PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 13

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Originale byggetegninger

Tilsynsrapport

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1278, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25107 **Referansenummer:** WI6592

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 9. etasje med balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen, Østensjø bydel i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard med behov for modernisering av baderom.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Varmtvann via fellesanlegg.
Elektrisk oppvarming via panelovner.
Gulvvarme på bad.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv.
Gulvmontert klosett og badekar med forheng.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Leiligheten disponerer ett skap i fellesrom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

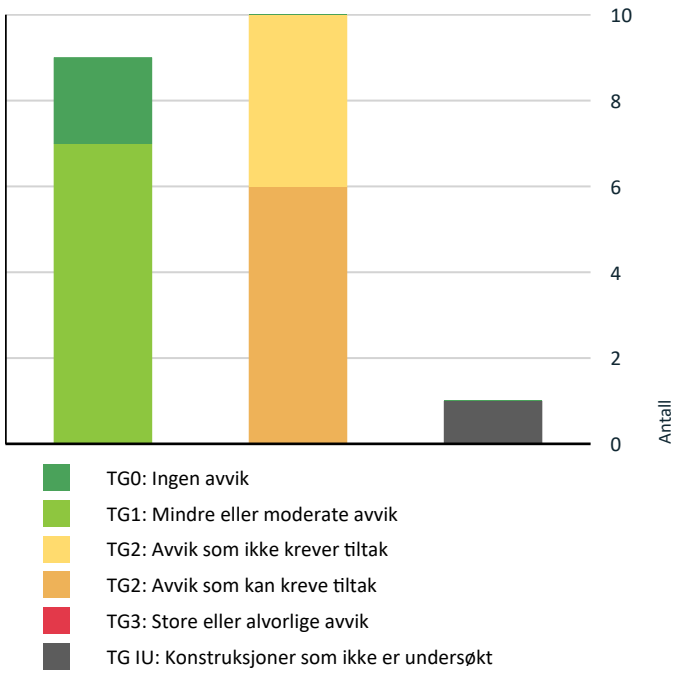
3-roms leilighet med balkong i 9.etasje.

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

I henhold til originale byggetegninger:
- Tidligere kjøkken har blitt delt opp og det er etablert ett lite soverom/kontor.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- Leiligheten er opprinnelig en 2-roms leilighet.
soverom/kontor er mindre enn tidligere anbefalt.
Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod.

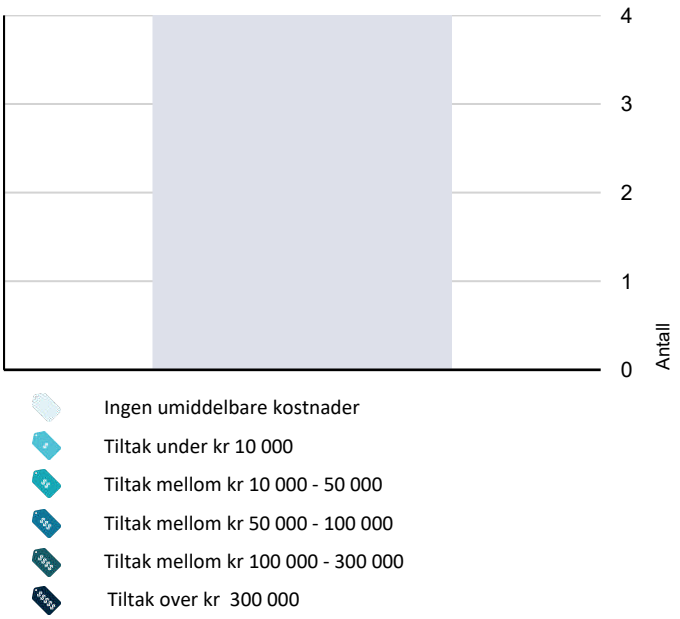
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
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.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/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.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen 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

Sammendrag av boligens tilstand

rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Lite soverom, Soverom er mindre en tidligere anbefalt størrelse, kalt soverom pga rommets innredning på befaringsdag.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i 9.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 9. etasje > Bad > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dør - balkongdør	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 9. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 9. etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 9.ETASJE.



Byggeår
1966

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1965 (stue),1988-1991 (soverom) og 1990 (kontor/soverom).

–

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

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

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

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 påpekes at vinduer 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 vinduer 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 innen rimelig tid.

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

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 2 Dør - balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 1991.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner, med bod på ende.
Det er lagt tremmer på dekke.
Rekkverk i stål.
Rekkverks høyden ble målt til ca. 1,17 m, (målt fra tremmer).

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

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

–

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

–

Heisanlegg til alle etasjer.

Trapp opp til fellesvaskeri.

Andre utvendige forhold

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

–

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.

–

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:
Glatte malte flater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,51 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale avvik 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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.
Skyvedør mellom entrè/gang og omkledningsrom.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom med varmekabler på gulv, opplyst å være pusset opp i 2001 i henhold til tidligere salgsoppgave.
Det er ukjent hva som ble utført i 2001.
Ingen dokumentasjon foreligger.

–

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

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes videre i dusjkabinett/badekar med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

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.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,36 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

–

På befaring ble det påvist utslag av fuktindikator i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
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).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

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

9. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk.

–

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

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.
• Rustskader i sluk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.
• 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.
• Både sluket og membranen må skiftes.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

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



9. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter, med heldekkende servant.
Innfelt speil med lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Badekar med dusjforheng.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er påvist riss i klosett.

På befaring ble det påvist riss i klosett og fukt/svelle merker på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg. Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

9. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

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

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning opplyst å være fra 2015, i henhold til tidligere salgsoppgave.
Glatte fronter.
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Waterguard er montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

9. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

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:

Tilstandsrapport

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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.

TG 2 Ventilasjon

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:

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

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvann fra felles bereder fra sentralanlegg.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner. Varmekabler på bad.

–

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

Elektrisk anlegg

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

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

Felles tavle med sikringsskap i felles trappegang.
Automatsikringer, 40 amp hovedsikringer og 5 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

–

Opplyst av eier:

Det eneste elektriske arbeidet vi har gjort er å bytte ut en stikkontakt på soverommet.
Arbeid utført av Fixel.

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 Det eneste elektriske arbeidet vi har gjort er å bytte ut en stikkontakt på soverommet.
   Arbeid utført av Fixel.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eneste elektriske arbeidet vi har gjort er å bytte ut en stikkontakt på soverommet.
   Arbeid utført av Fixel.
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?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

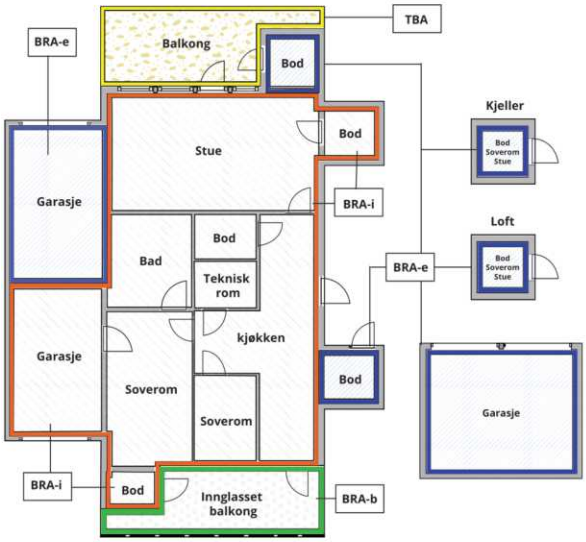
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i 9.etasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. etasje	57	1		58	4
SUM	**57**	**1**			**4**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9. etasje	Entré/gang, Bad, Omkledningsrom, Soverom/kontor, Kjøkken/stue, Soverom	Bod på balkong	

Kommentar

9.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, Omkledningsrom, soverom/kontor, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 4,2 m² (TBA) med bod på enden målt til ca. 1,3 m² (BRA-e).

–

Inngangsparti:
Leiligheten disponerer ett skap i felles rom.
Skap er målt til ca. 0,4 m².
Skap er merket med nr. 902.

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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

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

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger:
- Tidligere kjøkken har blitt delt opp og det er etablert ett lite soverom/kontor.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- Leiligheten er opprinnelig en 2-roms leilighet. soverom/kontor er mindre enn tidligere anbefalt. Omkledningsrom er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong i 9.etasje.	57	0

Kommentar

3-roms leilighet med balkong i 9.etasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Gabriela Gil Alvaradejo og Huey Wen Ooi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1278	0	63	7336 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Haakon Tveters vei 13			

Hjemmelshaver
Gil Alvaradejo Gabriela, Ooi Huey Wen.

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0903

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

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

Felles formue
Kr. 77 341 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 36 854 01.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 9. etasje med balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen, Østensjø bydel i Oslo.
Leiligheten har kort avstand til Østensjøvannet, Østmarka, offentlig kommunikasjon og forretninger.
Området er meget barnevennlig med store friarealer. Kort vei til barnehager, skole med alle klassetrinn, idrettsbane, fotballbaner, svømmehall samt treningssenter.
Få minutters gange til Oppsal - og Bryn Senter.
Nærbutikk på Skøyenåsen.
Buss og t-bane i nærheten.
Gode rekreasjonsområder i nærmiljøet, Østensjøvannet like i nærheten og enkel tilgang til Østmarka.

Om tomten

Felles tomt på 7 336 m², festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne.
Årlig festeavgift er p.t. kr 102 880 etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028.

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

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 945 ,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

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

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79420608	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	25.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.03.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.04.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	03.04.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WI6592

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



9. Etasje

Haakon Tveters vei 13

taksator

Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250063

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alvaradejo Gabriela Gil	Huey Wen Ooi

Gateadresse
Haakon Tveters vei 13

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250063

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den forrige eieren har isolert vegg i garderoberom/gang pga kondensdannelse på svært kalde dager. Denne veggen var i tilknytning til en luftesluse som går igjennom hele bygget. Problemet ble borte etter at veggen ble isolert.

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: Montere stikk på hovedsoverommet.

Arbeid utført av: Fixel

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250063

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den forrige eieren bygget et ekstra soverom selv. Stikk, bryter og lamper flyttet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 183250063

Tilleggskommentar

Laminat: noen merker på kjøkken og stue, ellers normal bruksslitasje.

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: 183250063

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriela Gil Alvaradejo	4689c69c5658c65072b81b7e8ea7ea017457477b	20.03.2025 20:58:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Huey Wen Ooi	7e0c42d299f73220295f0d10a07368ab3a299d39	20.03.2025 20:54:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

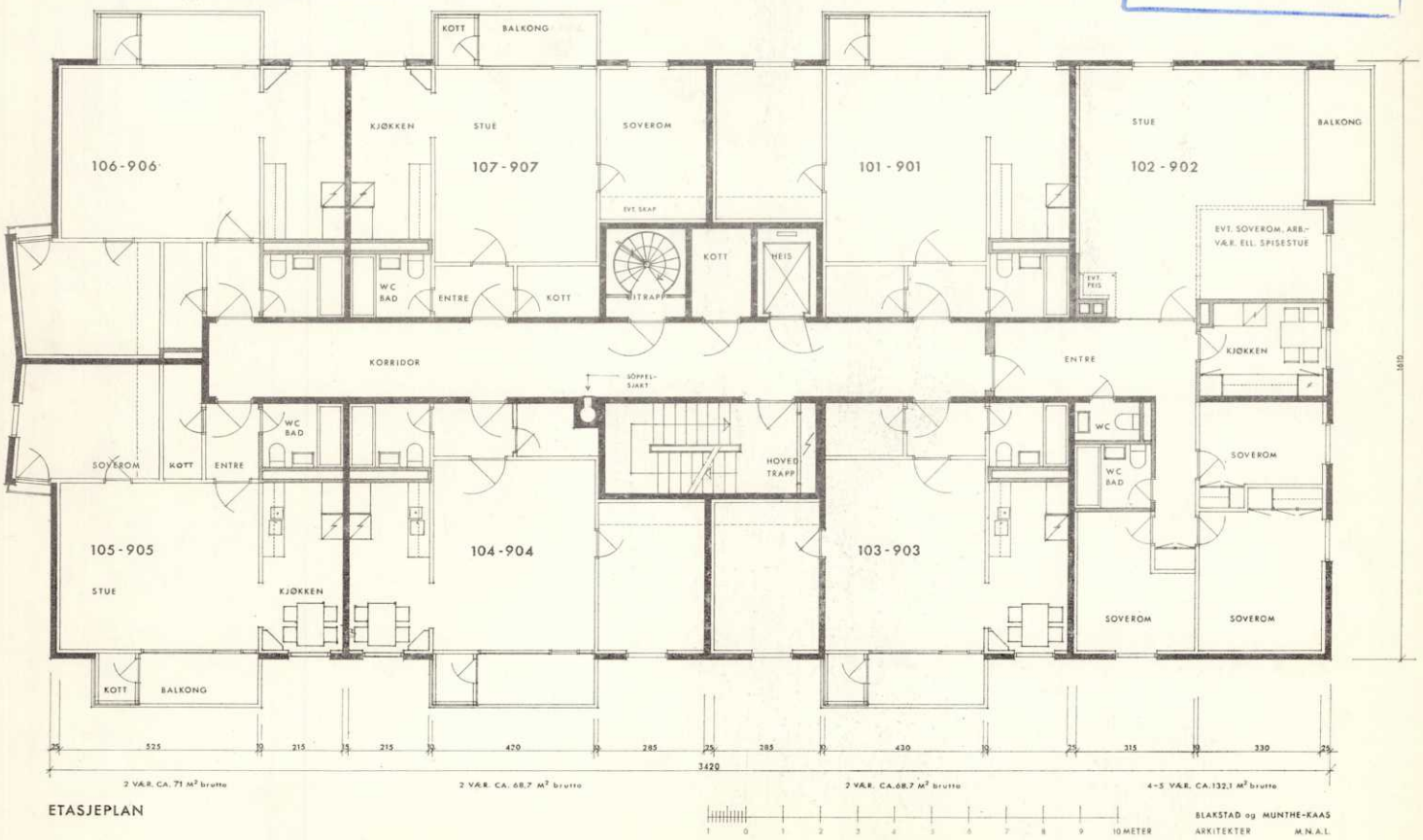
Document reference: 183250063

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 JAN 1966

ETASJEPLAN OVER HØYHUS II, BELIGGENDE PÅ GNR. 144 BNR. 1278 I OSLO (AKER)

