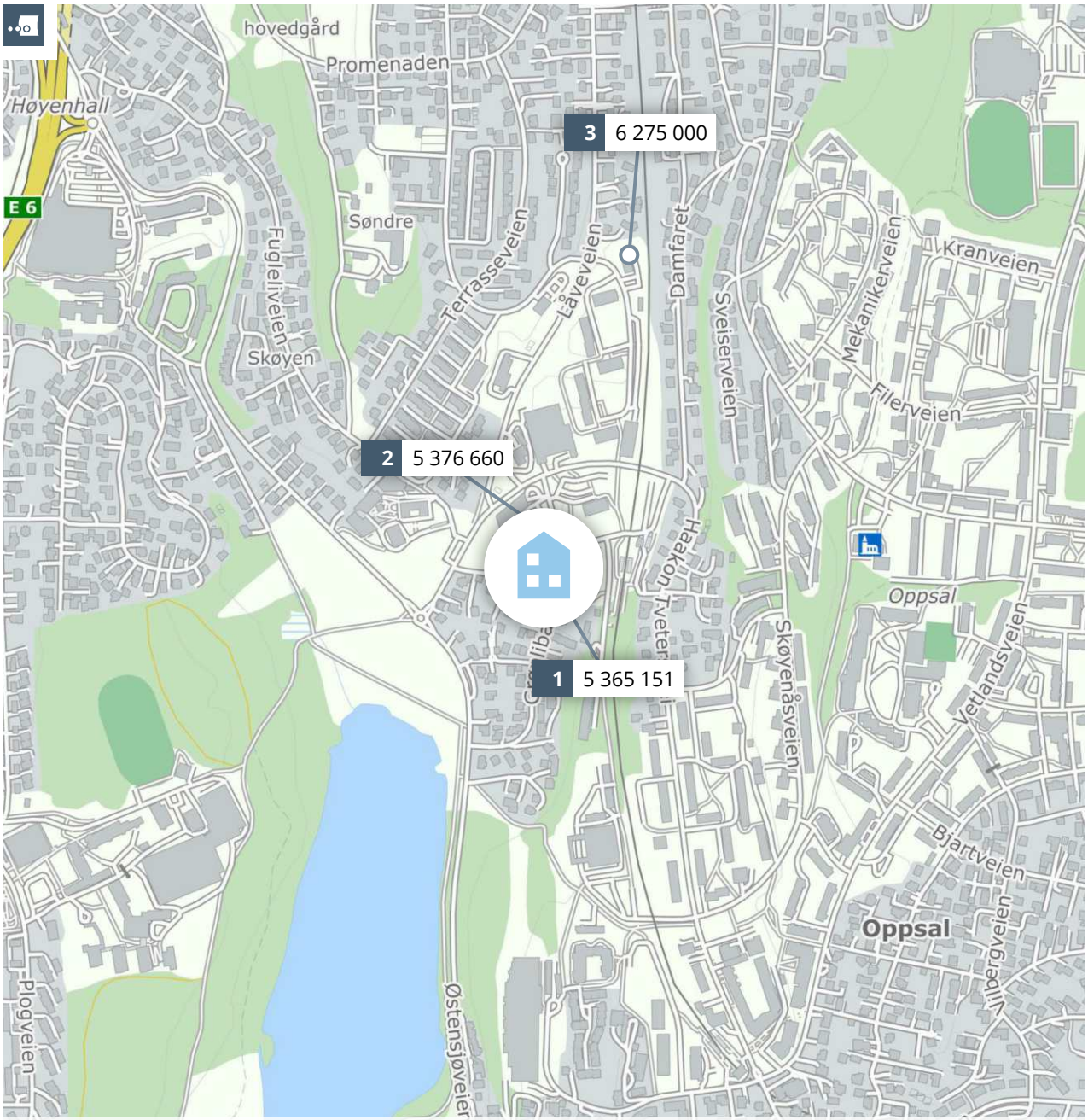
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Wesenlund	63a73a84e387d3b95dd0dc178fd4a6a45c42d9e7	08.04.2026 20:31:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260087

→ 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 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 21.04.2026

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: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 11 B, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1966

GNR 144 BNR 1305 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

5 480 000

64 845	5 544 845	71 088
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	7 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	4 859
Formue	29 194
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haakon Tveters vei 11 B 78 m²	1966	3. etg	2 sov	17.03.2026	5 200 000	**5 300 000**	65 151	5 365 151	**68 784**
2	Haakon Tveters vei 9 B 78 m²	1965	2. etg	2 sov	30.05.2025	5 100 000	**5 355 000**	21 660	5 376 660	**68 932**
3	Låveveien 46 B 79 m²	1968	3. etg	2 sov	09.10.2025	6 390 000	**6 275 000**	0	6 275 000	**79 430**

Leiligheten har en god planløsning med entré, bad, separat vaskerom, to gode soverom, romslig stue og kjøkken med lekker Epoq-innredning fra 2021. Boligen fremstår med gjennomgående tidsriktige fargevalg, og hvitoljet fiskebeinsparkett i eik gir et elegant og helhetlig uttrykk. I 2025 ble det installert nye vinduer på kjøkken, i stue og på ett soverom, noe som bidrar til et lyst og oppgradert preg. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod ca. 4,9 kvm, en bod på balkongen på ca. 1,5 kvm, samt ett skap i felles kjølerom. Det er mulighet for å leie parkeringsplass på SSB sin eiendom.

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

enova

Energiattest



Adresse	
Haakon Tveters vei 11B, 0682 OSLO	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282519**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80324723**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1305**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

