PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Haakon Tveters vei 12, 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1345, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25140 **Referansenummer:** UE1868

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

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.

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 9. etasje med nordvendt balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen i Østensjø bydel i Oslo.

Leiligheten holder en normal standard.

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra fellesanlegg i kjeller.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderommet ble totalt modernisert i 2019/2020 i regi av sameiet og holder en god standard.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til nordvendt balkong med bod på enden.

Leiligheten disponerer skap i felles kjølerom på inngangsplan.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

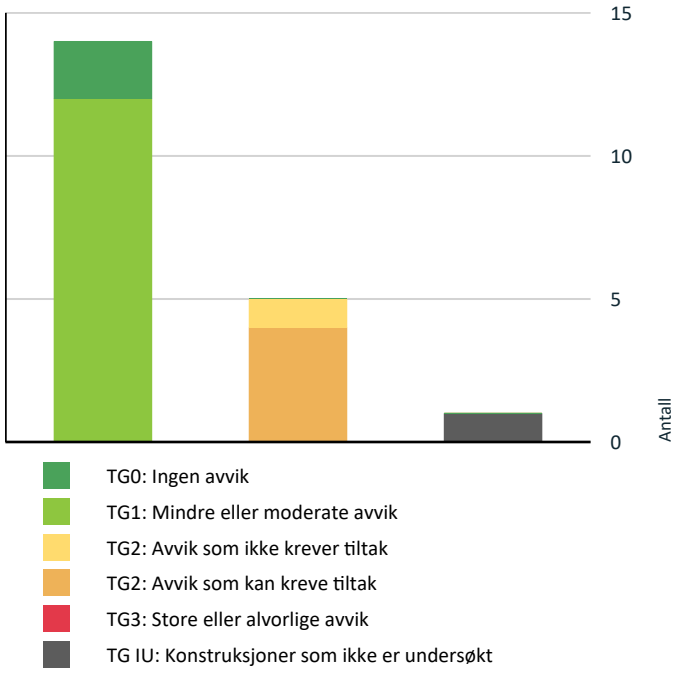
2-roms leilighet i 9. etasje med nordvendt balkong:

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

I henhold til originale byggetegninger:
Tidligere vegg mellom entre/gang og kott er revet.
Ellers stemmer det med dagens bruk.

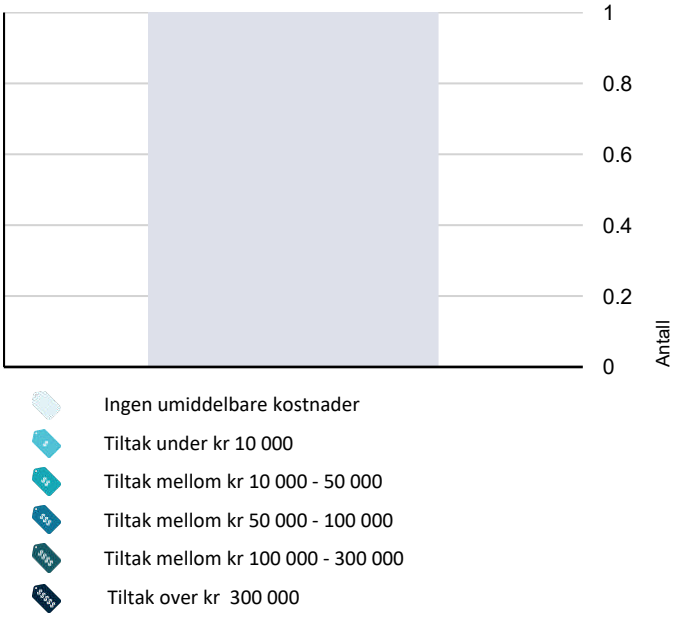
Sammendrag av boligens tilstand

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 instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

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 rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 9. etasje med nordvendt balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 9. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 9. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 9. ETASJE MED NORDVENDT BALKONG:



Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 9 etasjer og inngangsplan.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe trege vinduer.

–

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:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

–

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe trege dører.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Det 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:

Utskiftning bør påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.
Rekkverk i armert betong med rekkverk i stål over. Rekkverkshøyde målt til ca. 122 cm.
Bod i trekonstruksjoner på enden av balkong.

–

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Marmorfliser i vestibyle.
Heldekkende tepper i korridorer.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heis til alle etasjer.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Tilstandsrapport

Yttervegger i betong.
Fasader med malt betong samt Mexi- stein og fasadeplater.

Flatt tak antas tekket med papp/shingel.

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

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.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

–

Bygningen stod ferdig i 1969 og er oppført 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.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, 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 Sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Gulvbelegg i entrè/gang.
Laminat gulv soverom.
Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:
Noe brystningspanel og malt strie på kjøkkenet.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

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

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe ujevnt underlag under belegg i entre/gang.
På befaring ble det også påvist at det mangler noe gulv i skap (entrè/gang) det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger.
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.

Tilstandsrapport

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).
Gulvet ble registrert som relativt rett.

–

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 2 Innvendige dører

Formpresset innerdør til baderom.
Glassfelter (blyglass) i dør mellom gang og stue.
Skyvedør til soverom.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket glass i glassdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré/gang og soverom.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er opplyst å være totalt modernisert i 2019/2020 i regi av sameiet.
Prosjektet ble ferdigstilt desember 2021 og formelt overtatt av sameiet på nyåret 2022.
Arbeidene ble utført av "Sans Bygg AS".
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger på passordbeskyttet hjemmeside.