Det første tall angir etasjehøyde, det siste leilighetsnummer
Leiligheten ved siden av heisen i 5. etasje har ~~xidnn~~ således nr. 501

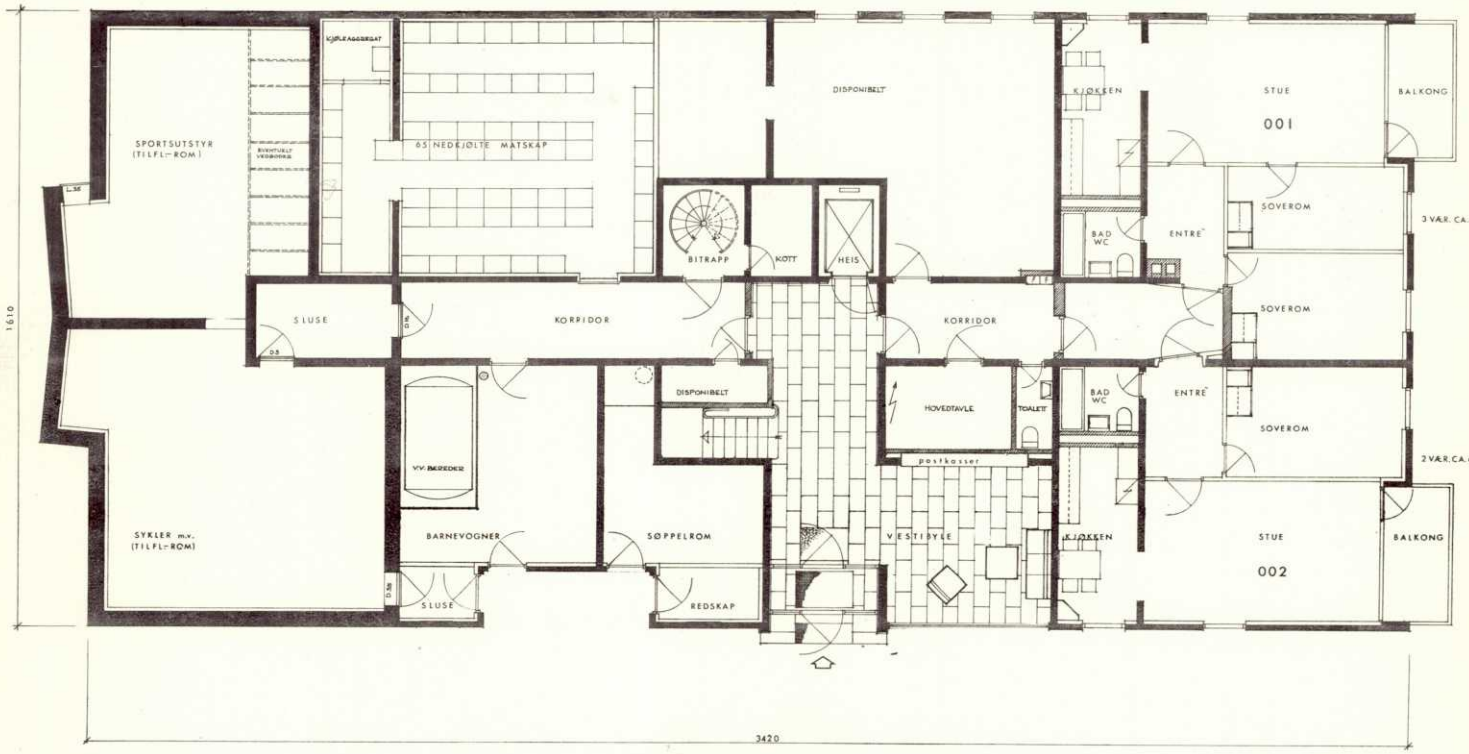


ETASJEPLAN

BLAKSTAD og MUNTHE-KAAS
ARKITEKTER M.N.A.L.

ETASJEPLAN OVER HØYHUS II, BELIGGENDE PÅ GNR. 144 BNR. 1278 I OSLO (AKER)

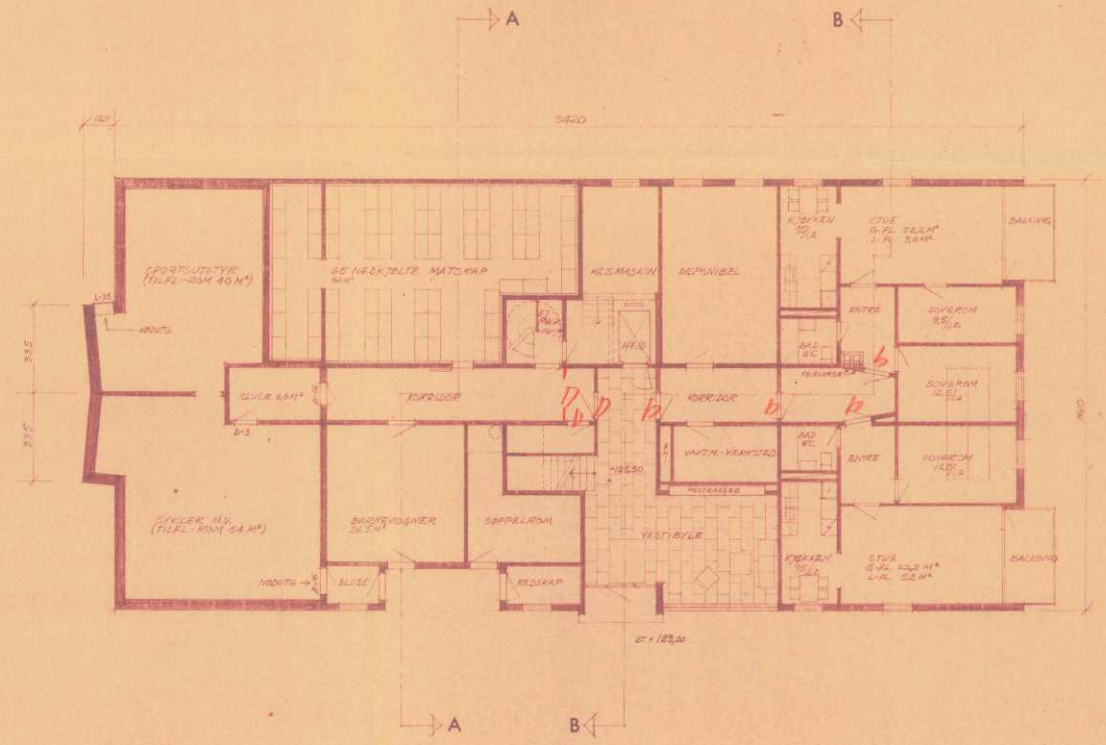
Det første tall angir etasjehøyde, det siste leilighetsnummer
Leiligheten ved siden av heisen i 5. etasje har ~~xxxx~~ således nr. 501



UNDERETASJE

1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 METER

BLAKSTAD og MUNTHE-KAAS
ARKITEKTER M.N.A.L.

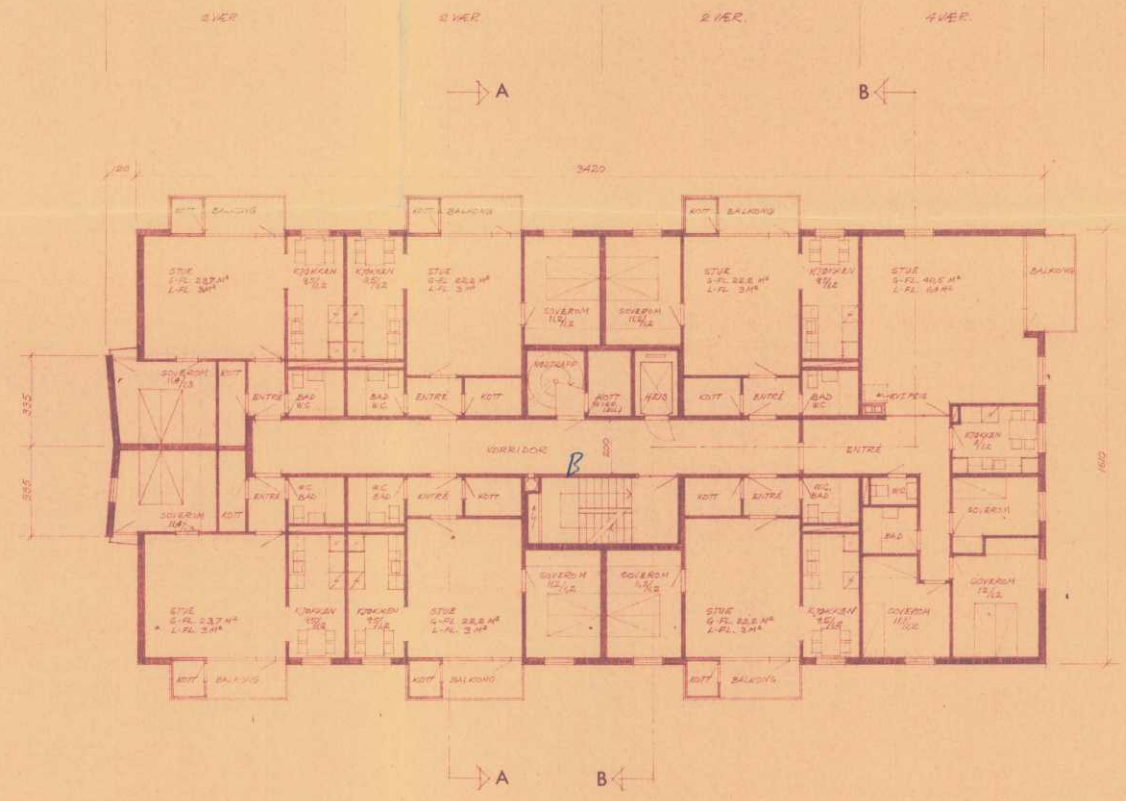


INNKOMMET
- 7 SEP 1966

1

SØNDRE SKØYEN – HØYHUS II
PLAN AV UNDERETASJE. 1:100
3.A.1964.

24698

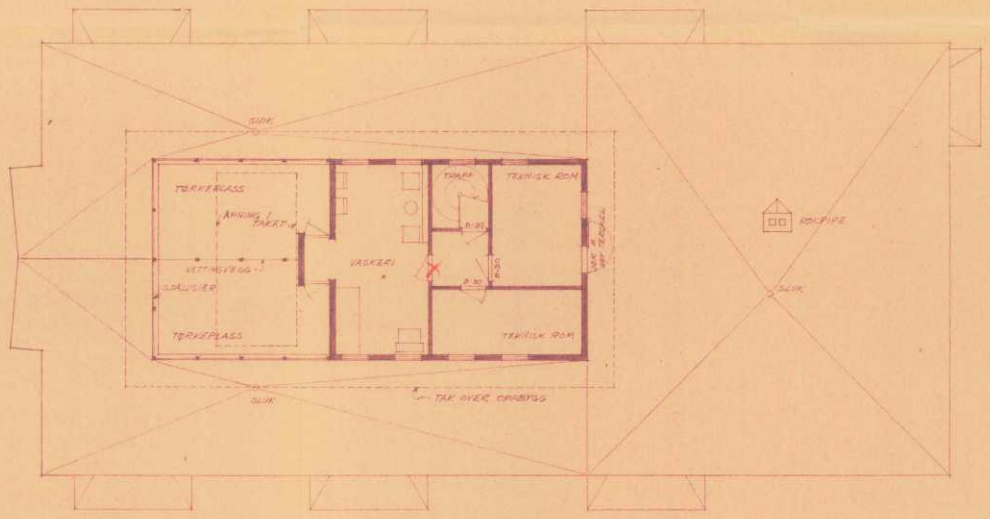


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-7 SEP 1966

2

SØNDRE SKØYEN – HØYHUS II
1-9. ETG. PLAN 1:100. 3.4.1964.

24699



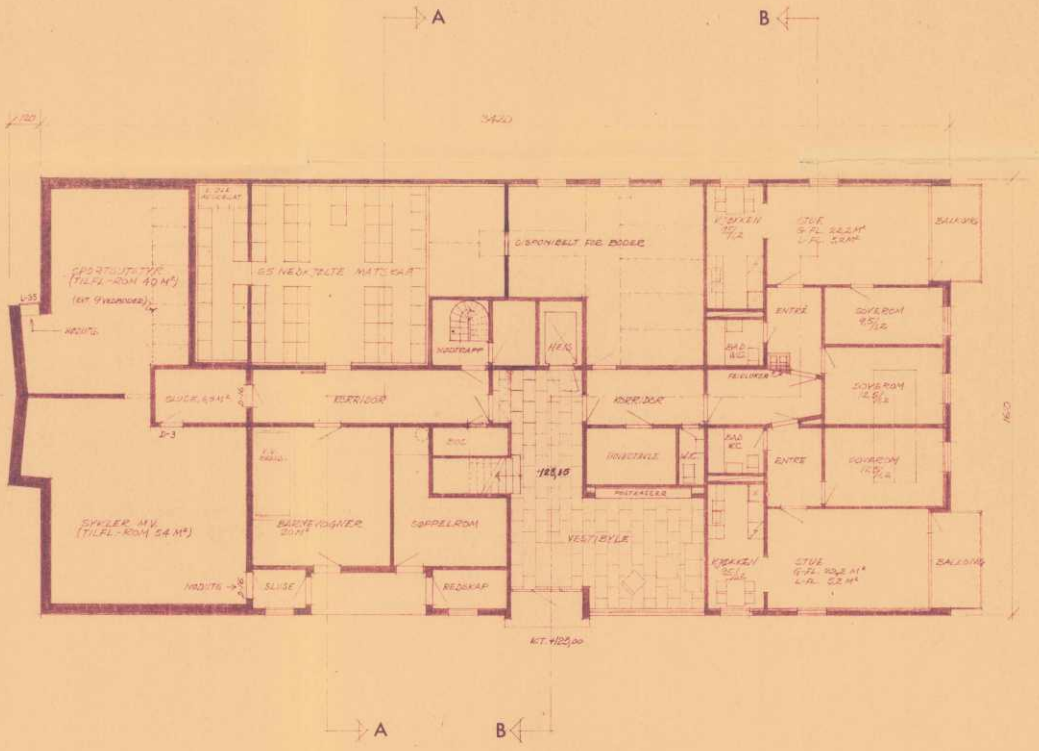
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-7 SEP 1966