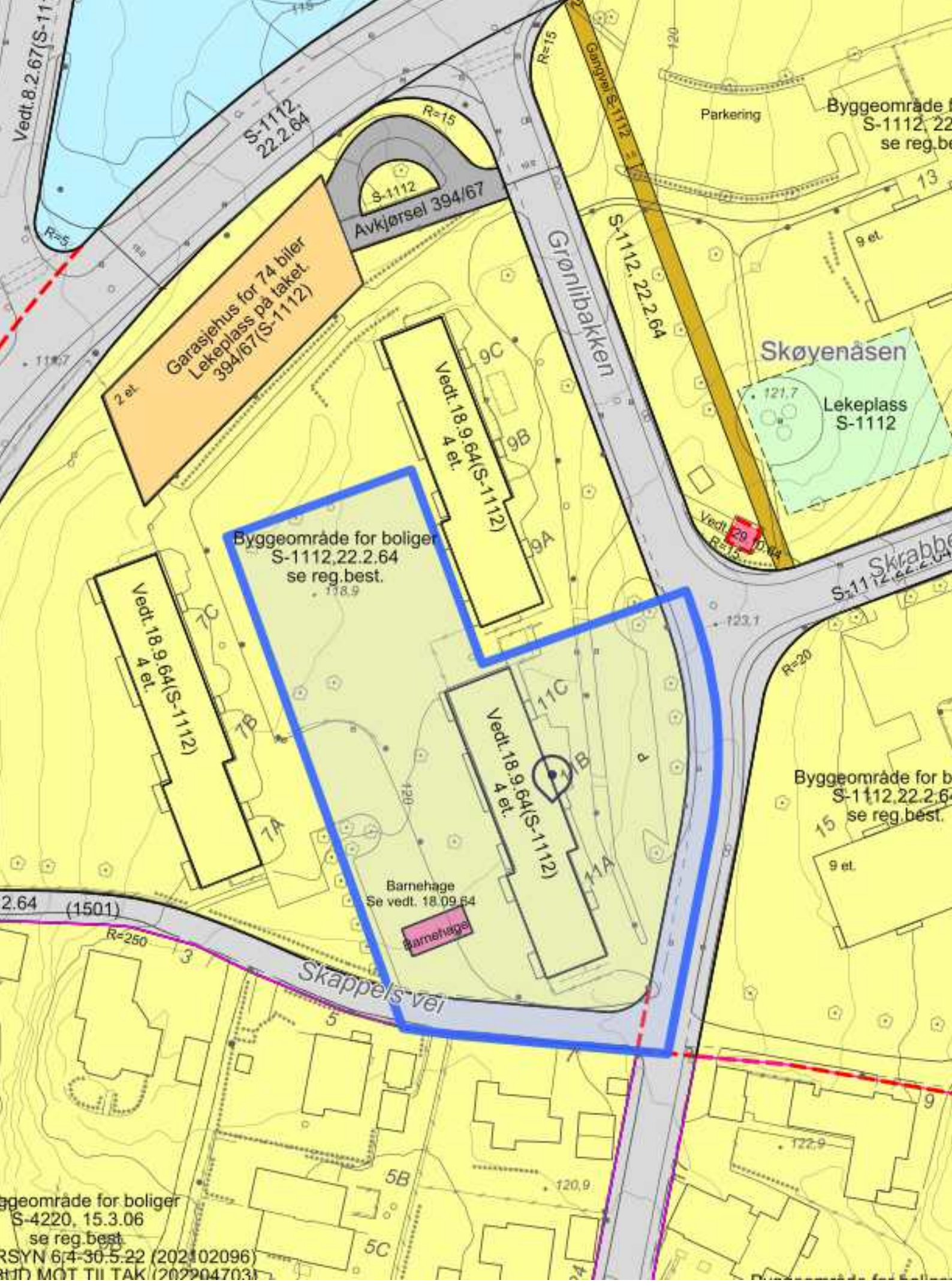
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
139,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
139,44 kWh/m²	**10 598 kWh**


Vedt.8.2.67(S-11
S-1112, 22.2.64
R=15
S-1112
Avkjørsel 394/67
R=5
Garasjehus for 74 biler
Lekeplass på taket.
394/67(S-1112)
2 et.
Gangvei S-1112
Parkering
Byggeområde f
S-1112, 22
se reg.be
13
9 et.
Grønlibakken
S-1112, 22.2.64
Skøyenåsen
121,7
Lekeplass
S-1112
Vedt.18.9.64(S-1112)
4 et.
9C
9B
9A
Byggeområde for boliger
S-1112,22.2.64
se reg.best.
118,9
Vedt.18.9.64(S-1112)
4 et.
7C
7B
7A
Vedt.18.9.64(S-1112)
4 et.
11C
11B
11A
123,1
S-11 Skrabbe
R=20
Byggeområde for b
S-1112,22.2.64
se reg.best.
15
9 et.
Barnehage
Se vedt. 18.09.64
Barnehage
2.64 (1501)
R=250
Skappels vei
3
5
5B
5C
120,9
122,9
9
ggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
RSYN 6.4-30.5.22 (202102096)
BUD MOT TILTAK (202204703)

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

Deres ref.: 183260087 . Vår ref.: 5100-1-203 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haakon Tveters Vei 11
Organisasjonsnr:	980214982
Seksjonseier:	Rasmussen, Nikoline Lander
Medeier:	Wesenlund, Fredrik
Leilighetsnummer:	203
Adresse:	Haakon Tveters vei 11B, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	144
Bnr.	1305

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79420616.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

G.nr. 144/b.nr. 1305 – festet tomt. Årlig festeavgift er p.t. kr 45 968 etter avregning internt i SSB. Neste mulige regulering er i 2028. Sameiet har i 2019 vedtatt å ta opp et lån på kr 1.000.000,-. Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 646,- pr halvår, tillegg kr 300,- pr. halvår andel asfaltering. 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 oef@obos.no
Vedtektene krever styregodkjenning ved salg og utleie.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208555421
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 621 122,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 858,64,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Festeavgift	137,00
Fibernett	338,00
Fellesutgifter	4 383,64

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:	999,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 929,-
Annen formue:	29 194,-
Gjeld:	83 974,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208555421
Restsaldo:	64 844,88
Kapitalkostnader:	525,60
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 844,88,-, 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/Ragnar Brestrup, e-post: haakon-tveters-vei-11@styrerommet.no
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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr 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

Innkalling til årsmøte

Sameiet Haakon Tveters vei 11

Onsdag den 21. mai 2025 kl.18.00 avholdes årsmøtet i kjellerrommet..

1) Konstituering.

1.1 Godkjenning av innkalling
1.2 Valg av møteleder
1.3 Valg av referent
1.4 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
1.5 Opptak av navnefortegnelse
1.6 Godkjenning av saksliste

3) Årsmelding for år 2024

Årsmeldingen følger vedlagt og spørsmål om enkeltpunkter i denne kan sendes styreleder som eventuelt kan besvare dette før møtet.

4)Regnskap for år 2024

Regnskapet anbefales godkjent.

5a) Budsjett for år 2025

Budsjettet anbefales godkjent.

b) Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at honoraret økes til kr.50.000 siden dette ikke har vært endret på flere år, med halvparten, 50%, til styreleder og resten til lik fordeling dvs.16,67% til de øvrige medlemmene av styret. Honorarene utbetales vanligvis i november.