Baderommet holder en god standard.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra visuell befaring av bygningsdeler som var tilgjengelig ved befaring.

–

Tilstandsrapport

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 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,32 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

På befaring ble det påvist en liten sprukket veggflis i dusjsonen.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Synlig membran ved terskel.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 35 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).

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

–

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

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant skap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lys på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), samt noe utenpåliggende rør i forkrommet kobber.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over wc.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

9. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

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

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lys under overskap.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Rør i rør opplegg med vannførende rør fra baderom, oppgradert i forbindelse med våtromsmodernisering.
Det er benyttet mansjetter i overganger mellom vannrør og varerør/ytterrør.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes på sikt.

9. ETASJE > KJØKKEN

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:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg over klosett på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Det ble skiftet vannrør (varmt og kaldt) samt avløpsrør i forbindelse med modernisering av baderommene i sameiet, inkludert på kjøkken.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

–

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk avtrekksventilasjon i bygningen og leiligheten.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad, og kjøkken.
Ventil på kjøkkenet er delvis tildekket.

–

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med evt panelovner og varmekabel på bad.

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.

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap lokalisert i trappegang (felles skap).
Skrusikringer, noe automatsikringer
4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

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 er opplyst å være utført en el-kontroll med dato: 17.12.2021
Sak er avsluttet,

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja 2025- Montere stikk til tvbenk x2, varmeovn stue, varmeovn kjøkken, varmeovn soverom- Elektro Nettverk Service AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2025- Montere stikk til tvbenk x2, varmeovn stue, varmeovn kjøkken, varmeovn soverom- Elektro Nettverk Service AS.

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ved bruk av oppvaskmaskin, kaffetrakter og vannkoker samtidig, så slår sikringen ut på kjøkken.

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

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 henholdt 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?

Tilstandsrapport

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

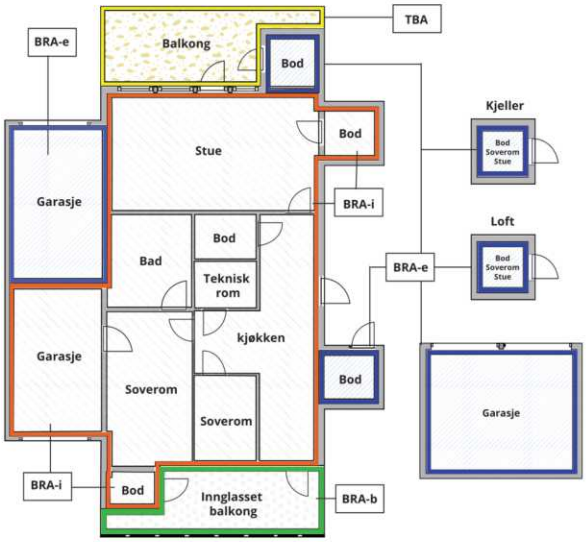
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 9. etasje med nordvendt balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. Etasje	56	1		57	4
SUM	**56**	**1**			**4**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue	Utebod på balkong	

Kommentar

9.etasje/BRA-i:
Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Utgang fra stue til nordvendt balkong på ca. 4 m² (TBA) med bod på ende, målt til ca. 1,2 m² (BRA-e).

–

Inngangsplan:
Skap i felles kjølerom.

–

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 opplyst 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 vegg mellom entre/gang og kott er revet.
Ellers stemmer det med dagens bruk.

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

Kommentar:

Opplyst av selger/eier:

2019- Helsparklet og malt soverom. Utført av oss.
2020- Monterte skyvedørsgarderobe soverom. Utført av oss.
2020 - Helsparklet og malt stue. Utført av oss.
2020- Byttet trekkspilldør til skyvedør mot soverom. Utført av oss.
2021- Helsparklet og malt gang. Utført av oss.
2025- Skiftet ut kontakter til panelovn i stue, kjøkken og soverom. Utført av elektriker.
2025- Montert stikkontakt under TV. Utført av elektriker.

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)
2-roms leilighet i 9. etasje med nordvendt balkong:	56	0

Kommentar

2-roms leilighet i 9. etasje med nordvendt balkong:	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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Vegard Heldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1345	0	56	5518 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Haakon Tveters vei 12			

Hjemmelshaver
Skappel Kari Barbra, Price Kjersti Skappel, Fjeldstad Lise Barbra Skappel, Nordhagen Madelen, Price Pål Skappel, Hauge Tone Skappel, Heldal Vegard, Søndre Skøyen Boligstiftelse, Fjeldstad Øivin Skappel

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0906

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

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Haakon Tveters vei 12	14 / 1000	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	980220648

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 14 119 31.12.2024	Kr. 218 146 28.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 9. etasje med nordvendt balkong, beliggende i populært boområde på Skøyenåsen i Østensjø bydel i Oslo.
Boligen 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, festet tomt på 5 518 m².
Tomten er pen opparbeidet med gressplener, variert beplantning og sittegrupper.

Tomten er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse ved festekontrakt 01.12.1967 og 12.02.1969 og fremfestet til de enkelte seksjonseierne.
Festekontrakten er spesiell, idet fester har gitt bortfester et lån tilsvarende tomteverdien.
Lånet har renter tilsvarende festeavgiften.
Lånet skal ikke nedbetales eller innløses så lenge festekontrakten løper.