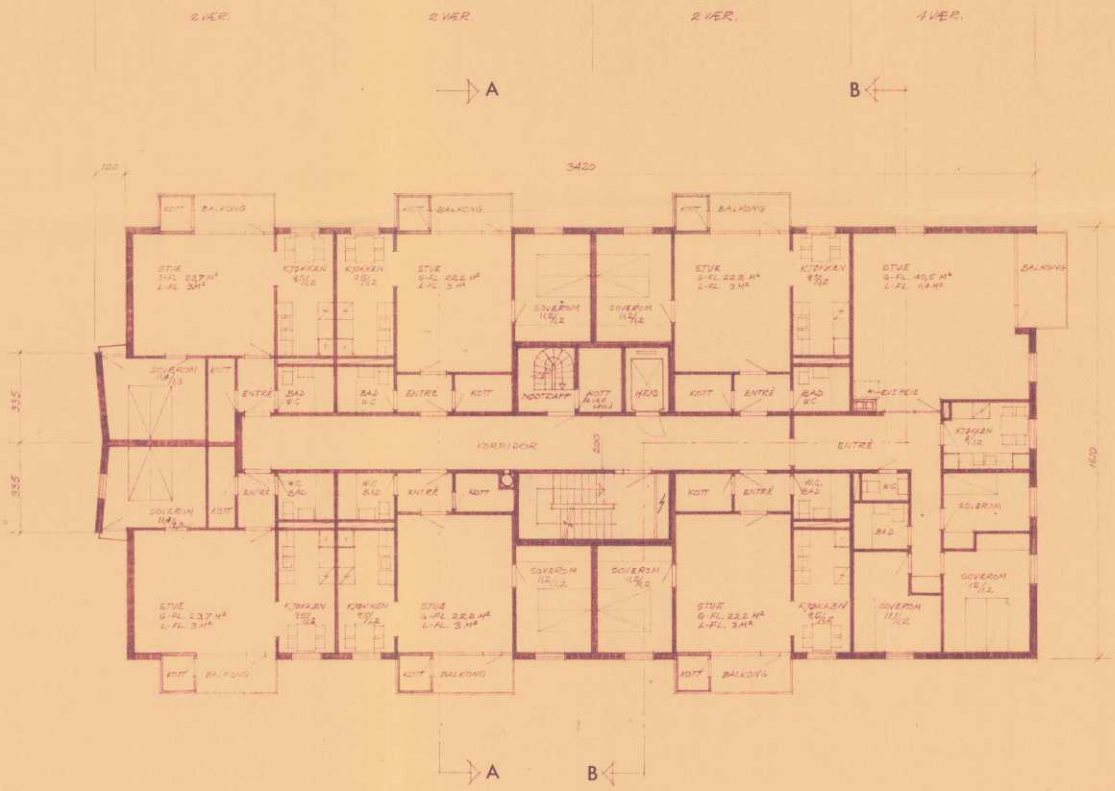
3

SØNDRE SKØYEN – HØYHUS II
TAKPLAN
1:100
3.4.1964

Blakstad og Mortensen-Haas
Arkitekter M.N.A.L.

24700


A
B
3420
SPORTSUTSTYR (TILFL. ROM 40 M²)
(EXT. 9 VEDBINGER)
GS NEDK. TELTE MATOR.
G/SPONTBELT FIG. DØRER
NØDTRAPP
HEIS
KORRIDOR
KJØKKEN
STUE G-FL. 22,2 M² L-FL. 12 M²
BALKONG
ENTRE
SOVEROM 9,5 M²
SOVEROM 12,8 M²
SOVEROM 10,8 M²
BAD WC
VASK
VESTIBYLE
SYKLER M.V. (TILFL. ROM 54 M²)
BARNEVOGNER 20 M²
KJELLER
SLUSE
REDSKAP
KT. +125,00
3 HØYDER
2 HØYDER
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 7 SEP 1966
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 JUN 1964
7
SØNDRE SKØYEN – HØYHUS II
PLAN AV UNDERETASJE. 1:100. 3. 4. 1964.
24698



OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 7 SEP 1966

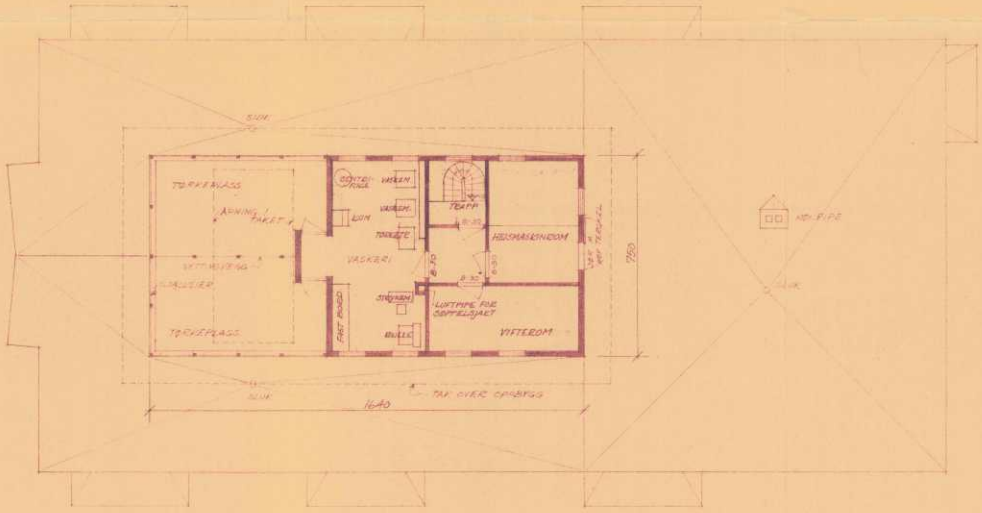
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JUN 1964

8

REVIDERT 26-6-64
REVIDERT 3/4-64

SØNDRE SKØYEN - HØYHUS II
1-9. ETG. PLAN 1:100. 3.4.1964.

24699



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 SEP 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 APR 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JUN 1964

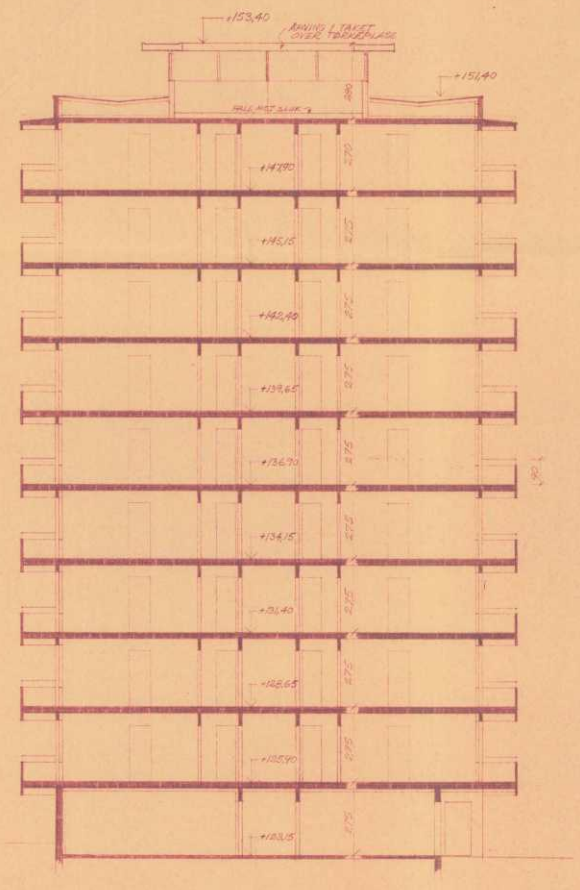
9

rev. 13.6.1964

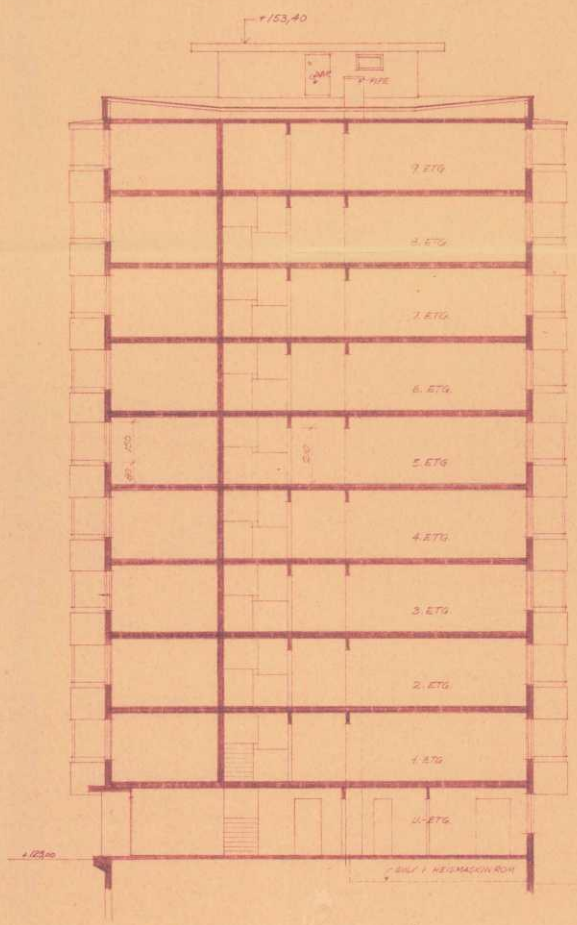
SØNDRE SKØYEN – HØYHUS II
TAKPLAN
1:100
3.4.1964

Dinkelspiel og Moltke-Hansen
Arkitekter M.A.A.L.

24700



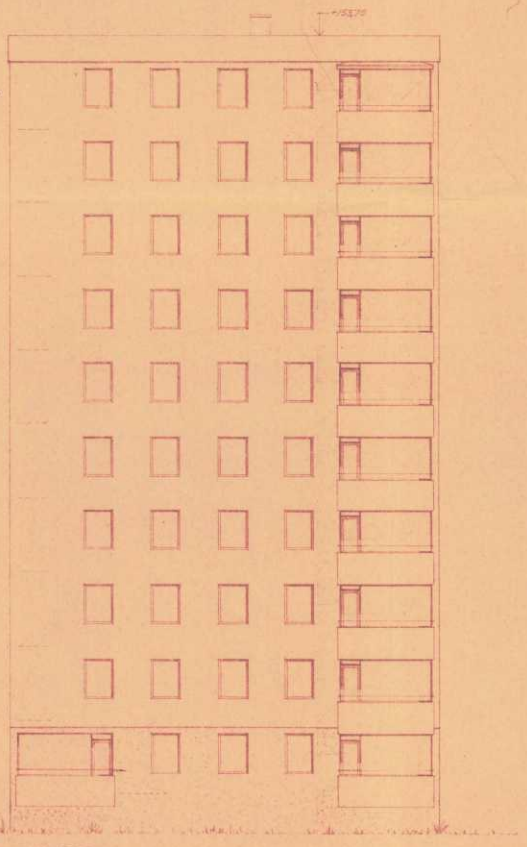
A-A



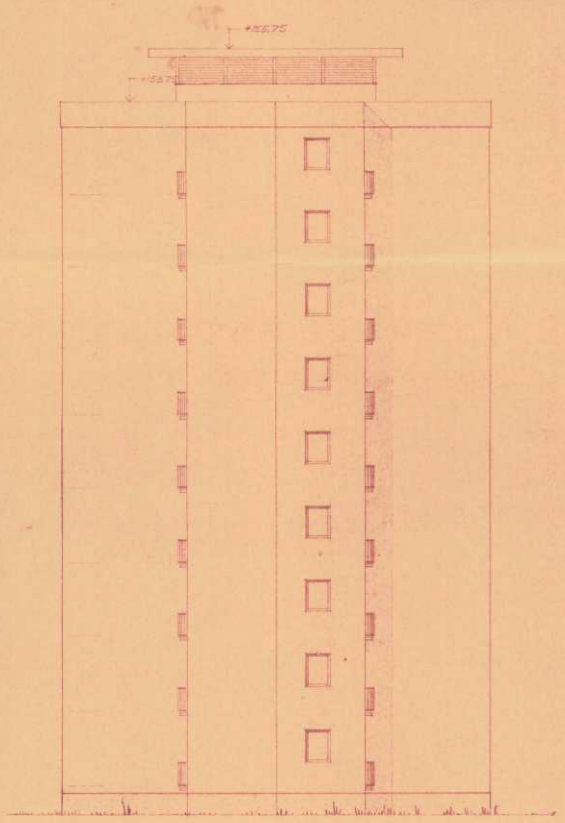
B-B

BYGGEKONTROLL
-7 SEP 1966

SØNDRE SKØYEN – HØYHUS II
SNITT A-A, B-B 1:100. 3.4.1964.
24701



SYDVEST



NORDØST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 7 SEP 1966

5

SØNDRE SKØYEN – HØYHUS II
GAVLFASADER 1:100 3.4.1964.

Blakstad og Munthe-Kaas

24702

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted	144/2 Vei 1505 Søndre Skøyen	Journalnr. 64/1001
Arbeidets art	Boligblokk (Høyhus bl. II)	Innlevert 7/4-64
Bygningens art		
Byggherre	Søndre Skøyen Boligstiftelse v/h.r.advokat Erling Torkildsen, Grensen 3	
Byggemelder	Arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas, Stortingsgt. 28	

Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6

Dato
28. mai 1964 FG/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i bygningsrådets vedtak av 27/4-64 må følges. Vedtaket lyder:

" Oslo bygningsråd godkjenner i sine hovedtrekk tegninger innkommet 3/4-64 på de betingelser som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen og på følgende betingelser:

1. Kravene i helserådets og brannstyrets uttalelse av 13/2- og 5/3-64 må følges. Bygningsrådet godkjenner de viste kleskott på balkonger. Disse må kles brannherdig både innvendig og utvendig. Det må redegjøres for utvendig materialer og farge på kottene.
2. Samtlige leiligheter må få oppbevaringsboder i samsvar med gjeldende biroms-regler. Kott som midlertidig innredes i heissjakt medregnes ikke i det areal som etter gjeldende regler kreves for birom.
3. Bygningsrådet stiller seg tvilende til vaskerom på loft, men vil ikke motsette seg den foreslåtte løsning på betingelse av at det fremlegges tilfredsstillende forslag til isolasjon mot underliggende leiligheter.
4. Bygningsrådet anbefaler at heismaskin-rommet plasseres på loftet. Hvis det skal være i kjeller, må det redegjøres for atkomst uavhengig av rom som er avsatt til reserveheis. Bygningsrådet godkjenner at sjakten midlertidig nyttes til kott.
5. Innredningen må være i samsvar med bygningsvedtektens § 93.
6. Vinduene må på enhver måte kunne pusses farefritt. Redegjørelse må innsendes.
7. Garasje- og parkeringsforholdene må være klarlagt før grave- og eller byggetillatelse kan gis.
8. Planerings- og beplantningsplan i målestokk 1:200 som redegjør for fyllings- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, plass for besøksbiler, sykler og søppelkasser og tørkeplasser må være godkjent før grave- eller byggetillatelse kan gis.
9. Forslag til materialbehandling og farger må innsendes i god tid.
10. Planen må være stadfestet før grave- og/eller byggetillatelse kan gis.