6) Valg av revisor

Sameiet har BDO AS som revisor og foreslår å fortsette med dette firmaet.

7) Valg av styremedlemmer

To medlemmer skal velges for 2 år. Odd Audun Granaas og Hans Erik Schei har sagt seg villige til gjenvalg.

8) Bunnledningen - en orientering

Styret har besluttet å søke OBOS-banken om kr. 440.000,- i lån i forbindelse med oppgraderingen av bunnledningen. Videreføring av denne fra kummen på plenen og ned til Haakon Tveters vei vil beløpe seg til ca kr.90.000,- og finansieres med egne midler.
Da denne delen er felles med Sameiet Haakon Tveters vei 9, betaler de tilsvarende beløp.
I sammenheng med dette og den generelle prisøkningen, har styret vedtatt å øke felleskostnadene, husleien, med 3% fra 1. juli.

9) Eventuelt.

Ragnar Brestrup
styreleder

STYRETS ÅRSBERETNING 2024
Sameiet Haakon Tveters vei 11
Org.nr.980214982

Styret
Styret har følgende sammensetning:

Ragnar Brestrup	styreleder	-til 2026
Odd Audun Granaas	styremedlem	-til 2025
Kenneth Leine	styremedlem	-til 2026
Hans Erik Schei	styremedlem	-til 2025

Likestilling
Sameiets styre består av fire menn. Alle oppganger er representert. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen ble utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I løpet av året har det vært to eiendomsforvaltere, Christopher Sæter og Ali Sheikh Munir.

Sameiets revisor er BDO AS.

Søndre Skøyen boligstiftelse (SSB) står ansvarlig for anskaffelse av vaktmestertjenester og brøyting. Når det gjelder disse oppgavene, er det inngått avtale med Oppsal Vaktmestersentral.

Takster og forsikringer
Sameiet har adressen Haakon Tveters vei 11 i Oslo kommune med gnr.144, bnr.1305.
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Møtevirksomhet
Det har vært avholdt 4 styremøter. Referat fra møtene blir formidlet til sameierne.
I tillegg har det avholdt møter i SSB eller SSBs regi der styret har vært representert. Styreleder er medlem av SSBs styre.
Mange saker har utenom disse møtene vært drøftet mellom styrets medlemmer. Stort sett all informasjon som kommer til styrets leder, videresendes til styrets øvrige medlemmer.
Ordinært årsmøte er satt til den 21. mai.

Av saker som medlemmer av styret har hatt med å gjøre, kan følgende nevnes:
Besørget bistand fra forskjellige firmaer.

Varmtvannstankene skapte problemer flere ganger i 2023, og det ble besluttet å bytte dem ut. I sammenheng med overgangen fra Nordea til OBOSbanken, tok det noe tid før det var mulig å be om lån for å få utført fornyelsen.
Det ble problemer med varmtvannstankene igjen etter årsskiftet, og Comfort Bryn og en elektriker med spesialkompetanse, utførte et effektivt skifte til nye tanker.

Da vi ikke kunne basere oss på den arbeidsinnsatsen som krevdes selv ved bruk av vannpumper når vanntilstrømningen ble for stor, slik det skjedde ved flere anledninger ved B-inngangen, ble det inngått en avtale med gartnerfirmaet Guthorm Hoff AS om å finne en løsning på vårt problem. Siden dette kunne anses som en følgeskade av tidligere asfaltarbeide, sa SSB seg villig til å betale 70 % av regningen og vi det resterende. Arbeidet synes tilfredsstillende utført.

Det ble besluttet i SSB etter ønske fra vårt sameie, å fjerne grantreet på baksiden av B-inngangen. Man antok at treet kunne være døende siden toppen var vissen. Arbeidet ble utført før jul, men pga. værforholdene ble stubbefjerningen utsatt til 2025. Vi er pålagt av kommunen å plante et nytt tre når et felles.

Vedlikeholdsplanen. Et av punktene angår oppgradering avløpssystemet og helst bare bunnledningen. To firmaer ble kontaktet, og det ble besluttet å benytte TT- teknikk. Arbeidet utføres i 2025 ved slutten av juli. Det utføres samtidig ved nr.7.

Tømming av myntautomater, veksling for beboere og overføring av pengene til konto via automat på Majorstuen

Informasjon til seksjonseiere og svar på henvendelser fra disse og andre bla. ang.
registrering av biler på leide plasser og gjesteparkering.

Besørget diverse innkjøp og videresendt kvitteringer og regninger for refusjon.

Utveksling av informasjon med andre sameiers styreledere/seksjonseiere.

Utført enkelte vedlikeholdsoppgaver.

Kontroll av søppelrom ved A-oppgangen og berederrom

Behandlet enkelte klagesaker.

Deltagelse på informasjonsmøter og kurs hos OBOS

Arbeid i sammenheng med overdragelse og utleie av leiligheter. Styret ønsker nye seksjonseiere og leietakere velkomne i sameiet.

Kontakt med vaktmester for ønskelig bistand etc.

Forberede ordinært årsmøte

Bestilling av container til våropprydding. Oppfølging av dette. Dugnaden ble gjennomført som vanlig med tanke på utemiljø, opprydding, diverse rengjøring som for eksempel vindusvask i vaskeri og treningsrom/fellesrom i kjelleren, skraping av løs maling under verandaene etc.

Plantekasser, bed og hekk samt juletrær på inngangspartiene ble godt ivaretatt. Spesielt har Hans Erik Schei lagt ned mye arbeide for å holde uteområdet ved like og oppgradert.

Sendt ut informasjonsskjema fra Gjensidige ang. sikkerhet i leilighetene med bl.a. påminnelse om kontroll av brannslukningsapparater.
Det ble skiftet til nye apparater der det var nødvendig, dvs. der apparatene var ti år eller eldre. Oppsal Vaktmestersentral var ikke i stand til å etterfylle våre gamle apparater. Dette var et av punktene i vedlikeholdsplanen.

Styrehonorarer:
Det er utbetalt kr.40.000,- i styrehonorar, halvparten til styreleder og resten til lik fordeling dvs.16,67 % til de øvrige medlemmene av styret. Honorarene utbetales vanligvis i november.

Virksomhetens art
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne Virksomheten drives i Oslo

kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte kun et innleid renholdsfirma. Arbeidsmiljøet for renholder og styret anses som tilfredsstillende.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings - og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets drift er tilfredsstillende.