Årlig festeavgift for hele sameiet: kr. 99 810,-
Festeavgiften kan indeks- reguleres hvert 10.år, neste mulige regulering er i 2028.

Det er opplyst at det er mulig å leie parkeringsplass på området.
Det finnes også mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris.
Ellers gateparkering etter gjeldene regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale akonto felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 157,- 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 hovedsakelig av blokkbebyggelse samt trehusbebyggelse.
Boligblokk med 9 etasjer og inngangsplan bygget i 1969 med heis og felles selskapslokale samt fellesvaskeri og tørkerom i øverste etasje.
Romslig og representativ vestibyle med marmor på gulv og vegger.

Sameiet består av 56 seksjoner.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 130 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	79420612	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	04.04.2025	Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.04.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forettningsfører	20.04.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	20.04.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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/UE1868

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250073

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Heldal	Madelen Nordhagen

Gateadresse
Haakon Tveters vei 12

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 79420612

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i flis mot vegg i dusj. Rapportert til utførende leverandør som kunne bekrefte det kun var estetisk.

Document reference: 183250073

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Baderom pusset opp i regi av sameiet i 2019.
Arbeid utført av	Sans bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alle våtrom i sameiet

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

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	Førstevnte har utført arbeid på bad i forbindelse med våtromsrehab i 2019. ENS har byttet ut enkelte stikkontakter knyttet til panelovner og under TV, samt en lysbryter.
Arbeid utført av	Trygg Elektro og Elektro Nettverk Service

Filer

Samsvarserklæring HTV12.pdf | Elektro Nettverk Service AS_complete-kopi.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Stikkprøvekontroll av Elvia/Infratek Elsikkerhet AS

Filer

Sak avsluttet.pdf | Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

Document reference: 183250073

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med fasaderehabilitering i regi av sameiet i 2022.
Arbeid utført av	Malercompagniet AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vært en pågående plansak om utbygging av blokk i Låveveien 70. Usikker på status, men ser ut som det blir noe av. Mottatt nabovarsel om nytt skilt til Skøyenåsen Senter.

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

Beskrivelse	Venter at Malercompagniet retter opp reklamasjoner i løpet av mai 2025, etter arbeidet som ble gjort i 2022.

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: 183250073

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250073

E-Signing validated

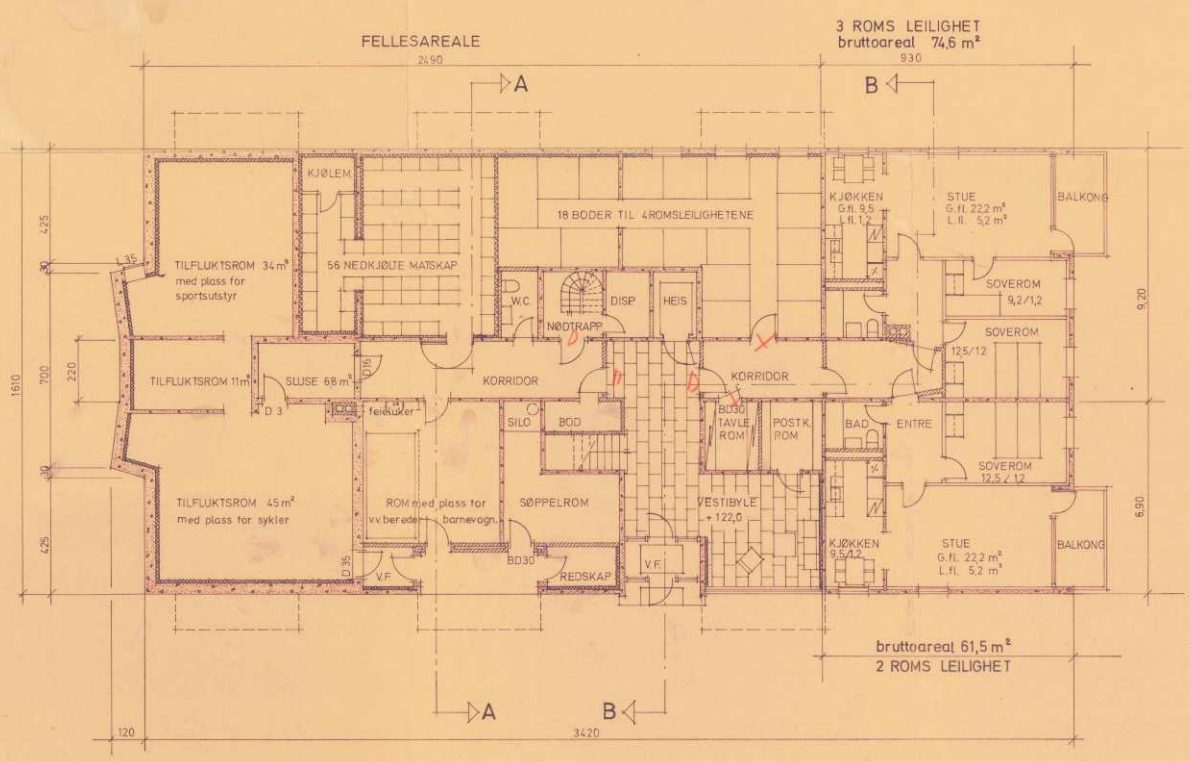
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Heldal	b1b543b2aecc77dc024cc e2a5b00f1082d2d9065	13.05.2025 21:28:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madelen Nordhagen	2a2a3361f0524ea28338c be2ce5cf184c77eb448	15.05.2025 12:26:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250073