Før bygningsrådet kan ta standpunkt til peiser, må det redegjøres for vedboder. Bodene må være minst 1 m2. Avtrekket for peisene må utføres på en måte som kan godkjennes av helserådet og brannvesenet.

I henhold til bygningsvedtektens § 114,5 bestemmes at bygningen ikke skal betraktes som trebygning i henhold til denne paragraf da ytterveggene ikke i sin helhet er av brannfaste materialer. Denne bestemmelse er basert på brannstyrets vedtak av 5/3-64. Forutsetningen er at veggene mellom leiligheter er av brannfaste materialer. "

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
144/2 vei 1505 Døndre Skøyen Boligblokk II	64/1001	1-2-3-4-5-6

Vedtaket er tidligere meddelt. Vedtaket gjelder også for bl. II som er identisk med blokk I.
Påleggene i vedtaket må følges.
Reviderte tegninger må innsendes.
I kjellerplanen må det inntegnes de nødvendige antall boder, som skal utføres hvis heis nr. 2 blir installert.
Ang. Deres brev av 8/5-64 uttales:
Punkt 1: Spørsmålet ang. sløyfing av brannherdig kledning inne i kottene vil bli tatt opp senere.
Det samme gjelder spørsmålet ang. dør mellom stue og kjøkken.
Nærmere redegjørelse for plassering av heismaskineriet må innsendes.
Ang. punkt 7 i bygningsrådets vedtak må garasje- og parkeringsforholdene for begge blokker innsendes snarest.
Det vises for øvrig til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse av 8/5-64. En tar forbehold ang. vedtektene som ennu ikke er stadfestet.
Dessuten vises det til påtegning på kartet av 14/2-64.
Balkongrekkverkene skal ha følgende høyder:
til og med 4. etasje - 90 cm
5.6 og 7. etg. - 100 "
8. og 9. " - 120 "

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I, IV, V, VI, VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1-3-5-6-7

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. før 1.etg. gulv støpes
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Parkeringsforholdene være klarlagt.
- [X] I. Lysverkenes godkj. av elektr. oppvarmning foreligge.
- [X] J. Vann-og kloakkforholdene være godkjent av vann-og kloakkvesenet.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

S. Nesheim
bem

Finn Giertsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B. 16-A. 5000. 1361/62. R. A. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1
OVe/AKJ

KOPI

Oslo, den
19. januar 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 144 bnr. 1278, Håkon Tveters vei 13.

Journalnr.
64/1001.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23/8 og 14/9-66.

Bygningens art
Boliblokk.

Byggherre
Söndre Sköyen Boligstiftelse, v/h.r.adv. Erling Torkildsen, Grensen 3.

Byggemelder
Arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas, Stortingsgaten 28.

Ansvarshavende
Ingeniör Jon Bach, Haraldrudveien 5, Oslo 5.

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

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

O.Vle

Distriktsingeniør
Olav Vevle

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

Ski. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS
Postboks 9058 Grønland
0133 OSLO

Dato: 18.10.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201901694-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAAKON TVETERS VEI 13	Eiendom:	144/1278/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13, v/Kjetil A. Throndsen	Adresse:	v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS	Adresse:	Postboks 9058 Grønland, 0133 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Haakon Tveters vei 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av heis, mottatt 11.10.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201901694			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Kopi til:
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13, v/Kjetil A. Throndsen, v/Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, bb1@live.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS
Deliveien 10
1540 VESTBY

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409602-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 10.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAAKON TVETERS VEI 13	Eiendom:	144/1278/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13, v/ Brækhus Dege Eiendom AS	Adresse:	Postboks 1692 Vika, 0120 OSLO
Søker:	SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	Adresse:	Sandstuveien 68, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAAKON TVETERS VEI 13

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 23.10.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

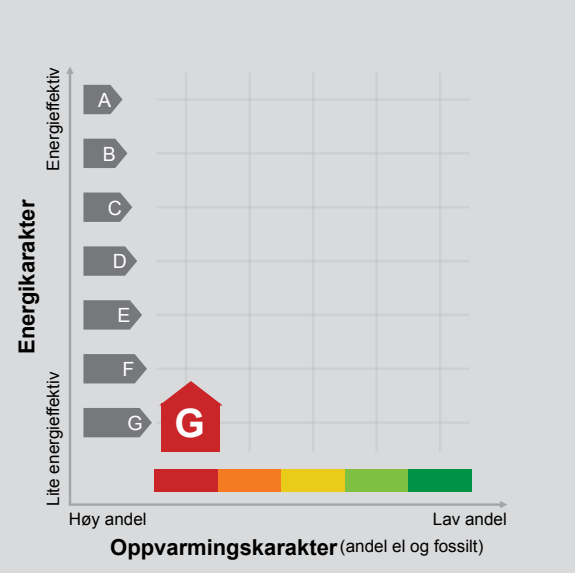
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.11.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13, v/ Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1692 Vika, 0120 OSLO, bb1@live.no

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Tveters vei 13
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1278
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-103046
Dato	06.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	9
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Haakon Tveters vei 13

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km	
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	14 min 1 km	
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km	
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	11 min 0.9 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 1.9 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km	
Lykketrollet barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 0.8 km	
Lillejordet barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	2 min
Meny Oppsal	10 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Østensjø skole	6 min
Godlia balløkke	11 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	14 min
EVO Bryn	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

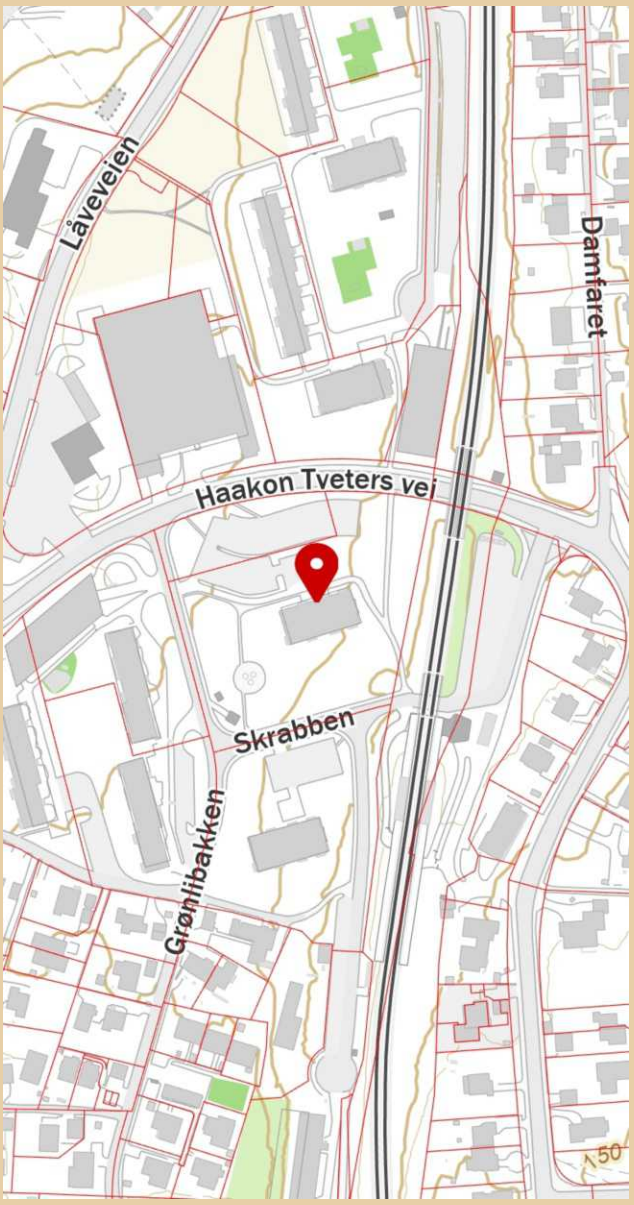
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

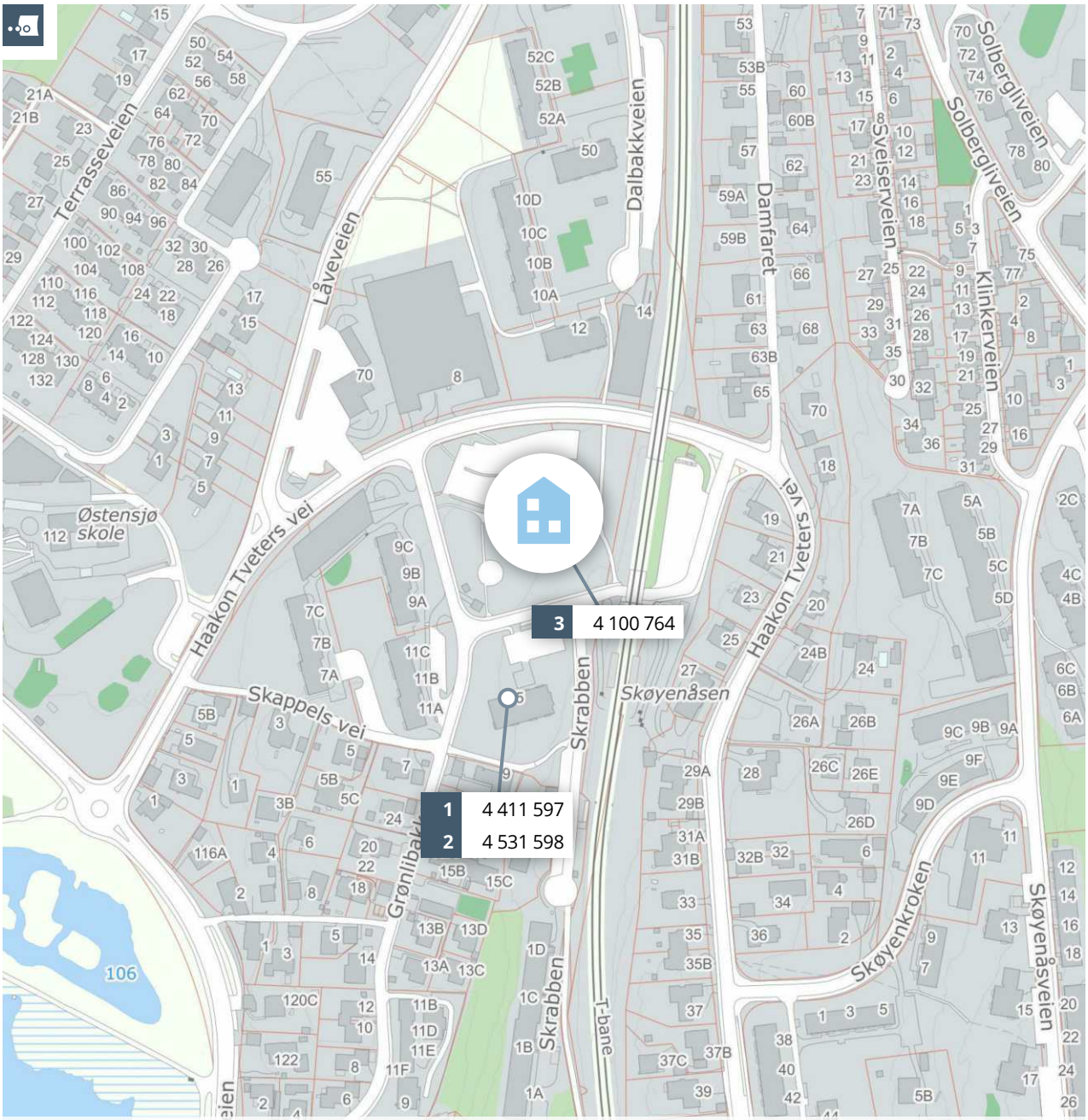
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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



Meglers verdivurdering

HAAKON TVETERS VEI 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 24.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1966

GNR 144 BNR 1278 FNR 0 SNR 63 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

4 200 000

36 855	4 236 855	74 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	1 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	3 945
Formue	77 341
Soverom	2
Etasje	9