Styret ønsket ikke å øke fellesutgiftene ved årsskiftet, men anså at de eventuelt kunne bli økt i løpet av 2025 med tanke på lånet som må tas opp i forbindelse med den nye bunnledningen med videreføring til kommunalt avløp.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 113 193. Beløpet overføres sameiets egenkapital.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under behandlingen av regnskapet på årsmøtet.

Når det gjelder vannavgiften, ser det ut til at installasjonen av vannmåleren var en nyttig investering der den blir hurtig nedbetalt ved eksakt måling av forbruk.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt i følge regnskapsførerens prinsipper, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

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

Oslo, 07.04.2025

Odd Audun Granaas	Kenneth Leine	Hans Erik Schei	Ragnar Brestrup
styremedlem	styremedlem	styremedlem	styreleder

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 11
ORG.NR. 980 214 982, KUNDENR. 5100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 364 373	1 252 032	1 364 000	1 377 000
Vaskeri		5 582	14 196	8 000	8 000
Andre inntekter	3	4 242	16 684	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 374 197**	**1 282 912**	**1 384 000**	**1 397 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 140	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-15 751	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-51 242	-48 896	-51 825	-54 000
Drift og vedlikehold	7	-276 972	-278 138	-383 483	-272 000
Forsikringer		-97 561	-88 281	-96 000	-115 000
Festeavgift		-46 728	-46 576	-47 000	-47 000
Kommunale avgifter	8	-147 294	-170 900	-200 789	-231 000
Vaskeri		0	0	-4 500	-5 000
Kostnader sameie		-166 972	0	0	-84 000
Energi/fyring		-115 990	-125 125	-143 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 888	-71 712	-80 000	-94 500
Andre driftskostnader	9	-134 265	-116 316	-98 200	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 175 299**	**-1 007 335**	**-1 160 797**	**-1 210 500**
DRIFTSRESULTAT		**198 898**	**275 577**	**223 203**	**186 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 541	11 557	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-90 247	-64 916	-68 466	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-85 705**	**-53 358**	**-58 466**	**-81 000**
ÅRSRESULTAT		**113 193**	**222 218**	**164 737**	**105 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		113 193	222 218		

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 11
ORG.NR. 980 214 982, KUNDENR. 5100

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	42 020
Andre kortsiktige fordringer		0	43 056
Driftskonto OBOS-banken		603 036	202 452
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 532	19 532
SUM OMLØPSMIDLER		**622 673**	**307 060**
SUM EIENDELER		**622 673**	**307 060**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-674 551	-787 743
SUM EGENKAPITAL		**-674 551**	**-787 743**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 209 871	1 015 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 209 871**	**1 015 970**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 177	4 568
Leverandørgjeld		11 502	35 655
Skyldige offentlige avgifter	14	25 172	25 172
Påløpte renter		502	5 688
Annen kortsiktig gjeld		0	7 751
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 353**	**78 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**622 673**	**307 060**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, **05.03. 25**
Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 11

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 237 440
TV/Internett	86 112
Tomteleie	41 088
Bodleie	-267
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 364 373**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	4 242
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 242**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Gaver til ansatte	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 140**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 487
Drift/vedlikehold VVS	-242 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 388
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-276 972**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-77 546
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-65 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-147 294**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 589
Annet driftsmateriale	-2 044
Renhold ved firmaer	-114 509
Andre fremmede tjenester	-507
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-319
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 594
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-2 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-134 265**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	636
Andre renteinntekter	1 579
SUM FINANSINNTEKTER	**4 541**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-90 247
SUM FINANSKOSTNADER	**-90 247**

NOTE: 12

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: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-1 230 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	20 129	
		-1 209 871
NORDEA		
Lånet er refinansiert i OBOS-banken		
Opprinnelig 2019	-1 331 616	
Nedbetalt tidligere	315 646	
Nedbetalt i år	1 015 970	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 209 871**

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 532
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-25 172**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4UTD3-GETBM-71WQZ-LYJGV-KO4OA-QBUWA

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Haakon Tveters vei 11

Avholdt: 21.05.25, kl. 18:00 til 19.15 Sted: fellesrommet i kjelleren

1) Konstituering.

1.1 *Godkjenning av innkalling*

Innkallingen ble godkjent

1.2 *Valg av møteleder*

Ragnar Brestrup ble valgt til møteleder

1.3 *Valg av referent*

Ragnar Brestrup ble valgt til referent

1.4 *Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder*

Kjersti Lind og Eivind Vegsundvåg (Oppgang B) ble valgt til å undertegne.

1.5 *Opptak av navnefortegnelse*

Følgende var til stede: (A-oppgangen:)Marianne Klingen, Odd A. Granaas, Marcus Ekløf, Thor Larsen, Omar Latif, (B-oppgangen:) Eivind Vegsundvåg, Kjersti Lind, Kenneth Leine, (C-oppgangen:) Ragnar Brestrup, Hans Erik Schei, Nina Sole, Mari Bjørseth

1.6 *Godkjenning av saksliste*

Saklisten ble godkjent

3) Årsmelding for år 2024

Årsmeldingen følger vedlagt, og spørsmål om enkeltpunkter i denne kan sendes styreleder som eventuelt kan besvare dette før møtet.

Årsmeldingen ble godkjent

4)Regnskap for år 2024

Regnskapet anbefales godkjent.

Regnskapet ble godkjent

5a) Budsjett for år 2025

Budsjettet anbefales godkjent.

Budsjettet ble tatt til etterretning. Det ble bemerket at det burde vært justert i sammenheng med utvidelsen av det eksisterende lånet med kr.440.000 og økningen av fellesutgiftene, dvs. under forutsetning av at tallene var tilgjengelige da budsjettet ble satt opp av OBOS, eller om det var mulig da informasjonen ble tilgjengelig for OBOS.

b) Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at honoraret økes til kr.50.000 siden dette ikke har vært endret på flere år, med halvparten, 50%, til styreleder og resten til lik fordeling dvs.16,67% til de øvrige medlemmene av styret. Honorarene utbetales vanligvis i november.

En økning av styrehonoraret til kr.50.000,- med fordeling som nevnt, ble vedtatt.

6) Valg av revisor

Sameiet har BDO AS som revisor og foreslår å fortsette med dette firmaet.

Møtet ønsket å beholde BDO AS som revisor.

7) Valg av styremedlemmer

To medlemmer skal velges for 2 år. Odd Audun Granaas og Hans Erik Schei har sagt seg villige til gjenvalg.