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



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 NOV 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 SEP 1966

SØNDRE SKØYEN

PLAN AV UNDERETASJE

HØYHUS III

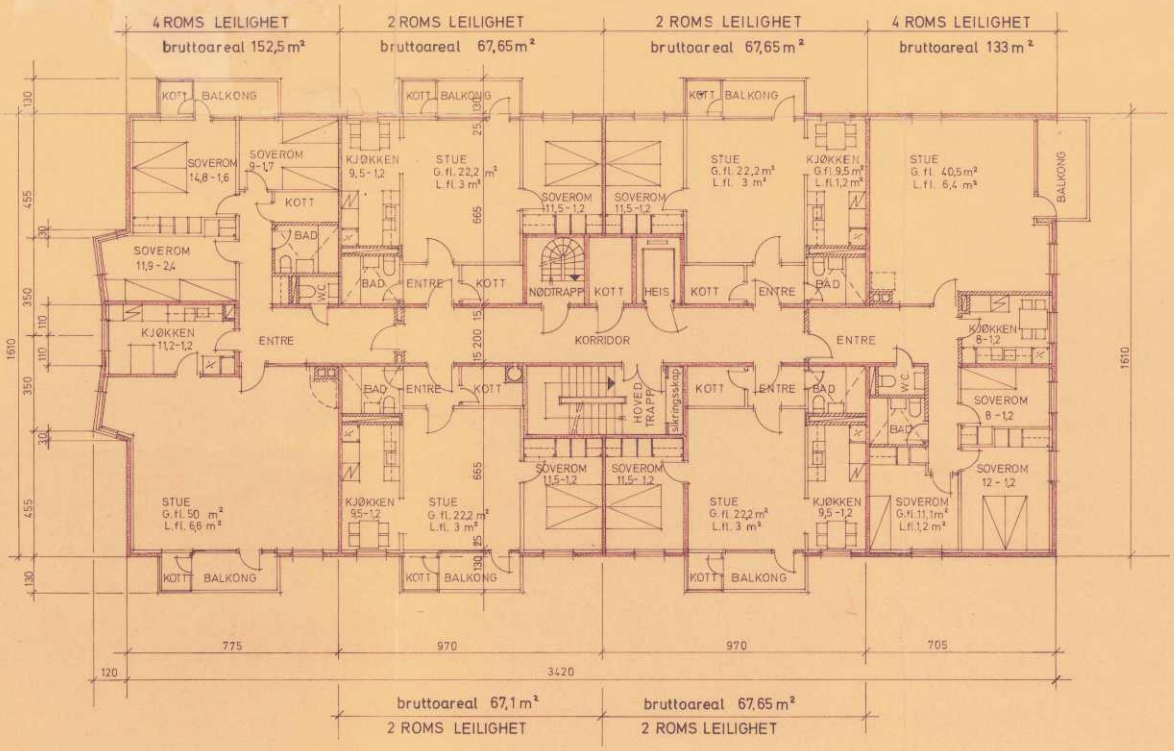
MÅL 1:100

OSLO: 31-1-66

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

1

1232-101



ETASJENS BRUTTOAREAL: 555,55 m²

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 NOV 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 SEP 1966