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

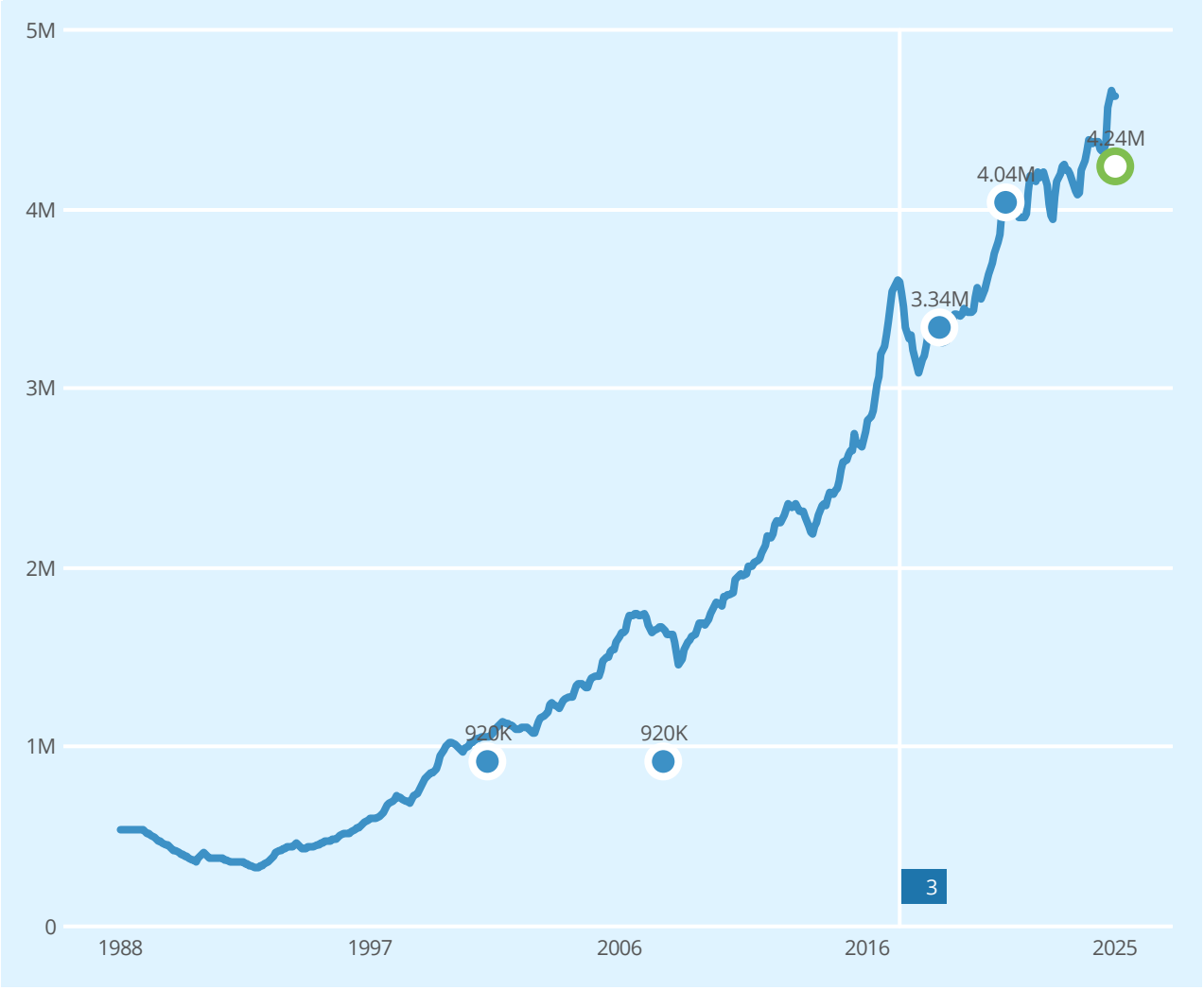
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haakon Tveters vei 15 55 m² 1966 7. etg 1 sov	17.06.2024	4 300 000	**4 380 000**	31 597	4 411 597	**80 211**
2 Haakon Tveters vei 15 55 m² 1966 4. etg 2 sov	30.03.2025	4 350 000	**4 500 000**	31 598	4 531 598	**82 393**
3 Haakon Tveters vei 13 55 m² 1965 4. etg 1 sov	23.09.2024	3 700 000	**4 060 000**	40 764	4 100 764	**74 559**

En attraktiv selveierleilighet i 9.etasje, med heisadkomst og vidstrakt utsikt. Her bor du sentralt med umiddelbar nærhet til T-bane, matbutikk og flotte turmuligheter.

Leiligheten har et stilrent og funksjonelt kjøkken (2015/2018) med integrerte hvitevarer og åpen løsning mot stuen. Gode vindusflater i leiligheten slipper inn rikelig med naturlig lys og gjør at utsikten også kan nytes innenfra. Flislagt bad med varme i gulv og downlights i himling. Leiligheten er opprinnelig en 2-roms, hvor man har tatt noe areal fra kjøkken til å etablere et ekstra soverom. Videre har leiligheten en fin entré med tilgang til praktisk, innvendig bod/garderoberom med hylleløsninger fra Elfa. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2 Blokk

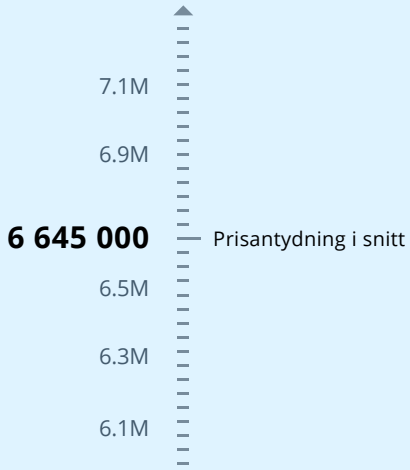
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.03.2021	23.03.2021	03.05.2021	3 600 000	3 960 000	75 449	4 035 449	
15.09.2018	26.09.2018	02.11.2018	3 400 000	3 300 000	44 230	3 344 230	
08.05.2008		08.05.2008	-	920 000	-	920 000	
10.10.2001	22.10.2001	17.12.2001	890 000	920 000	-	920 000	
07.11.1988		07.11.1988	-	400 000	-	400 000	4

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

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

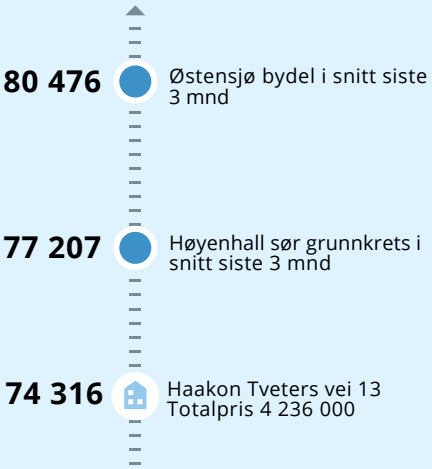


Solgt i snitt i løpet av

70
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



HUSORDENSREGLER FOR HTV 13

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

Inn-/utflytting - oppussing og vedlikehold

Boring og/eller banking

Dette må skje innenfor følgende tidspunkt:

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

Beskyttelse av tepper i korridorene

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

Bruk av heis ved inn-/utflytting

Heisen kan selvfølgelig benyttes, men det er ønskelig med minst mulig stillstand, da dette medfører ulemper for de øvrige beboerne.
Heis, trappeoppganger og fellesrom må ikke brukes ved inn-/utflytting av gjenstander som på grunn av sin størrelse eller vekt kan volde skade.
Skade på innbo, hus eller anlegg vil leilighetseier bli gjort ansvarlig for.

Innflytningsgebyr

Sameiermøtet har vedtatt et innflyttingshonorar på kr 2.000. Dette skal dekke slitasje og ekstra renhold på heis, inngangsparti og korridorer. Styret skal ha en andel på kr. 500, som dekker ekstra tidsbruk til gjennomgang av vaskeri, søppelhåndtering, bruk av fellesrom mm.

Søppelhåndtering

Alt søppel skal pakkes godt inn.
Boligsameiet har innført kildesortering etter retningslinjer fra Oslo kommune..

- Matavfall legges i grønne plastposer
- Plastavfall legges i blå plastposer ○ Disse posene kan hentes gratis i dagligvareforretningene i distriktet
- Restavfall legges i vrengte handleposer

Disse tre overnevnte avfallsorter skal kastes i søppelsjakta.

Papir/papp legges i containere i mellomgangen til tilfluktsrommet. Disse må brettes ut, for å ta minst mulig volum.

Glass/metall skal kastes i containeren på Statoilstasjonen.

Maling/lakk/kjemikalier o.l. leveres til en miljøstasjonen.

Søppelrommet brukes bare for vanlig husholdningssøppel, store gjenstander må den enkelte fjerne for egen regning eller vente til den årlige ryddingen da det blir bestilt container.

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

Dørmatter må ikke legges på teppet i korridoren.

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

Fasadeendringer er ikke tillatt.

Bruk av leiligheten

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

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

Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn- og helligdager.
Det må på forhånd innhentes tillatelse fra styret hvis det skal drives musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten.

Det henstilles til leilighetseieren å underrette naboene på forhånd hvis det skal avholdes fester som medfører sjenerende lydnivå etter kl. 22.30.

Alle leiligheter skal ha godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er eiers ansvar å kontrollere disse årlig.

Vedlikehold av leiligheten

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

Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er leilighetseieren ansvarlig for.
Hvis rør springer lekk eller pakninger ryker og stoppekranen ikke kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Oppslag med navn og telefonnummer som kan benyttes finnes i vestibylen

Det anbefales leilighetseierne å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene på kjøkken og bad befinner seg.

Elektriske ledninger må til enhver tid holdes i orden.

Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vinduer eller egen balkongdør.
Risting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vindu eller balkong. Lufting/tørking av tøy, tepper og sengeklær må ikke foretas over vinduskarm eller balkongkant.

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

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

Ventilasjonsanleggets luker (ventiler) må ikke dekkes til eller stenges. Det er ikke lov å koble kjøkkenventilator direkte til blokkens ventilasjonsanlegg. Kun ventilator som sirkulerer luften er lovlig.

Bruk av balkong

Balkongen er en viktig del av blokkas fasade, og skal ikke benyttes som et lagerrom. Gjenstander som er synlige fra bakken er ikke tillatt å oppbevare på balkongen.

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

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

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

Blomsterkasser og kornnek skal henge eller plasseres på innsiden av betongkanten på balkongen.

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

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

Fargekodene er:	
Betongflater innvendig	Farge 0502-Y
Vinduer /dører	Farge 0502-Y
Rekkverk	Farge 0502-Y
Bod veranda	Farge S2005-R20B

Skilting

Det pålegges nyinnflyttede leilighetseiere å montere dørskilt og skilt for postkasse av boligsameiet godkjent type. Det oppgis hvilke navn som ønskes på postkasse, dør og ringetablået. Skjema for dette fylles ut så raskt som mulig og leveres styret som står for bestillingen. Faktura sendes den nyinnflyttede.

Vaskeriet

Bruk av vaskeriet skal kun skje i tiden kl. 08.00 – 20.00 mandag – lørdag. Vaskeriet er stengt på søn- og helligdager. Utenom disse tider er strømmen utkoblet.

Reservering av vasketid skjer ved å plassere sin lås på tavlen i vaskeriet, se for øvrig regler i vaskeriet. Når tiden er brukt, skal låsen tas ned av tavlen. Det er ikke tillatt å la låsen henge fast på tavlen.
Hvis den som har reservert et bestemt tidsrom, ikke vil benytte vaskeriet av en eller annen grunn, MÅ LÅSEN FJERNES så fort som mulig

VIS RESPEKT FOR VASKETIDENE!
Det er dog ikke sikkert at den som har reservert tid kommer presis, men litt senere.

Tørking av tøy må bare foregå på tørkeplassen.

Vaskemaskin, sentrifuge, tørketrommel og rulle må behandles forsiktig.

VASKERIET SKAL ETTER ENDT VASK GJØRES RENT. LOFILTER I

TØRKETROMMEL OG SLUK SKAL ALLTID RENSES ETTER BRUK.

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

Parkering

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

Leilighetseierne er ansvarlig for at gjester blir henvist til gjesteparkeringsplassene.

Anlegget rundt nr. 13

Det er tillatt å benytte gressplenen rundt HTV 13 til rekreasjon.
Gressplenen skal ikke brukes til aktiviteter som kan ødelegge plenen.
Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykkel o. l.. Det skal tas hensyn til fotgjengere.

Vaktmester

I tillegg til de tider som vaktmester kan treffes på telefon (se oppslag på tavlen i vestibylen), kan meldinger til ham legges i den postkassen som er merket «Styret».

Styret

Så sant det ikke oppstår situasjoner som nødvendiggjør øyeblikkelige tiltak, skal alle henvendelser til styret skje skriftlig.

Vedtatt på sameiermøte den 24. april 2019

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

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

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

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

§ 6 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

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

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

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

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

§ 12 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

[8] Boligsameiet Haakon Tveters Vei 13 kan videoovervåkes.

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

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

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

§ 13 STYRETS OPPGAVER M. V.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

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

§ 17 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

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

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

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

Deres ref.: 183250063 . Vår ref.: 5104-1-905 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haakon Tveters Vei 13
Organisasjonsnr:	980220664
Seksjonseier:	Ooi, Huey Wen
Medeier:	Alvaradejo, Gabriela Gil
Leilighetsnummer:	905
Adresse:	Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	63
Gnr.	144
Bnr.	1278

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208222880
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	2 419 219,88
Innfrielsesdato:	30.10.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 3 944,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto renter	226,55	
Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	446,67	
Festeavgift	143,00	
Kabel-tv	299,00	
Fellesutgifter	2 829,73	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 131,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 012,-
Annen formue:	77 341,-
Gjeld:	53 052,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208222880
Restsaldo:	36 854,27
Kapitalkostnader:	628,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 36 854,27,-, 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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Arne Skjæveland, e-post: haakon-tveters-vei-13@styrerommet.net
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5104

Sameiet Haakon Tveters Vei 13

Velkommen til årsmøte i Sameiet Haakon Tveters Vei 13

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet (10. etg.) i Låveveien 48 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fellesgjeld - mulighet for sameier å nedbetale sin andel
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Arne Skjæveland er valgt til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretningsfører foreslått. Som protokollvitner ble Per Arne Skjæveland og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets beretning for 2023

Siden forrige årsmøte, den 5. mai 2022, har styret i sameiet bestått av:

• Per Arne Skjæveland, Styreleder (Valgt for 2023 til 2025)

• Sandra Edsberg, Styremedlem (Valgt for 2022 til 2024)

• Mohammed Abdulle Ali, Styremedlem (Valgt for 2022 til 2024)

• Catrine Martinsen, Varamedlem (Valgt for 2023 til 2025)

Siden forrige årsmøte er det avholdt 8 styremøter. Det har også vært mange samtaler og kontakt på e-post mellom styrets medlemmer.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen ble utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS frem til 01.07.2023, deretter Obos Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Christopher Sæter. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Sameiets revisor er BDO AS.

• SSB leverer vaktmestertjenester.

• SSB leverer brøyting.

• Vaktmesterkompaniet AS har levert gartnertjenester i sommerhalvåret 2023.

• I tillegg har vi serviceavtaler med Enøk Engineering (for varmepumpeanlegg), Kone Heis, Schneider Electric (brannvarslingsanlegg), Everlite (brannventilasjon), Access Låsspesialisten (låsvedlikehold), West lås (systemlåser), Electrolux Professional (vaskerimaskiner). Vi bruker også Rogaland Tepperens AS til periodisk tepperensing. og har flere avtaler på service felles for boligstiftelsen som vi er en del av.

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

Sameiet Haakon Tveters vei 13 består av 65 boligseksjoner. Én seksjon eies av sameiet.