De foreslåtte sameierne ble valgte, men det ble påpekt at det ikke hadde vært en valgkomité som hadde fremmet et forslag. Det var et ønske om at yngre krefter skulle slippe til.. Det ble opprettet en valgkomité med tanke på neste års valg. Mari Bjørseth og Eivind Vegsundvåg sa seg villige til å sitte i komiteen.

8) Bunnledningen - en orientering

Styret har besluttet å søke OBOS-banken om kr. 440.000,- i lån i forbindelse med oppgraderingen av bunnledningen. Videreføring av denne fra kummen på plenen og ned til Haakon Tveters vei vil beløpe seg til ca kr.90.000,- og finansieres med egne midler.

Da denne delen er felles med Sameiet Haakon Tveters vei 9, betaler de tilsvarende beløp.

I sammenheng med dette og den generelle prisøkningen, har styret vedtatt å øke felleskostnadene, husleien, med 3% fra 1. juli.

Dette ser ut til å gå som planlagt. Det er nå Nr.9 som ønsker en avklaring angående betalingen for løpet fra kummen på plenen og inn i bygget, men dette angår ikke oss.

9) Eventuelt.

Beredskapslager. Det ble ytret ønske om at det måtte stilles plass tilgjengelig. I utgangspunktet skulle kjølebodene kunne benyttes til dette da mange ikke er utnyttet. Men enkelte ønsket mer plass. Det kan legges til rette for å lage ytterligere lagerplass i kjølerommet, men også i berederrommet er dette mulig bare dette blir tømt for diverse gamle brannslukningsapparater og malingsspann. Det ble også kommentert at det i kjelleren fantes enda et rom som ikke var benyttet av sameiet. Dette var opprinnelig et rom som SSB leide til vaktmestrene. Etter noen år ønsket de å si opp leien av dette rommet og i stedet leie rommet som i dag er fellesrom hvilket de fikk. Sameiet hadde intet behov for det ledige rommet, og undertegnede fikk leie det for samme pris som SSB, men justert med prisøkning tilsvarende det felleskostnadene økte med. Det ble også stilt et spørsmål om beredskapslagre var nødvendig i og med vi har butikker i umiddelbar nærhet, og at de dermed kunne ansees som beredskapslagre.
Treplanting. I og med at grantreet bak B-oppgangen ble fjernet, er vi av kommunen pålagt å erstatte dette med et annet. De som spesielt har vist interesse for trevalget, er Nicoline Rassmussen, Kjersti Lind, Hans Erik Schei og Odd A. Granaas.
Elektriske anlegg. Når sameiet ønsker å foreta ting som har med det elektriske anlegget å gjøre, har Eivind Vegsundvåg sagt seg villig til bistå styret med å dette.

Ref. RB

Kjersti Lind

Eivind Vegsundvåg

Ragnar Brestrup
styreleder

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HAAKON TVETERS VEI 11

§ 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Boligsameiet Haakon Tveters vei 11. Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1305 i Oslo. Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseiere. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

[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 leietakere til bruksenheter.

[3] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd.

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til a 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 boligformal. 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 sameiere.

[3] Beboerne plikter å fø1ge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

[4] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, balkong m.v.

[5] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms-installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til å sørge for at installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, skjer på en fagmessig god og forsvarlig mate. Man har også plikt til a vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon, blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er tilstede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det alltid er i forskriftmessig stand.

[6] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren a velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[7] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller a avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[8] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring og ikke skyldes årsaker utenfor boenheten, vil sameiet uavhengig av skyld, kreve egenandelen refundert.

§ 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne 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 sameier 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 sameieren å installere særskilt måleutstyr.

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

[4] Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet 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 sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4.1edd.

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

§ 6 ETTERSYN.

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for a foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD.

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 1997, § 26.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE.

[l]Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til a delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til a være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til a være til stede og til å uttale seg.

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

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som heist tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til a ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til a uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet 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 sameiermøtet. 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 sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

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

§ 9 OM SAMEIERMØTET.

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger som saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen, er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

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

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

[1] I sameiermøtet har, sameierne stemmerett med en 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 sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet gar 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 sameierne i fellesskap.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformal til annet formål eller omvendt.

- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12, 2.1edd, 2.pkt.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne 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 sameiere.

§ 11 INHABILITET.

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET.

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges av sameiermøtet, 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 sameiermøtet. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet 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. Sameiermøtet 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. Star stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

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

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter, jfr. dog § 15.

[2] Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet 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 sameierne på samme måte som styret.

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

[5] Styret ansetter, si er opp og avsetter forretningsf0rer og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser, jfr. dog § 15.

[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 sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

[1] Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

§ 15 SØNDRE SK0YEN 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 sameier 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.

§ 16 KAMERAOVERVÅKNING

[1] Innenfor datatilsynets bestemmelser vil sameiet kunne installere kameraovervåkning av bygningen og parkeringsplassen samt benytte eventuell porttelefon med kamera.

Vedtektene er fastsatt i sameiermøte 09.12.1998, med unntak av § 16 som er lagt til etter vedtak i 2006 og endring av §3 pkt. 8 i møte 2015. Disse erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, opprinnelig fastsatt 20/11-1985.

Siste oppdaterte endringer etter den nye eierseksjonsloven er vedtatt i årsmøtet den25.04.2018

Ragnar Brestrup
styreleder

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 11

Innledning
Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold i huset og en lik forståelse av hvordan fellesareal og fellesanlegg skal benyttes.

Bruk av boligen
Boligen må benyttes slik at det ikke er til unødig sjenanse for naboene. Støyende aktiviteter som boring/banking, øving på musikkinstrumenter m.v. må begrenses og legges til egnede tidspunkt. Boring og banking er ikke tillatt på søn- og helligdager og ikke etter kl.20.00 på hverdager.

Dersom man skal utføre større, støyende arbeid, skal dette avtales med naboer i god tid slik at de vet når arbeidet tar til, og hvor lenge det vil vare. Husk at man til en hver tid skal ta hensyn til de øvrige beboerne, og det må tas spesielle hensyn etter kl.17.00 på lørdager.

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets samtykke.

Grilling er ikke tillatt på verandaene. Risting/lufting av tøy og liknende aktiviteter må foretas slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Dette innebærer at risting av tepper ikke skal skje fra verandaer der det kan være til sjenanse for andre. Lufting av tepper og sengetøy er ikke tillatt over verandakant eller i vinduer.

Det er ikke tillatt å mate fugler på eller fra balkongene.