SØNDRE SKØYEN

HØYHUS III

PLAN AV 1-9 ETASJE

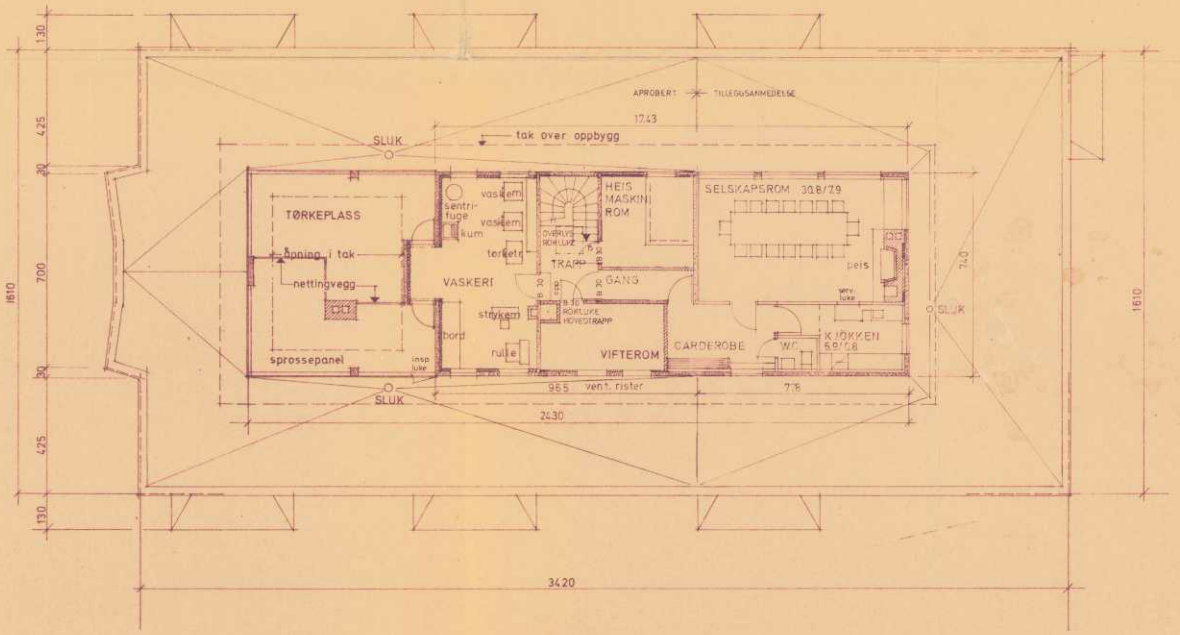
MÅL 1:100

2

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

OSLO: 31-1-66

1232-102



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 NOV 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 SEP 1966

TAKOPPBYGG BRUTTOAREAL : 180 m²

REV. 15.9.66

SØNDRE SKØYEN
PLAN AV TAKOPPBYGG

HØYHUS III
MÅL 1:100

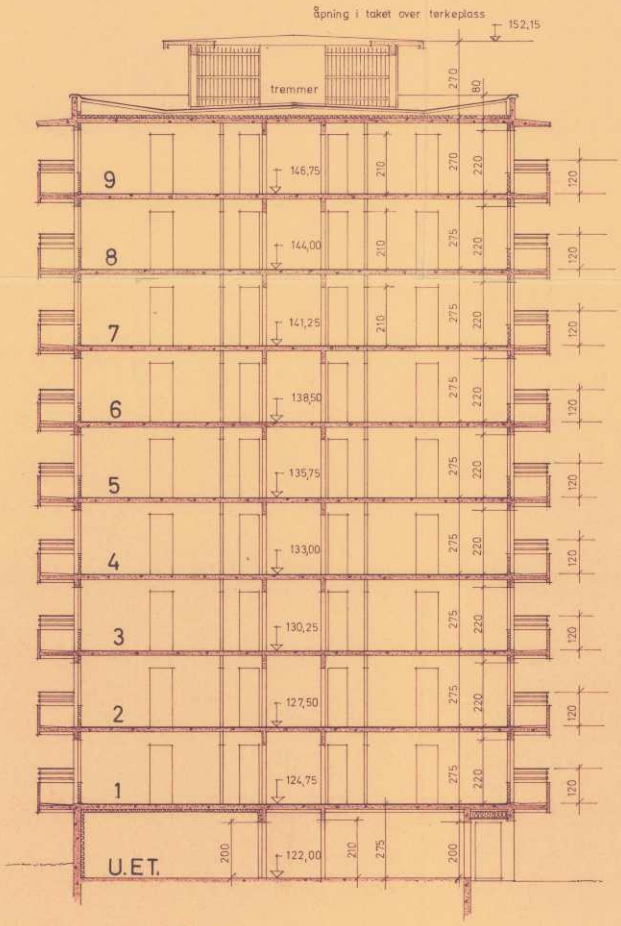
Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

OSLO: 31-1-66

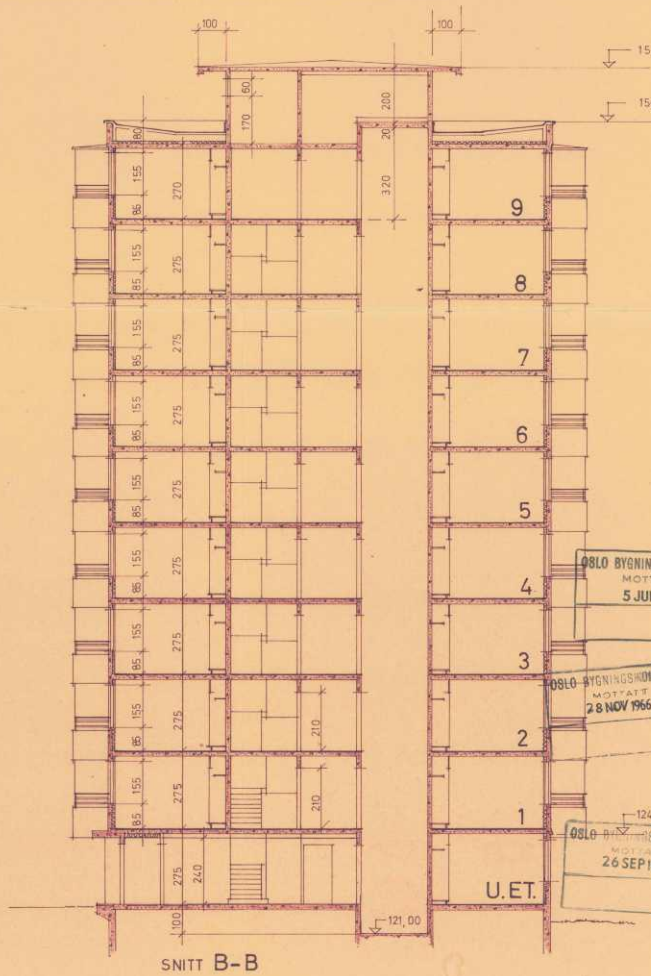
III

8

1232-103



SNITT A - A



SNITT B-B

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 NOV 1966

124,55

OSLO BYGNINGSKONTROLL
26 SEP 1966

SØNDRE SKØYEN
SNITT A-A og B-B
Blakstad og Munthe-Kaas
Arkitekter M.N.A.L.