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

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

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

Sameiets organisasjonsnummer er 980 220 664.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 79420608.

REGNSKAP/ØKONOMI

Økonomi

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

Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 458 632,- Dette er ganske tett opp mot satt budsjett, til tross for økningen i energikostnader og kommunale utgifter. For øvrig vises det til regnskap med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Budsjett 2024

Årets budsjett er gjort opp med et overskudd på kr.832 601,-

På grunn av økte kostnader og svak likviditet vedtok styret å øke fellesutgiftene med 15% i de siste to månedene i 2023 samt å ta opp et tilleggslån på kr 200 000,-. Dette gjorde at sameiets likviditet har styrket seg tilfredsstillende. Målsettingen er å bygge opp reserver for å dekke kostnadene for uforutsette små og mellomstore vedlikeholdsoppgaver på fellesanleggene. Bygningens alder (ca. 60 år) tilsier at det er økende sannsynlighet for slike behov i tiden fremover.

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

Honorarer

Godtgjørelser til revisor betales etter regning. Styrehonorar på kr 106 000 ble vedtatt på forrige årsmøte, og er utbetalt til daværende styre.

Fibernett/TV-leverandør

SSB hadde en avtale med Viken Fiber/Altibox frem til mars 2023. Denne avtalen ble sagt opp av SSB, og byttet ut med en ny avtale fra GlobalConnect/RiksTV, som gjaldt fra 1. juli 2023. Avtalen gjelder for 5 år.

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

Brannvern

Det ble sendt ut et infoskriv i slutten av 2021 med informasjon om brannsikkerhet i blokka, for å informere om bruken av avstillingstablået, samt. for å påse at alle beboere har oppdaterte branninstrukser tilgjengelig, og kan sette seg inn i disse.

Det er montert fornyet info (på norsk og engelsk) om avstillingstablået i hver etasje. Det utløses fremdeles noen alarmer, men det skjer sjeldnere enn tidligere.

Nøkkel for avstilling er hengt opp i kjede ved sentralen. Det er også en nøkkel i nøkkelboksen.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rørlekkasjer

Det er ikke noe som tilsier at rør og sanitæranlegg skal skiftes i de nærmeste årene. Ny eierseksjonslov har pålagt sameiets styre å bestemme når dette skal utføres. Det er planlagt periodisk kontroll av vannsystem og kraner slik det fremgår av vedlikeholdsplanen for sameiet.

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten detekterte en mulig lekkasje på sameiets stikkledning (for vann) og påla Sameiet å lokalisere feilen og reparere denne. Dette arbeidet ble påbegynt ved årsskiftet 23-24. Det viste seg å være lekkasje på kommunens vannledning, så Sameiet betalte ingenting for reparasjonen. Medgåtte kostnader for rørlegger og lekkasjesøking vil bli refundert av kommunen,

Varmtvannsanlegget

Ny bereder og varmepumpeanlegg for å spare energi til varmtvannsberedning ble montert våren 2018. Det produseres nå mer enn nok varmtvann i forhold til dagens behov. Fortsatt kan det være problemer med sirkulasjonen av varmt vann.

Vannmåler

Vannmåler ble installert i krypkjeller ved årsskiftet 2022/-23. Sameiet vil dermed betale målt pris i stedet for stipulert pris.

Vannmåleren er forespeilet å spare sameiet for 60-80 000 kr i året, basert på besparelser i naboblokker. Så selv med den relativt høye investeringen, vil tiltaket spare seg selv inn over tid.

Ventilasjonsanlegg

Styret har mottatt mange klager på dårlig inneklima. Dette har styret satt på dagsorden for å forbedre det i 2024. Så langt mener vi at det både er feil i fellesanlegget, og at enkelte brukere får dårlig luft / fuktighet fordi de ikke har åpnet ventilene i yttervegger / vindusrammer. Styret planlegger tiltak for forbedringer i 2024.

Heis / heisalarm

Heisen som ble montert i 2019 fungerer bra. Det har ikke vært noen store driftsavbrudd. Heis-skinnene trenger smøring oftere enn serviceintervallene. Skinnene skriker tidvis når heisen er i bevegelse.

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

Vaskeriet

Det har tidvis vært problem med at klokkene på maskinene hopper fram eller tilbake med en time. Vaskelåsene har også blitt omnummererte, og duplikatlåser ble fjernet.

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

Søppel/Renovasjon

Oslo Kommune legger stor vekt på at alt søppel skal kildesorteres. Mange av beboerne er flinke til dette. (Men dessverre ikke alle) Plast og isopor skal ikke kastes i papircontainerne. Styret henstiller til beboerne om å kaste denne type søppel på riktig måte, og også påse at pappen legges flat. slik at det blir bedre plass i containerne. Store pappkartonger i fellesområdet (rømningsveier!) i bodene er ikke tillatt.

Søppellukt i korridorene

For å redusere søppellukt i korridorene, må alle lukke sjaktene i gangen ordentlig, slik at ikke søppellukt trekker inn i korridorene. Husk også at alt søppel som kastes i søppelsjakten skal pakkes inn i plastposer med dobbel knute. Kasting av uinnpakket søppel er forbudt.

Container

Erfaringene fra tidligere år tilsier at vi ikke vil leie avfallscontainer. Det er derfor ikke avsatt noe budsjett for dette i 2024.

Man oppfordres til å kaste husgeråd og annet gjenvinnbart på gjenvinningsstasjonen på Ryen. (Eller de andre gjenvinningsstasjonene i Oslo) Der er det gratis for privathusholdninger å kaste de fleste typer avfall. Alliér deg med noen med bil / -tilhenger.

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

Parkering

Parkeringsvaktordningen har fungert godt. Det er ikke lengre misbruk av gjeste-parkering, og nå er det som regel ledige plasser.

Uteområde / Gartnerarbeider

Vaktmesterkompaniet har hatt gartnerkontrakt med HTV13 i flere år. Med økende priser hvert år. Styret synes det nå er blitt så dyrt at vi vedtok å si opp kontrakten. Vi satser på å leie inn firmaer for enkeltjobber (hekk-klipp, jordfresing o.lign.) mens styret selv vil påta seg blomsterplanting og vanning. Kanskje vi får med noen flere frivillige til våronna og senere litt luking. Det er med i budsjettforslaget at de arbeidende styremedlemmene får noe ekstra godtgjørelse for denne jobben.

Digital dokumentasjon

Styret minner om at informasjonsmateriell nå er tilgjengelig digitalt. Dette ligger nå på htv13.no under 'praktisk informasjon' og er oppdaterte.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er montert et førstehjelpsskap i kjellergangen ved papircontainerne.

Det har også blitt satt opp tydeligere informasjon om brannalarmanlegget (på norsk og engelsk) i alle etasjer.

Miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU. (Forskning og Utvikling).

Likestilling og arbeidsmiljø

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

Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Sameiet har 2 personer som deler rengjøringsoppgavene i blokka. Dette utgjør totalt en fast stilling på under 20 %. Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret anses for å være godt.

Oslo, 15. april 2024

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 5104 Sameiet Haakon Tveters Vei 13.pdf
2. 5104 Sameiet Haakon Tveters Vei 13.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Dette er en økning i forhold til 2023 som begrunnes i at styret vil utføre en god del av gartnerarbeidet som tidligere ble kjøpt fra Vaktmesterkompaniet AS som i 2023 fakturerte kr 130 000 for blomster og hekker.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 7

Fellesgjeld - mulighet for sameier å nedbetale sin andel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt ønske fra flere sameiere om å kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Saken er tatt opp med Obos og Obosbanken. De sier dette er fullt mulig, og at flere sameier har en slik ordning. Tiltaket forutsetter en mindre endring av Sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og anbefaler at man gjennomfører dette. Saken er beskrevet i detalj i eget vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner endringsforslaget til vedtektene og forslaget om å konvertere Sameiets lån slik at den enkelte sameier kan velge å nedbetale sin andel. Årsmøtet ber styret gjennomføre tiltaket.

Vedlegg

3. 240226 HTV13 Arsmotesak om individuell nedbetaling.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer er på valg.

Innstilling

Det vises til valgkomiteens innstilling som også styret støtter.

Roller og kandidater

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

- Abdulle Mohammed Ali
  Styremedlem (gjenvalg) for to år
- Sandra Edsberg
  Styremedlem (gjenvalg) for to år

Vedlegg

1. Valgkomiteéns innstlling for 2024 v2.pdf

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13
ORG.NR. 980 220 664, KUNDENR. 5104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	674 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 148 193	2 559 885	2 145 000	3 445 000
Vaskeri		8 228	12 930	13 000	3 000
Andre inntekter	3	25 368	195 618	48 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 181 790**	**2 768 433**	**2 880 000**	**3 448 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-131 839	-129 579	-14 000	-99 000
Styrehonorar	5	-106 000	-98 000	-100 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-24 092	0	-7 000	-15 000
Andre honorarer		0	-3 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-113 925	-105 965	-97 000	-120 759
Konsulenthonorar	7	-267	-600	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-835 336	-674 990	-489 000	-697 999
Forsikringer		-200 696	-181 546	-148 000	-219 999
Festeavgift		-104 244	-104 244	-100 000	-111 300
Kommunale avgifter	9	-495 300	-417 207	-388 500	-539 892
Vaskeri		0	-20 229	0	-4 450
Kostnader underutvalg		0	-36 663	-41 000	0
Energi/fyring	10	-243 729	-223 636	-290 000	-211 800
TV-anlegg/bredbånd		-233 220	-233 220	-211 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-45 229	-39 129	-40 100	-25 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 533 877**	**-2 268 508**	**-1 928 600**	**-2 395 399**
DRIFTSRESULTAT		**647 913**	**499 924**	**951 400**	**1 052 601**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 840	20 704	17 000	0
Finanskostnader	13	-212 120	-152 849	-570 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-189 281**	**-132 145**	**-553 000**	**-220 000**
ÅRSRESULTAT		**458 632**	**367 779**	**398 400**	**832 601**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		458 632	367 779		

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13
ORG.NR. 980 220 664, KUNDENR. 5104

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 100	16 100
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 100**	**16 100**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		80 793	134
Forskuddsbetalte kostnader		0	209 115
Driftskonto OBOS-banken		418 518	155 680
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	2 513
SUM OMLØPSMIDLER		**501 811**	**367 442**
SUM EIENDELER		**517 911**	**383 542**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 687 693	-3 146 325
SUM EGENKAPITAL		**-2 687 693**	**-3 146 325**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 071 865	3 118 270
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 071 865**	**3 118 270**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 927	112 312
Leverandørgjeld		24 453	251 823
Skyldige offentlige avgifter	17	6 241	5 880
Påløpte renter		19 379	1 037
Annen kortsiktig gjeld	18	13 739	40 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		**133 738**	**411 598**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**517 911**	**383 542**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 13

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 616 338
Kabel-tv	232 622
Festeavgift	120 719
Leie	178 514
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 148 193**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	729
Korrigering tidligere år	22 640
Innflytningsgebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 368**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-76 117
Ordinær lønn, vikarer	-6 975
Overtid	-17 919
Påløpte feriepenger	-13 739
Arbeidsgiveravgift	-29 621
Refusjon sykepenger	12 532
SUM PERSONALKOSTNADER	**-131 839**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 106 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 092.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
SUM KONSULENTHONORAR	**-267**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-70 976
Drift/vedlikehold VVS	-197 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 842
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 795
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 107
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 808
Annet vedlikehold	-352 480
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 263
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-835 336**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-370 386
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-123 895
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-495 300**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-243 729
SUM ENERGI / FYRING	**-243 729**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Container	-3 879
Renhold ved firmaer	-13 251
Andre fremmede tjenester	-57
Kontor- og datarekvisita	-2 419
Andre kontorkostnader	-10 827
Porto	-1 208
Vedlikehold biler/maskiner	-330
Bilgodtgjørelse	-630
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-7 542
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-988
Tap på fordringer,	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 229**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	19 735
Renter av driftskonto i OBOS-banken	495
Renter bank	2 179
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	325
Andre renteinntekter	106
SUM FINANSINNTEKTER	**22 840**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-211 628
Renter på leverandørgjeld	-492
SUM FINANSKOSTNADER	**-212 120**

NOTE: 14

BYGNINGER

Leilighet	16 100
SUM BYGNINGER	**16 100**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2023	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	28 135	
		-3 071 865
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 071 865**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 741
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 241**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-13 739
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 739**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: ENCJ2-7E7LW-AC6QN-FTA84-SEG8L-CNGTH

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ENCJ2-7E7LW-AC6QN-FTA84-SEG8L-CNGTH

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-13 15:41:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ENCJ2-7E7LW-AC6QN-FTA84-SEG8L-CNGTH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Mulighet for den enkelte sameier å nedbetale sin andel av fellesgjelden

Dette spørsmålet/forslaget er kommet opp i styremøtene og styret har undersøkt mulighetene for dette. Dette er fullt mulig. Obos Eiendomsforvaltning har beskrevet prosessen i vedlegg 1.

Dagens fellesgjeld pr dd er kr. 3 014 422,- i form at et annuitetslån med månedlig forfall i Obosbanken. For tiden er nominell rente 7,35%. Nedbetalingstid: 7 år.

For hver beboer er lånebyrden innregnet i felleskostnaden (NB tallene er ca-tall)

	Antall	Andel fellesgjeld*	Månedlig renter/avdrag**
Liten leilighet	56	kr 42 000	kr 660
Stor leilighet	9	kr 75 000	kr 1 175

*: Dette beløpet må betales inn hvis man vil innløse fellesgjelden.

**: Med dette beløpet reduseres felleskostnaden pr måned hvis man innløser.

For å endre dagens låneordning slik at man får individuelle muligheter, må sameiet betale en engangskostnad til Obosbanken på kr 25 000. Og i tillegg vil Obos Eiendomsforvaltning kreve ca. kr 10 000 pr år i økt forvaltningshonorar.

Styret mener at dette er en beskjeden kostnad når man fordeler det på 65 eiere.

På spørsmål om hva som skjer dersom Sameiet må låne mer penger til større vedlikeholdsprosjekter, svarer Obos at dette har de gode løsninger på. Det er mange sameier som allerede har denne ordningen.

Det presiseres at nedbetaling av egen andel er frivillig og helt opp til hver enkelt sameier å velge.