Etter kl. 22.00 samt søn - og helligdager bør det være ro i huset.

Ro i huset etter kl.22.00 gjelder også for oppvaskmaskiner og vaskemaskiner, spesielt med tanke på støy fra tørketromler og sentrifuger samt susing i rørene.

Hvis man reiser bort om vinteren, må ikke leiligheten stå uten oppvarming da man vil påføre naboene problemer ved at den kalde leiligheten trekker varme fra disse.

Fellesareal
Alle bør bidra til at det er orden og pent på fellesareal. Dette omfatter også områder utenfor inngangsdørene som normalt skal være fri for gjenstander.

Ved skilting av postkasse skal det benyttes godkjente skilt. Sameiet har ansvaret for ringeapparatet ved utgangsdøren.

Sportsrommene skal benyttes til oppbevaring av sykler, kjelker, barnevogner og lignende, om ikke annet er avtalt med styret. Det er også tillatt å oppbevare bildekk i disse rommene.

Ved nyinnflytting skal alt som settes i sportsbodene fjernes innen en måned fra innflyttingsdagen. Blir ikke dette fulgt, skal vaktmesteren fjerne dette for eierens regning.

Kjøleboden er i utgangspunktet beregnet på oppbevaring av matvarer.

Trappeoppganger, kjellerganger m.v. skal være til alminnelig ferdsel.

For vaskeriet finnes egne regler, men det presiseres her at den enkelte skal gjøre rent etter seg.
Vasketiden er fra kl.08.00 – 20.00 med unntak av lørdag da det er til kl.16.00.
Pass på at det ikke i tøyet er småting som kan komme gjennom den perforerte trommelveggen i vaskemaskinen. Spiler fra for eksempel bh-er kan skade maskinen.

Ytterdørene skal være låste.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.
Gjester henvises til offentlig vei, gjesteparkeringen mellom vår blokk og nr.7 eller gjesteparkeringen ovenfor flaggstangen ved nr.13. Ved de to sistnevnte, benyttes registreringen som er å finne under Temaer på VIBBO.
Indre vei ved inngangspartiene skal benyttes minst mulig til biltrafikk på grunn av barns lek.

Tekniske anlegg
Gården er etter vedtak tilknyttet SSB-sameienes fellesanlegg for mottak av radio/TV-signaler. Egne antenner (inkl. parabolantenner) er dermed ikke tillatt montert på yttervegg eller satt på veranda. Jmfr. Vedtektenes § 3 pkt.6.

Søppelsjakten benyttes til godt innpakket, lett husholdningsavfall.
Avfall som kan knuses eller hvor innpakningen kan ødelegges i fallet, bæres ned i søppelrommet der nøkkelen til hovedinngangsdøren må benyttes. Større gjenstander fjerner den enkelte selv eventuelt i samarbeid med vaktmester eller renovasjonsvesen.

Kast ikke ned søppel når containerne ikke er i søppelrommet. Om nødvendig tas det med ut og kastes i en container. De tømmes vanligvis på mandager, men kontroller ved å se ut av vinduet om de fremdeles er ute. Rommet blir griset til om posene sprekker ved fall på gulvet.

Ikke vokset papiravfall kastes i egne containere i sportsboden mellom B- og C-oppgangene og ved sportsrommet i kjelleren ved A-oppgangen.
Beholderne tømmes vanligvis annenhver fredag.

For å unngå forstoppelse i avløp må bare toalettpapir benyttes i WC. Unngå å ha kaffegrut og fett i vask og sluk. Pass på at sluk må rengjøres.

Varmtvann utgjør en stor utgiftspost i fellesregnskapet. Fornuftig bruk av varmtvannet er derfor en forutsetning for å begrense fellesutgiftene. Sørg for at varmtvannskranene ikke lekker. Vi har en vannmåler og betaler etter faktisk forbruk og ikke etter kommunens anslag slik det var tidligere.

Det er felles ventilasjon over tak fra kjøkken og bad. Første, annen og tredje etasje har ikke anledning til å montere vifte til avtrekkene. Fjerde etasje har eget løp over tak.

Det er felles pipeløp over tak. Første og tredje etasje deler pipeløp. Det samme gjør annen og fjerde etasje. Hovedoppvarmingen i huset er basert på elektrisitet.

Ildsted skal bare monteres etter anvisning fra vaktmester og etter byggeforskriftene
Ildsteder skal etter montasje godkjennes av branntilsynet. Godkjenning sendes forretningsfører som melder videre til forsikringsselskapet. Dersom man fjerner et ildsted, skal dette rapporteres til Brann – og redningsetaten

1730 NORGE

OSLO BYSKRIVEREMBETET AKER DISTRIKT

1300 KRONER

STEMPELAVGIFT AV DOKUMENTER

31.8.65

Festekontrakt.

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, sivilingeniør Halvor Skappel og landbrukskandidat Paul Skappel som eiere av eiendommen gnr.144 bnr.1305 i Oslo (Aker), bortfester herved eiendommen til Söndre Sköyen Boligstiftelse fra 1/11. 1964 på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.153,- . Dette skal, uansett nedenstående bestemmelser, være en minimumsavgift. Festeavgiften løper fra kontraktens underskrift og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for den gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarer hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

For å gi grunneieren en garanti mot fluktasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentalbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, så fremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 poeng siden forrige fastsettelse. Hvis således indeksen er steget fra 110 til 120, blir festeavgiften å forhøye etter følgende beregninger:

$110 : 10 - 100 : X = \frac{1000}{110} - 9{,}09\ \%$.

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres som følge av stigning i konsumprisindeksen i den første femårsperiode, med mindre stigningen utgjør minst 20 poeng.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning ved voldgift, hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmann, blir denne å oppnevne av byrettsjustitiarius i Oslo blant byens privatpraktiserende jurister med erfaring i byggesaker.

Bestemmelsene i dette punkt skal stå tilbake for vilkår stillet av Den norske Stats Husbank, hvis og i den utstrekning finansieringen skjer av den.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneierne seg panterett med 1. prioritet i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten samt i tilfelle brann i husenes assuransesum. Grunneierne skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). De er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80 % av takst etter Forsikringsrådets regler, samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneierne er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneierne å varsle alle panthavere etter grunnboken.