HØYHUS III
MÅL 1:100
OSLO: 31-1-66

1232-104



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUN 1968

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 NOV 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 SEP 1966

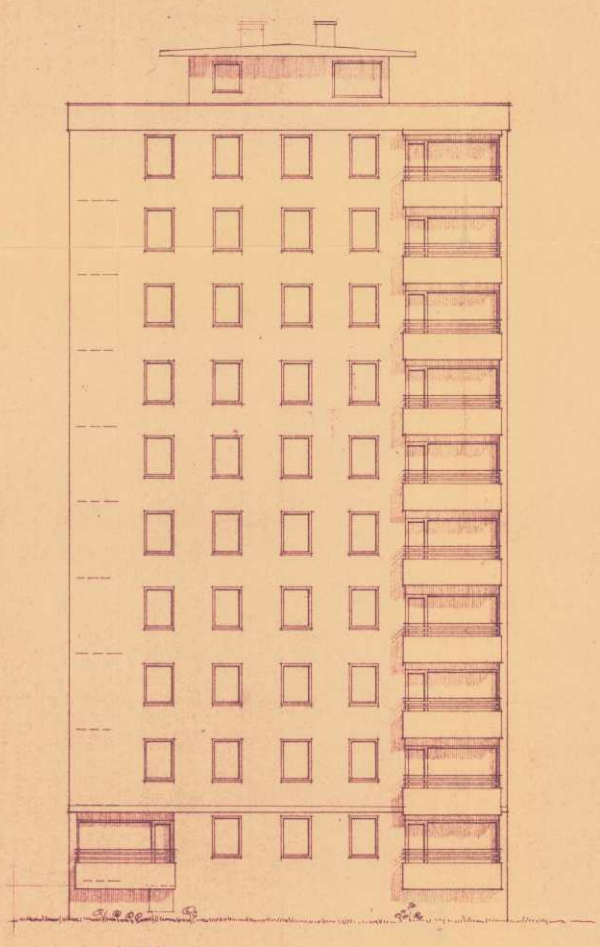
9

SØNDRE SKØYEN HØYHUS III
FASADE MOT NORDVEST MÅL 1:100
OSLO: 31-1-66

III

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

1232 - 105



SYDVEST



NORDØST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5 JUN 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 SEP 1966

SØNDRE SKØYEN

GAVLFASADER

HØYHUS III

MÅL 1:100

OSLO: 31-1-66

REV. 15.9.66

III 10

1232 - 106

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OV/SP

KOPI

Oslo, den 19/3-1971

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.1345 (av bnr.2, høyhus III), Haakon Tveters vei 12.

Journalnr.
66/265

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28/1-1969

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Søndre Sköyen Boligstiftelse v/h.r.adv. Erling Torkildsen, Grensen 3, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Blakstad & Munthe-Kaas, Stortingsgt.28, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømmermester Bent Thune-Holm, Boks 245, Oslo 1.

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

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

Fung. Distriktsingeniør
O. Verndal

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 11.12.2019

Deres ref.: Roger Wågsand	Vår ref.: 201903851-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAAKON TVETERS VEI 12	Eiendom:	144/1345/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12, v/Berit Bjerkvoll	Adresse:	v/ Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Haakon Tveters vei 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av rør og våtrom, mottatt 6.12.2019.

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 201903851			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	Unummerert		1/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12, v/Berit Bjerkvoll, v/ Brækhus Eiendom AS Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, berit.bjerkvoll@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KONE AS
Postboks 163 Kjelsås
0411 OSLO

Dato: 06.05.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300567-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAAKON TVETERS VEI 12	Eiendom:	144/1345/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Haakon Tveters vei 12	Adresse:	Haakon Tveters vei 12, 0682 OSLO
Søker:	KONE AS	Adresse:	Postboks 163 Kjelsås, 0411 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAAKON TVETERS VEI 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.04.2013.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.05.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Haakon Tveters vei 12, Haakon Tveters vei 12, 0682 OSLO, kjetil.thorsen@nelfo-oslo.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Haakon Tveters vei 12

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	6 min 0.5 km	
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km	
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km	
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	22 min 1.8 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	1 min 0.1 km	
Skøyenåsen Linje 2, 3	4 min 0.3 km	
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km	
Oslo Gardermoen	35 min	

BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km	
Lykketrollet barnehage (1-5 år) 21 barn	9 min 0.8 km	
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	12 min 1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	2 min
Meny Oppsal	12 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	12 min
Boots apotek Oppsal	12 min
Bryn Vinmonopol	17 min

SPORT

Østensjø skole	7 min
Godlia balløkke	10 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	15 min
EVO Bryn	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