Dersom årsmøtet stemmer for denne muligheten, må årsmøtet samtidig stemme for en justering av dagens sameievedtekter. Denne endringen er beskrevet i vedlegg 1.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner endringsforslaget til vedtektene og forslaget om å konvertere Sameiets lån slik at den enkelte sameier kan velge å nedbetale sin andel. Årsmøtet ber styret gjennomføre tiltaket.

Innlegg fra Obos Eiendomsforvaltning.

Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 6 600,- og maksimum p.t. kr 15 840,- inkl. mva. pr lån.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene:

" Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Med vennlig hilsen
Christopher Sæter, Rådgiver, OBOS Eiendomsforvaltning AS

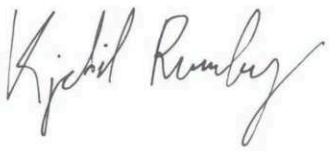
Valgkomitéens innstlling for 2024
Her følger valgkomitéens innstilling for styresammensetning for 2024.

Nåværende styre
Styreleder Per Arne Skjæveland, valgt for perioden 2023 - 2025, ikke på valg
Styremedlem Sandra Edsberg, valgt for perioden 2022 - 2024, på valg
Styremedlem Mohammed Abdulle Ali, valgt for perioden 2022 - 2024, på valg
Varamedlem Catrine Martinsen, valgt for perioden for 2023 - 2025, ikke på valg

Følgende styre innstilles for 2024
Styreleder Per Arne Skjæveland, valgt for perioden 2023 - 2025, ikke på valg
Styremedlem Sandra Edsberg, innstilles for ny periode, 2024 - 2026
Styremedlem Mohammed Abdulle Ali, innstilles for ny periode, 2024 - 2026
Varamedlem Catrine Martinsen, valgt for perioden for 2023 - 2025, ikke på valg

Valgkomitéen har snakket med de to som innstilles til ny periode, og fått bekreftet at de ønsker å stille til gjenvalg.

Oslo, 9. januar 2024



Kjetil Rimehaug
(sign.)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 5104 **Selskapsnavn:** Sameiet Haakon Tveters Vei 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Haakon Tveters Vei 13

Organisasjonsnummer: 980220664
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Selskapslokalet (10. etg.) i Låveveien 48 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble forretningsfører Ali sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Per Arne Skjæveland og Sandra Edsberg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Styrets beretning for 2023

Siden forrige årsmøte, den 5. mai 2022, har styret i sameiet bestått av:

• Per Arne Skjæveland, Styreleder (Valgt for 2023 til 2025)

• Sandra Edsberg, Styremedlem (Valgt for 2022 til 2024)

• Mohammed Abdulle Ali, Styremedlem (Valgt for 2022 til 2024)

• Catrine Martinsen, Varamedlem (Valgt for 2023 til 2025)

Siden forrige årsmøte er det avholdt 8 styremøter. Det har også vært mange samtaler og kontakt på e-post mellom styrets medlemmer.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen ble utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS frem til 01.07.2023, deretter Obos Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Christopher Sæter. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Sameiets revisor er BDO AS.

• SSB leverer vaktmestertjenester.

• SSB leverer brøyting.

• Vaktmesterkompaniet AS har levert gartnertjenester i sommerhalvåret 2023.

• I tillegg har vi serviceavtaler med Enøk Engineering (for varmepumpeanlegg), Kone Heis, Schneider Electric (brannvarslingsanlegg), Everlite (brannventilasjon), Access Låsspesialisten (låsvedlikehold), West lås (systemlåser), Electrolux Professional (vaskerimaskiner). Vi bruker også Rogaland Tepperens AS til periodisk tepperensing. og har flere avtaler på service felles for boligstiftelsen som vi er en del av.

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

Sameiet Haakon Tveters vei 13 består av 65 boligseksjoner. Én seksjon eies av sameiet.

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

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

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

Sameiets organisasjonsnummer er 980 220 664.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 79420608.

REGNSKAP/ØKONOMI

Økonomi

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

Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 458 632,- Dette er ganske tett opp mot satt budsjett, til tross for økningen i energikostnader og kommunale utgifter. For øvrig vises det til regnskap med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Budsjett 2024

Årets budsjett er gjort opp med et overskudd på kr.832 601,-

På grunn av økte kostnader og svak likviditet vedtok styret å øke fellesutgiftene med 15% i de siste to månedene i 2023 samt å ta opp et tilleggslån på kr 200 000,-. Dette gjorde at sameiets likviditet har styrket seg tilfredsstillende. Målsettingen er å bygge opp reserver for å dekke kostnadene for uforutsette små og mellomstore vedlikeholdsoppgaver på fellesanleggene. Bygningens alder (ca. 60 år) tilsier at det er økende sannsynlighet for slike behov i tiden fremover.

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

Honorarer

Godtgjørelser til revisor betales etter regning. Styrehonorar på kr 106 000 ble vedtatt på forrige årsmøte, og er utbetalt til daværende styre.

Fibernett/TV-leverandør

SSB hadde en avtale med Viken Fiber/Altibox frem til mars 2023. Denne avtalen ble sagt opp av SSB, og byttet ut med en ny avtale fra GlobalConnect/RiksTV, som gjaldt fra 1. juli 2023. Avtalen gjelder for 5 år.

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

Brannvern

Det ble sendt ut et infoskriv i slutten av 2021 med informasjon om brannsikkerhet i blokka, for å informere om bruken av avstillingstablået, samt. for å påse at alle beboere har oppdaterte branninstrukser tilgjengelig, og kan sette seg inn i disse.

Det er montert fornyet info (på norsk og engelsk) om avstillingstablået i hver etasje. Det utløses fremdeles noen alarmer, men det skjer sjeldnere enn tidligere.

Nøkkel for avstilling er hengt opp i kjede ved sentralen. Det er også en nøkkel i nøkkelboksen.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rørlekkasjer

Det er ikke noe som tilsier at rør og sanitæranlegg skal skiftes i de nærmeste årene. Ny eierseksjonslov har pålagt sameiets styre å bestemme når dette skal utføres. Det er planlagt periodisk kontroll av vannsystem og kraner slik det fremgår av vedlikeholdsplanen for sameiet.

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten detekterte en mulig lekkasje på sameiets stikkledning (for vann) og påla Sameiet å lokalisere feilen og reparere denne. Dette arbeidet ble påbegynt ved årsskiftet 23-24. Det viste seg å være lekkasje på kommunens vannledning, så Sameiet betalte ingenting for reparasjonen. Medgåtte kostnader for rørlegger og lekkasjesøking vil bli refundert av kommunen,

Varmtvannsanlegget

Ny bereder og varmepumpeanlegg for å spare energi til varmtvannsberedning ble montert våren 2018. Det produseres nå mer enn nok varmtvann i forhold til dagens behov. Fortsatt kan det være problemer med sirkulasjonen av varmt vann.

Transaksjon 09222115557515266171 Signert ASM, PAS, SRE

Vannmåler

Vannmåler ble installert i krypkjeller ved årsskiftet 2022/-23. Sameiet vil dermed betale målt pris i stedet for stipulert pris.

Vannmåleren er forespeilet å spare sameiet for 60-80 000 kr i året, basert på besparelser i naboblokker. Så selv med den relativt høye investeringen, vil tiltaket spare seg selv inn over tid.

Ventilasjonsanlegg

Styret har mottatt mange klager på dårlig inneklima. Dette har styret satt på dagsorden for å forbedre det i 2024. Så langt mener vi at det både er feil i fellesanlegget, og at enkelte brukere får dårlig luft / fuktighet fordi de ikke har åpnet ventilene i yttervegger / vindusrammer. Styret planlegger tiltak for forbedringer i 2024.

Heis / heisalarm

Heisen som ble montert i 2019 fungerer bra. Det har ikke vært noen store driftsavbrudd. Heis-skinnene trenger smøring oftere enn serviceintervallene. Skinnene skriker tidvis når heisen er i bevegelse.

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

Vaskeriet

Det har tidvis vært problem med at klokkene på maskinene hopper fram eller tilbake med en time. Vaskelåsene har også blitt omnummererte, og duplikatlåser ble fjernet.

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

Søppel/Renovasjon

Oslo Kommune legger stor vekt på at alt søppel skal kildesorteres. Mange av beboerne er flinke til dette. (Men dessverre ikke alle) Plast og isopor skal ikke kastes i papircontainerne. Styret henstiller til beboerne om å kaste denne type søppel på riktig måte, og også påse at pappen legges flat. slik at det blir bedre plass i containerne. Store pappkartonger i fellesområdet (rømningsveier!) i bodene er ikke tillatt.

Søppellukt i korridorene

For å redusere søppellukt i korridorene, må alle lukke sjaktene i gangen ordentlig, slik at ikke søppellukt trekker inn i korridorene. Husk også at alt søppel som kastes i søppelsjakten skal pakkes inn i plastposer med dobbel knute. Kasting av uinnpakket søppel er forbudt.

Container

Erfaringene fra tidligere år tilsier at vi ikke vil leie avfallscontainer. Det er derfor ikke avsatt noe budsjett for dette i 2024.

Man oppfordres til å kaste husgeråd og annet gjenvinnbart på gjenvinningsstasjonen på Ryen. (Eller de andre gjenvinningsstasjonene i Oslo) Der er det gratis for privathusholdninger å kaste de fleste typer avfall. Alliér deg med noen med bil / -tilhenger.

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

Parkering

Parkeringsvaktordningen har fungert godt. Det er ikke lengre misbruk av gjeste-parkering, og nå er det som regel ledige plasser.

Uteområde / Gartnerarbeider

Vaktmesterkompaniet har hatt gartnerkontrakt med HTV13 i flere år. Med økende priser hvert år. Styret synes det nå er blitt så dyrt at vi vedtok å si opp kontrakten. Vi satser på å leie inn firmaer for enkeltjobber (hekk-klipp, jordfresing o.lign.) mens styret selv vil påta seg blomsterplanting og vanning. Kanskje vi får med noen flere frivillige til våronna og senere litt luking. Det er med i budsjettforslaget at de arbeidende styremedlemmene får noe ekstra godtgjørelse for denne jobben.

Digital dokumentasjon

Styret minner om at informasjonsmateriell nå er tilgjengelig digitalt. Dette ligger nå på htv13.no under 'praktisk informasjon' og er oppdaterte.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er montert et førstehjelpsskap i kjellergangen ved papircontainerne.

Det har også blitt satt opp tydeligere informasjon om brannalarmanlegget (på norsk og engelsk) i alle etasjer.

Miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU. (Forskning og Utvikling).

Likestilling og arbeidsmiljø

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

Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Sameiet har 2 personer som deler rengjøringsoppgavene i blokka. Dette utgjør totalt en fast stilling på under 20 %. Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret anses for å være godt.

Oslo, 15. april 2024

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Dette er en økning i forhold til 2023 som begrunnes i at styret vil utføre en god del av gartnerarbeidet som tidligere ble kjøpt fra Vaktmesterkompaniet AS som i 2023 fakturerte kr 130 000 for blomster og hekker.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fellesgjeld - mulighet for sameier å nedbetale sin andel

Styret har mottatt ønske fra flere sameiere om å kunne nedbetale sin andel av fellesgjelden. Saken er tatt opp med Obos og Obosbanken. De sier dette er fullt mulig, og at flere sameier har en slik ordning. Tiltaket forutsetter en mindre endring av Sameiets vedtekter.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget og anbefaler at man gjennomfører dette. Saken er beskrevet i detalj i eget vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner endringsforslaget til vedtektene og forslaget om å konvertere Sameiets lån slik at den enkelte sameier kan velge å nedbetale sin andel. Årsmøtet ber styret gjennomføre tiltaket.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med 15 stemmer for og 3 stemmer imot**

8. Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer er på valg.

Innstilling
Det vises til valgkomiteens innstilling som også styret støtter.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Abdulle Mohammed Ali
Sandra Edsberg

Følgende stilte til valg:
Abdulle Mohammed Ali
Sandra Edsberg

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515266171

Dokument

Sameiet Haakon Tveters Vei 13 - protokoll
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2024-04-15 19:05:41 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt den 2024-04-15 21:42:22 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2024-04-15 19:05:42 CEST (+0200)

Per Arne Skjæveland (PAS)
styrethtv13@gmail.com
+4790121364
Signert 2024-04-15 21:42:22 CEST (+0200)

Sandra Radosic Edsberg (SRE)
sandra.edsberg@gmail.com
+4794 14 71 20
Signert 2024-04-15 21:19:46 CEST (+0200)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5104
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet (10. etg.) i Låveveien 48.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. HMS-tiltak på avfallssystemet

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap_5104 (1).pdf
2. SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13 (2).pdf
3. 5266 Bislet Boligsameie VI.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Dagens to styremedlemmer er ikke på valg.

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

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Arne Skjæveland

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Trulsen

Sak 8

HMS-tiltak på avfallssystemet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Sak til orientering.

Vedlegg

4. 250311 informasjon om avfallshandteringen alt 2.pdf

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024

Siden forrige årsmøte, den 15. april 2024, har styret i sameiet bestått av:

• Per Arne Skjæveland, Styreleder (Valgt 2023 for to år)

• Sandra Edsberg, Styremedlem (Valgt 2024 for to år)

• Mohamed Abdulle Ali, Styremedlem (Valgt 2024 for to år)

• Catrine Martinsen, Varamedlem (Valgt 2023 for to år)

Siden forrige årsmøte er det avholdt 7 styremøter. Det har også vært mange samtaler og kontakt på e-post mellom styrets medlemmer.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble utført av Obos Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Ali Sheikh Munir. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Sameiets revisor er BDO AS.

• SSB leverer vaktmestertjenester som utføres av Oppsal Vaktmestersentral.

• SSB leverer brøyting som utføres av Oppsal Vaktmestersentral.

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

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

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

Om Sameiet

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

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

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

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

Sameiets organisasjonsnummer er 980 220 664.

Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige, forsikringsnummer 79420608.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

kan fås av vår forretningsfører i Obos. Det står også en del om prinsippet i Årsregnskapets Note 1 i avsnittet «Administrasjonsavtale Lån».