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

Grunneierne skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og grunneierne berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneiernes rådighet i ryddiggjort stand, men grunneierne skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter pkt. 1. Grunneierne kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Bestemmelsene i dette punkt skal stå tilbake for Den norske Stats Husbanks alminnelige vilkår forsåvidt angår grunn som bebygges med hus belånt i husbanken. Hvis dette skulle bli aktuelt, skal grunneierne dog ikke være forpliktet til å samtykke i pantsettelse av tomten og å vike prioritet som bestemt under pkt. 2, 1. avsnitt foran.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuelt verdaukskatt. I de tilfeller og i den utstrekning festeren har betalt verdaukskatt på det festede areal, blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift o.l..

8.

Festeren er forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneiernes skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

9.

All gjerdeplikt er grunneiernes uvedkommende, liksom festeren har full gjerdeplikt mot grunneiernes gjenværende eiendommer. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, turveier o.l. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier o.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.

Nærværende kontrakt er av entreprenørfirmaet Ingeniør Jon Bech opprettet på vegne av ett eller flere byggeselskaper og det festede areal kan skylddeles i flere matrikkelnumre. Alle sikkerhetsstillelser gjelder også byggeselskapenes forpliktelser overfor grunneierne.

11.
Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skyldfelingsgebyrer, stempel- og tinglysningsgebyrer, pristakstomkostninger samt provisjon til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S. Utgiftene innbetales ved kontraktens underskrift.

12.
Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsen under pkt. 1 siste avsnitt foran.

13.
Nærværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til grunneierne, ett til festeren og ett til megleren.

O s l o , den 3. mai 1968

For grunneierne:

Julie Fjeldstad.
Halvor Skappel.
Paul Skappel
.....

For festeren:

SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE
.....

Dot bekreftes at Julie Fjeldstad, Halvor og Paul Skappel og Erling M. Torkildsen. har underskrevet donne kontrakt i mitt nærvær og at de er over 21 år.

D. u. s.

.....
høyesterettsadvokat.

...belført som dok. nr. 6887/1968 den 9/5-1968
... i Oslo byfogdembete, Aker distrikt.
... s.som vedk. ... 144
... 1348
...ført i B bok 397 bl.
...for tinglysingen betalt til Statskassen kr. 50.—
Anmerkning om heftelser meddelses på forlangende
... stort kr. 5.—

Astrid Hammann Tjønndal
...

Doknr: 403099 Tinglyst: 26.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Styret i Søndre Skøyen Boligstiftelse, org.nr. 971 436 158, viser til pkt. 5 C i fremfestekontrakten som lyder:

"Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn."

Med denne erklæring slettes ovennevnte klausul slik at fremfestekontrakten fritt kan overdras. Dette gjelder fremfestekontrakten for følgende eiendommer:

Gnr. 144	Bnr. 1278	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1281	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1282 og 1284	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1283	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1304	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1305	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1338	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1339	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1361	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1362	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1363	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1364	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1365	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1366	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1367 og 1407	i Oslo
Gnr. 144	Bnr. 1472	i Oslo

* Påregnet i bnr. 1278 snr. 1-65.
bnr. 1281 snr. 1-40.
bnr. 1282 snr. 1-65.
bnr. 1366 snr. 1-16
bnr. 1283 snr. 1-24
bnr. 1304 snr. 1-24
bnr. 1305 snr. 1-24
bnr. 1362 snr. 1-32
bnr. 1364 snr. 1-24
bnr. 1338 snr. 1-8
bnr. 1339 snr. 1-8
bnr. 1365 snr. 1-56
bnr. 1363 snr. 1-56
bnr. 1361 snr. 1-73 (ikke frafalte på snr. 74 og 75)
bnr. 1472, 1407, 1367 og 1284 har ikke frafalte.

Det bes også om at stiftelsens organisasjonsnummer noteres på ovennevnte eiendommer.

Oslo, den 26.05.2011

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har vedkjent seg underskriftene i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

*

Pål Berg
Advokat

TINGLYST
DOKUMENTNR 403 099
26 MAI 2011
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes

105

F r e m f e s t e k o n t r a k t
o g s k j ø t e

3 JAN. 1967

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1305 i Aker (Oslo) frembortfester herved $\frac{40}{1000}$ av eiendommen (fremfestenr. 9) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 203
til **Eiler Schøller Rosenvinge Greger** på følgende vilkår:

1.
Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert 26/8.1965 tinglyst 31/8.1965 hvoretter festetiden er til 26/8.2064 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende $\frac{40}{1000}$ del.

2.
Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneiernes disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot 4 % rentebærende 1. prioritets pantobligasjon i tomten. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneierne har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneiernes rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skill fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneierne berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneierne fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneierne til boligstiftelsen og skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.
Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt reguleringsog bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bebyggelsen med samme part som han er fester av eiendommen.

4.
Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.

5.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. som består av 3 beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i annen etasje samt boder.

Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger etter bestyrerens bestemmelser. Leiligheten skal bare brukes til beboelse.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:
a. Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneierne vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 125.- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid leilighetene er ferdig til innflytning. Nærværende eiendomsandels omkostningsprosent er 4,0 .

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

Utgifter til varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. 45.- basert på et antatt driftsbudsjett.

b. Bortleie av leiligheten til andre er tillatt, men leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c. Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d. Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med heis, inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget leiligheten nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e. Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vann-kraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

STATENS KARTVERK

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Leiligheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimlig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter husorden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f. Fremfesteren må ikke uten stiftelsens samtykke sette opp radio eller T.V. antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser o.l..

g. Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterett i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal leiligheten avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

6.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

7.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S.

8.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 102,750.- Andel av festeavgiften er p.t. kr. 206.- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse
v/Advokat- og Sakførerfirmaet
Torkildsen & Torkildsens
Eiendomsavdeling A/S

Som fremfester:

E. Greger

./.