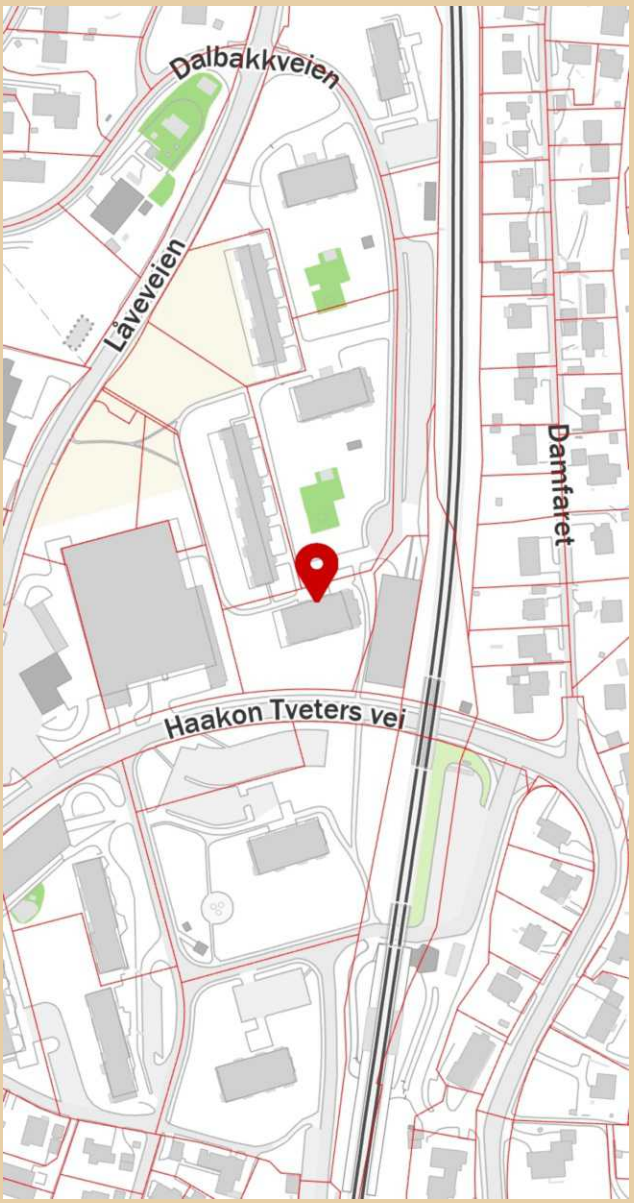
Gateparkering
Lett 89/100

—

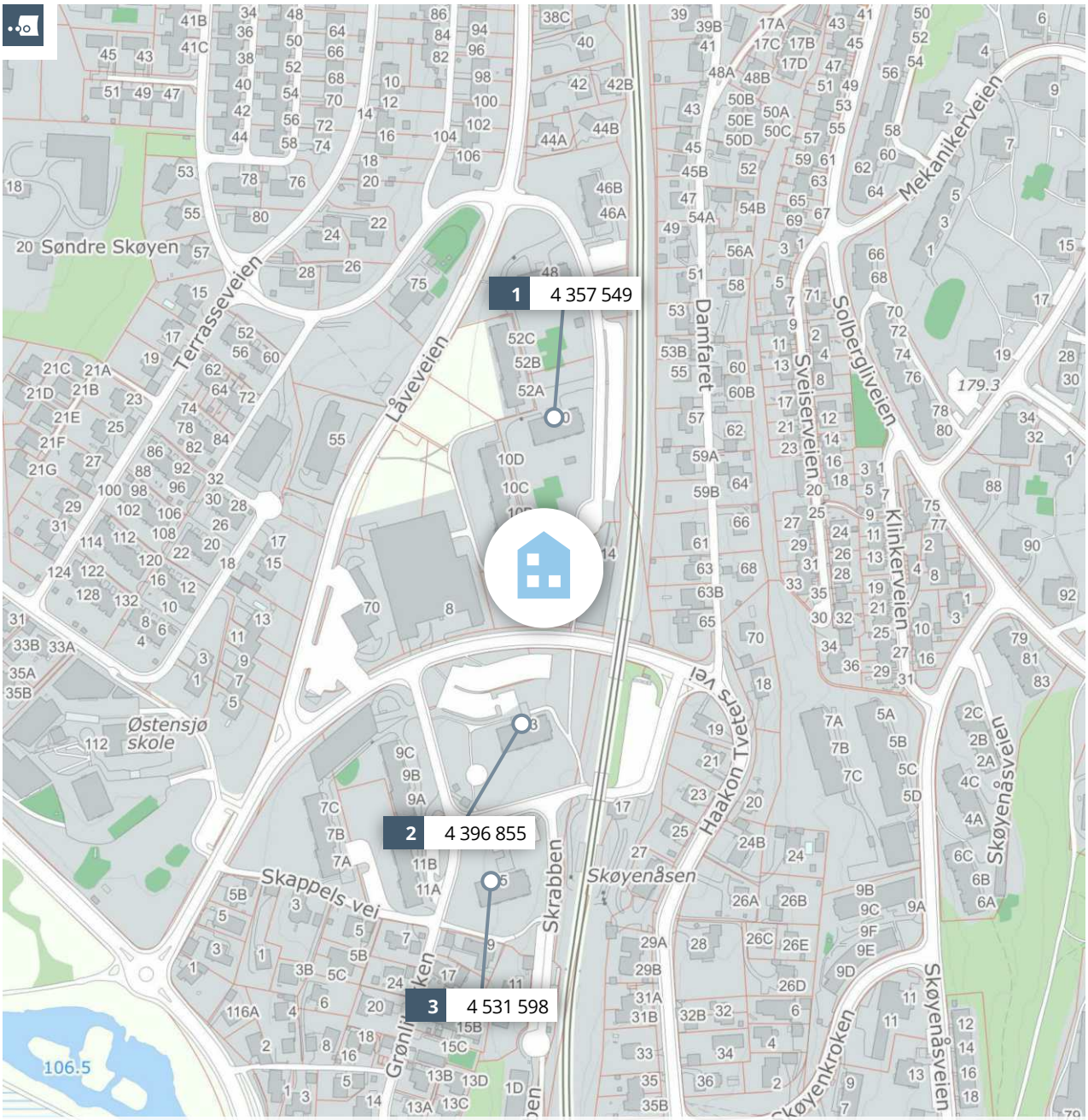
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 15.05.2025