REGNSKAP/ØKONOMI

Økonomi

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

Sameiets likviditet er tilfredsstillende.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 879 029,-. For øvrig vises det til regnskap med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Budsjett 2025

Årets budsjett er gjort opp med et overskudd på kr. 1 052 712,-

På grunn av økte kostnader og svak likviditet vedtok styret å øke fellesutgiftene med 15% fra og med november 2023 samt å ta opp et tilleggslån på kr 200 000,-. Dette gjorde at sameiets likviditet har styrket seg tilfredsstillende gjennom året 2024. Målsettingen er å bygge opp reserver for å dekke kostnadene for uforutsette små og mellomstore vedlikeholdsoppgaver på fellesanlegget.

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

Honorarer

Godtgjørelser til revisor betales etter regning. Styrehonorar på kr 130 000 ble vedtatt på forrige årsmøte, og er utbetalt til daværende styre.

Fibernett/TV-leverandør

SSB har inngått avtale med GlobalConnect/RiksTV, som gjelder fra 1. juli 2023. Avtalen gjelder for 5 år. Avgjørelsen ble tatt med grunnlag i resultater fra en brukerundersøkelse i 2020, samt pris. Kapasiteten på bredbånd er økt fra 50 til 2500 Mbit/sek.

Brannvern – kontroll utført

Det ble gjennomført en kontroll av brannslokkeutstyret i fellesarealene i samtlige sameier i SSB høsten 2024. Ingen avvik ble varslet.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ingen rørlekkasjer

Det er ikke noe som tilsier at rør og sanitæranlegg skal skiftes i de nærmeste årene. Ny eierseksjonslov har pålagt sameiets styre å bestemme når dette skal utføres. Det er planlagt periodisk kontroll av vannsystem og kraner slik det fremgår av vedlikeholdsplanen for sameiet.

Vannmåler - resultatet

Felles vannmåler for Sameiet ble etablert vinteren 2022/23. Fjernavlesning av måleren kom først i gang 2024. Når man endelig fikk konkrete forbruksdata, så man at dette tiltaket lønte seg. Sameiet fikk tilbake ca. 200 000 kroner som tilsvarer for mye betalt akontobeløp for vann og avløp i 2024.

Ventilasjonsanlegget – ny vifte er satt inn.

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

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

Heis / heisalarm – fungerer

Heisen ble montert i 2019. Det har ikke vært noen store driftsavbrudd. Heisskinnene trenger smøring oftere enn serviceintervallene. Skinnene skriker tidvis når heisen er i bevegelse.

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

Vaskeriet - Betalingsautomater

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

Husholdningsavfallet

Avfallsrommet (der søppelsjakten ender) er et rom med seks store beholdere som flyttes rundt for å ta imot posene våre. Avfallet hentes hver mandag. Da står det alltid én beholder igjen under sjakten. Sameiet har i alle år betalt for tømming av seks beholdere. Styret tok opp dette med kommunen og reduserte tallet til fem med tre års tilbakevirkende kraft. Dette resulterte i en engangs tilbakebetaling av avfallskostnaden på ca 30 000 kr og deretter en varig årlig reduksjon på ca 12 000 kr.

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

I papp- og papircontainerne skal kun dette! Ikke plast og isopor og annet.

Endret løsning for restavfall, HMS-krav

Styret har fått henvendelser (klager) fra forholdene i avfallsrommet. Dagens løsning med søppelsjakt og grisete avfallsrom er farlig og tilfredsstiller ikke dagens HMS-krav.

Styret viser til egen orienteringssak om tiltak for å oppnå en tilfredsstillende arbeidssituasjon for vaktmester som drifter avfallsanlegget.

Container

Erfaringene fra tidligere år tilsier at vi ikke vil leie avfallscontainer. Det er derfor ikke avsatt noe budsjett for dette i 2024.

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

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

Parkering

Parkeringsvaktordningen har fungert godt. Det er ikke lengre misbruk av gjesteparkering, og nå er det som regel ledige plasser.

Uteområde / Gartnerarbeider

Styret overtok ansvaret for selv å ivareta beplantning (busker) langs husveggene og blomsterbedene som inngår i Sameiets avtale med SSB. Det ble gjort en grundig sanering av disse områdene med styret og med innleid firma til de tyngste jobbene. Man investerte i et grundig arbeid som sikrer at det vil bli en enklere (og billigere) jobb med arealene i årene fremover. Styret har mottatt skryt fra beboerne over resultatet av dette initiativet og innsatsen som ble utført i 2024.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Det er montert et førstehjelpsskap i kjellergangen ved papirbeholderne.

Det har også blitt satt opp tydeligere informasjon om brannalarmanlegget (på norsk og engelsk) i alle etasjer.

Miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU. (Forskning og Utvikling).

Likestilling og arbeidsmiljø

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

Det er ikke iverksatt ekstraordinære likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Sameiet har 2 personer som deler rengjøringsoppgavene i blokka. Dette utgjør totalt en fast stilling på under 20 %. Arbeidsmiljøet for ansatte og i styret anses for å være godt.

Oslo, 11. mars 2025

Sandra Edsberg	Per Arne Skjæveland	Mohamed Abdulle Ali
Styremedlem	Styreleder	Styremedlem

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 681 975.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13
ORG.NR. 980 220 664, KUNDENR. 5104

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 344 742	3 148 193	3 445 000	3 511 000
Vaskeri		0	8 228	3 000	3 000
Andre inntekter	3	4 750	25 368	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 349 492**	**3 181 790**	**3 448 000**	**3 514 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-121 978	-131 839	-99 000	-125 000
Styrehonorar	5	-130 000	-106 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 349	-24 092	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-119 393	-113 925	-120 759	-127 000
Konsulenthonorar	7	-28 520	-267	0	0
Andre honorarer	5	-20 000	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-564 708	-835 336	-697 999	-329 000
Forsikringer		-220 939	-200 696	-219 999	-264 000
Festeavgift		-104 580	-104 244	-111 300	-111 000
Kommunale avgifter	9	-375 742	-495 300	-539 892	-499 000
Vaskeri		0	0	-4 450	-4 000
Kostnader sameie		-373 632	0	-373 000	-194 288
Energi/fyring		-168 506	-243 729	-211 800	-212 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 780	-233 220	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	10	-53 128	-45 229	-25 200	-26 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 473 255**	**-2 533 877**	**-2 768 399**	**-2 276 288**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**876 237**	**647 913**	**679 601**	**1 237 712**
Innbetalt andel fellesgjeld		184 124	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 060 361**	**647 913**	**679 601**	**1 237 712**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 282	22 840	0	0
Finanskostnader	12	-209 615	-212 120	-220 000	-185 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-181 333**	**-189 281**	**-220 000**	**-185 000**
ÅRSRESULTAT		**879 029**	**458 632**	**459 601**	**1 052 712**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	458 632		
Til annen egenkapital		879 029	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 100	16 100
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 100**	**16 100**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 399	80 793
Andre kortsiktige fordringer	14	6 389	0
Driftskonto OBOS-banken		841 200	418 518
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 220	2 500
SUM OMLØPSMIDLER		**894 208**	**501 811**
SUM EIENDELER		**910 308**	**517 911**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15,16	-1 808 664	-2 687 693
SUM EGENKAPITAL		**-1 808 664**	**-2 687 693**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 506 739	3 071 865
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 506 739**	**3 071 865**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		149 216	69 927
Leverandørgjeld		36 927	24 453
Skyldige offentlige avgifter	18	11 797	6 241
Påløpte renter		1 007	19 379
Annen kortsiktig gjeld	19	13 286	13 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		**212 233**	**133 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**910 308**	**517 911**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025
Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 13

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 715 987
TV/Internett	226 642
Leie	192 000
Festeavgift	120 720
Lånekostnad I (Adm-avtale)	91 506
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-2 113
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 344 742**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	2 750
Innflytningsgebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 750**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-82 725
Påløpte feriepenger	-11 173
Fri bil, tlf etc.	-1 008
Arbeidsgiveravgift	-33 461
Refusjon sykepenger	6 389
SUM PERSONALKOSTNADER	**-121 978**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000. Det er i tillegg ubetalt honorar på kr 20 000 for gartnertjenester.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 349.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 520
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 520**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 014
Drift/vedlikehold VVS	-46 854
Drift/vedlikehold elektro	-16 088
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 693
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 668
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 524
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-275 446
Kostnader dugnader	-2 172
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-564 708**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-302 418
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-71 148
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-375 742**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-400
Datautstyr	-1 397
Lyspærer og sikringer	-5 950
Renhold ved firmaer	-30 195
Andre fremmede tjenester	-1 562
Andre kontorkostnader	-1 229
Bilgodtgjørelse	-2 520
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-472
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 253
Øreavrunding	238
Velferdskostnader	-3 288
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-53 128**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	21 472
Renter bank	2 976
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 099
Andre renteinntekter	2 735
SUM FINANSINNTEKTER	**28 282**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-209 615
SUM FINANSKOSTNADER	**-209 615**

NOTE: 13
BYGNINGER

Leilighet	16 100
SUM BYGNINGER	**16 100**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt refusjon sykepenger	6 389
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 389**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 992 788
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	184 124
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 808 664**

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

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 7 år.
Opprinnelig 2023 -3 100 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	28 135	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	381 002	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	184 124	
		-2 506 739
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 506 739**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 920
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 877
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 797**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-11 173
Avregning administrasjonsavtale	-2 113
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-13 286**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE VI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE VI.

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 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EHKU6-SC0MS-F3JUN-6HI2-ISCVE-HMBV8

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 20:21:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EHKU6-SC0MS-F3JUN-6HII2-ISCVE-HMBVB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

HTV13 Informasjonssak til årsmøtet 11.03.2025

INFORMASJON OM ENDREDE AVFALLSRUTINER

I løpet av april 2025 vil innkastlukene for husholdningsavfall i 2. til 9. etasje bli stengt slik at alle beboere heretter må benytte innkastluken i 1. etasje.

Bakgrunn

Dagens løsning for oppsamling av husholdningsavfall er som kjent en loddrett søppelsjakt som ender ned i et avfallsrom («landingsplass» for søppel-bombene) på bakkenivå. Vi bor i et av de få boligbyggene i Oslo som fortsatt har dette systemet. For oss beboere fungerer dette godt. Men forholdene i avfallsrommet er ikke tilfredsstillende i en HMS-sammenheng. Innleide vaktmestre fra Oppsal Vaktmestersentral har ansvar for å flytte rundt på avfallsbeholderne når de blir fulle. Slik det er nå, er dette en farlig jobb. Når det kastes tunge plastposer fra de øverste etasjene omdannes de til søppelbomber som eksploderer når de lander i avfallsrommet. Det ryktes at vaktmester har opplevet at glassflasker har kommet ned mens de jobbet med beholderne.

I tillegg til den farlige delen av jobben, er det et svært uhygienisk sted å jobbe i. Rommet vaskes ned med eget spesialfirma 2 – 3 ganger i året, men hver gang, etter få dager, er det like ille der. Nå som bæreposene koster så mye, benyttes oftere flor-tynne avfallsposer som ikke tåler nedfarten uten å sprekke.

I møte med Oppsal Vaktmestersentral har vi diskutert situasjonen. OV er svært bekymret for sikkerheten for sine ansatte og forutsetter at Sameiet finner en akseptabel løsning.

Tiltak, alternativer

Styret er innstilt på å gjøre tiltak som forbedrer forholdene. Styret har diskutert flere alternativer:

Alt.	Tiltak	Brukervennlighet	HMS	Kostnad
1	Etablere utvendige nedgravde avfallsbrønner. Alle må ta med seg søppelposene ned og ut til nedkastlukene. Kommentar: Anses uaktuelt på det nåværende tidspunkt.	Tungvint, alle må ut for å kaste avfallet	Best	Dyrt, graving/-sprenging for brønnene
2	Stenge sjakten og forutsette at alle tar med avfallet ned og går ut og deretter inn i avfalls-rommet og kaster posene i avfallsbeholderne. Kommentar: Nedkastlukene stenges permanent. Avfallsrommet pusses opp og nåværende ståldør og terskler erstattes med ny motorisert løsning (rullestolvennlig) med eget nøkkelsystem. Ny belysning etableres.	Tungvint, alle må ut og inn igjen for å kaste avfallet	God	Krever noen ombygging er, bl.a. motorisert HC-vennlig dør
3	Stenge innkastlukene i 2.-9. etasje slik at alle må gå (eller ta heisen) til 1. etg og kaste avfallet derfra. Med ca. 2 meters fall vil de aller fleste søppelposene «overleve». Kommentar: Innkastlukene i 2. til 9. etasje stenges permanent. Skilt henviser til innkastluke i 1. etasje. Alle beboere må dermed benytte denne innkastluken som er mellom to og tre meter over avfallsbeholderen. Dersom man senere angrer på dette, kan lukene enkelt gjenåpnes. Det blir en del større trafikk i 1. etasjes korridor mellom heis/trapperom og innkastluken.	Ny rutine, men ikke veldig store endringer.	God	Så å si gratis. Kan gjøres som en reversibel prøve-ordning.

Alt.	Tiltak	Brukervennlighet	HMS	Kostnad
4	Beholde nåværende løsning inntil videre. Kommentar: Nåværende system beholdes inntil videre. To til tre ganger i året må avfallsrommet rundvaskes/-renses med spesialfirma.	Brukervennlig for beboerne	Ikke god-kjent	(Ekstra renhold fortsetter)

For alternativene 2, 3 og 4: Den ukentlige tømmeprosedyren beholdes: Vaktmester triller ut beholderne hver mandag morgen og inn igjen når de er tømt av kommunen.

Tiltak, valgt alternativ

Saken er behandlet av styret i møte 3. februar 2025. Styret går inn for alternativ 3.

Styrets vedtak:

Styret har vedtatt alternativ 3, innkastlukene i 2. til 9. etasje stenges, slik at alle kaster avfallet i luken i 1.etasje.

Saken presenteres som en informasjonssak på årsmøtet 2025 før tiltaket iverksettes.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 5104 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Dagens to styremedlemmer er ikke på valg.

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Arne Skjæveland

Følgende stilte til valg:
Per Arne Skjæveland

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dag Trulsen

Følgende stilte til valg:
Dag Trulsen

8. HMS-tiltak på avfallssystemet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protkolltilførsel;

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

Var snakk om innflytningsgebyr - status der

Forslag til vedtak:
Sak til orientering.

✓ **Vedtatt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543933028

Dokument

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

Underskriverne

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haakon Tveters vei 13, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1278, Snr. 63, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250063

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Selma Nygaard Thorkildsen

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

E-post: selma.nygaard.thorkildsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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