Det bekreftes at foranstående underskrift er avgitt i mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

h. r. advokat

Bygge - og

Kjøpekontrakt av 16/11 1966 stemplet for kr. 1.060 forevist. Verdi kr. ~~164.570~~ 102.750,-

Merkene kassert 13/12 1966 av Byskriveren i Oslo

Oslo byskriverkontor, Aker distrikt

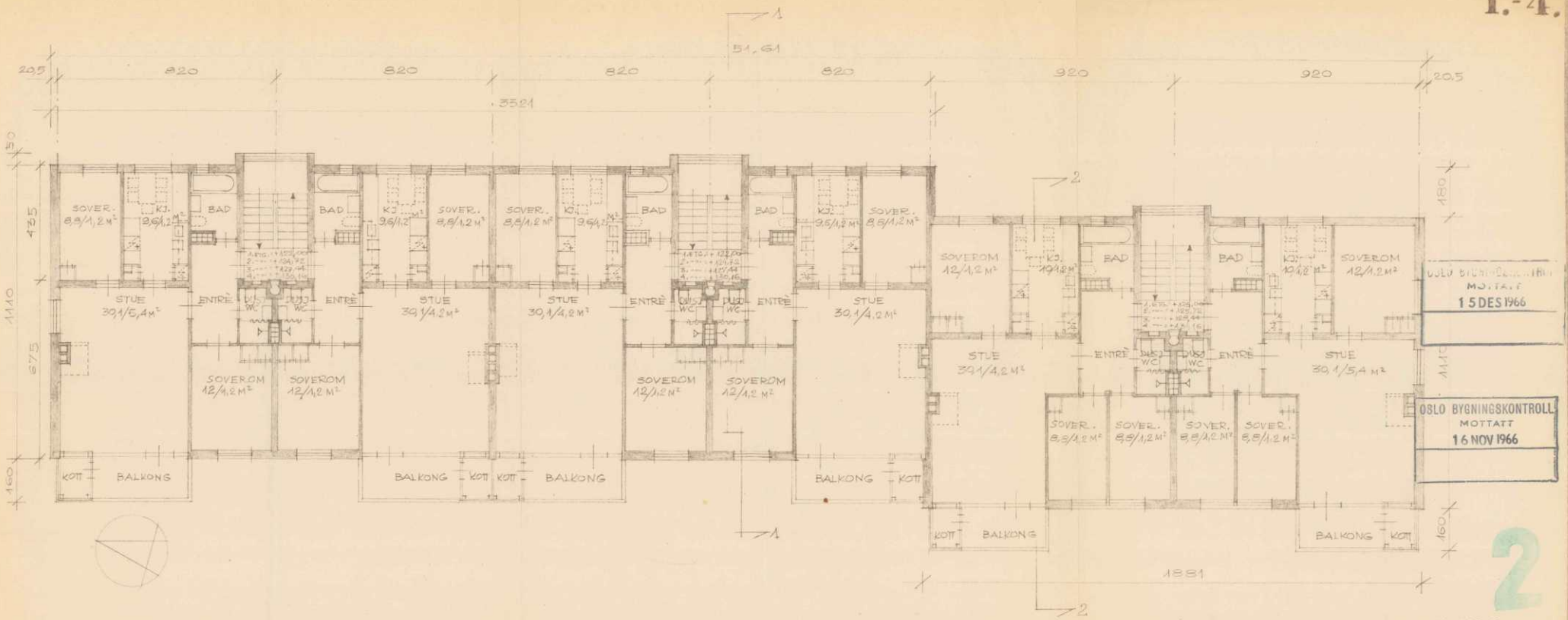
Aker distrikt, den 3/1 1967

for byskriveren Th. Heiem (s)

Avskriftens riktighet bekreftes:

STATENS KARTVERK

1.-4.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 DES 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 NOV 1966

2

TEGN: 9.10.64

BLOKK A

SØNDRE SKØYEN
4 ETG. BLOKKER, BLOKK „A"
1.-4. ETG. PLAN
M=1:100

Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

25028

Haakon Tveters vei 11B

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 207 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	
Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km	
Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	15 min 1.1 km	
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	10 min 0.8 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 3.1 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Østensjø skole Linje 3N, 78A, 78B	3 min 0.2 km	
Skøyenåsen Linje 2, 3	4 min 0.3 km	
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.4 km	
Oslo Gardermoen	35 min	

BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km	
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 154 barn	10 min 0.8 km	
Lykketrollet barnehage (0-5 år) 22 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	3 min
Meny Oppsal	12 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	12 min
Boots apotek Oppsal	12 min
Bryn Vinmonopol	14 min

SPORT

Østensjø skole	6 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	10 min
EVO Bryn	13 min
Manglerud bad	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

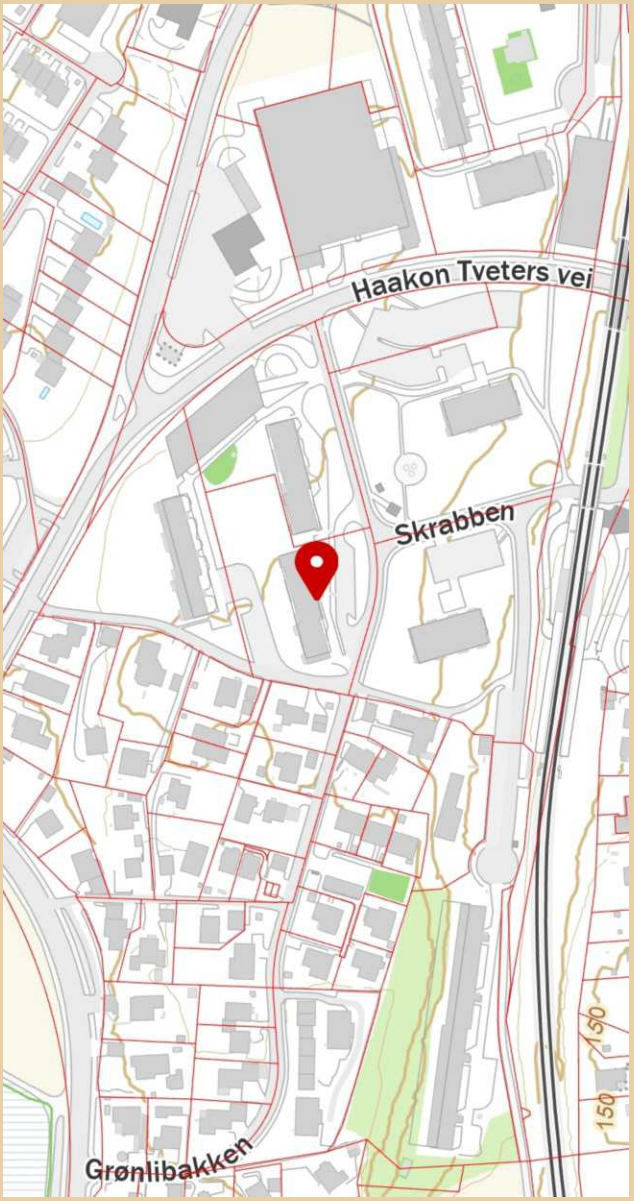
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

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

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 11B, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1305, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Madelen Auen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 950 91 302

E-post: madelen.auen@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.