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 12, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1968

GNR 144 BNR 1345 FNR 0 SNR 56 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

4 100 000

218 146	4 318 146	77 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	4 157
Formue	-
Soverom	1
Etasje	9

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Låveveien 50 56 m² 1967 3. etg 2 sov	28.04.2025	4 130 000	**4 100 000**	257 549	4 357 549	**77 813**
2 Haakon Tveters vei 13 57 m² 1966 9. etg 2 sov	05.05.2025	4 190 000	**4 360 000**	36 855	4 396 855	**77 138**
3 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**

Lys og innbydende leilighet i 9.etasje, med flott utsiktsbalkong. Gode vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en god romfølelse. Leiligheten inneholder entré med praktisk lagring bak skyvedører, baderom som er rehabilitert i regi av sameiet, romslig stue og kjøkken, samt soverom med garderobeskap Leiligheten har gode lagringsmuligheter.

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

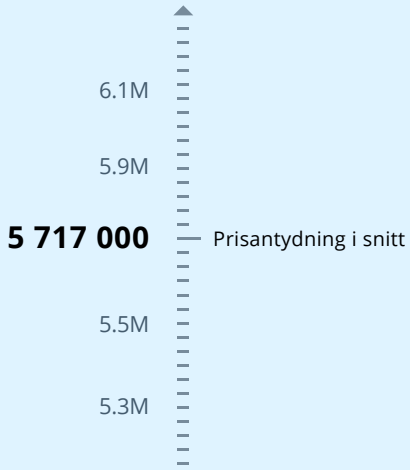
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.10.2019	28.10.2019	03.12.2019	3 200 000	3 130 000	227 254	3 357 254	
30.05.2011	07.06.2011	11.07.2011	1 790 000	1 850 000	63 569	1 913 569	
10.07.2006		10.07.2006	-	1 400 000	-	1 400 000	
20.01.1999		20.01.1999	-	720 000	-	720 000	
07.07.1997		07.07.1997	-	670 000	-	670 000	
04.03.1996		04.03.1996	-	470 000	-	470 000	
19.07.1988		19.07.1988	-	660 000	-	660 000	2

2 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

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

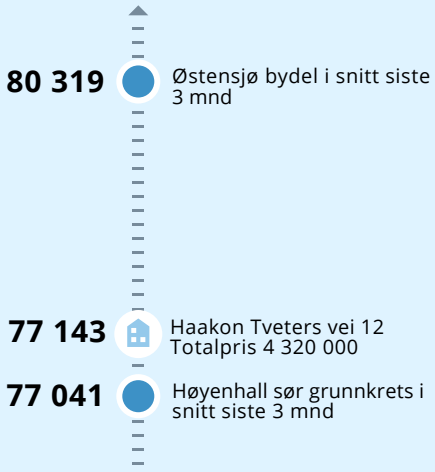


Solgt i snitt i løpet av

66
dager

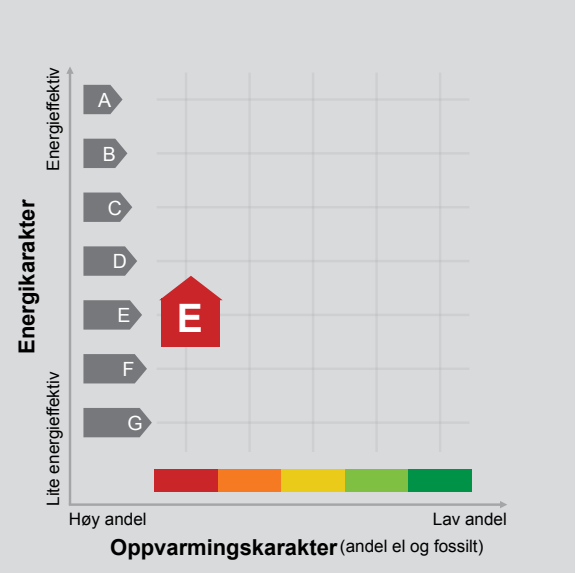
for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Tveters vei 12
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1345
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-119819
Dato	14.05.2025



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 8 741 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 741 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Kr. - 2000,-
Vedlegg II

3071 NORGE
OSLO BYSKRIVEREMBETE ♦2000 KRONER
STEMPELAVGIFT AV DOKUMENTER

Festekontrakt.

~~08.5.68~~

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, sivilingeniør Halvor Skappel og landbrukskandidat Paul Skappel som eiere av eiendommen gnr. 144 bnr. 1345 i Oslo (Aker), bortfester herved eiendommen til Søndre Skøyen Boligstiftelse fra den 1/10 1966 på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 7.731.66 . ~~Dette skal, uansett nedenstående bestemmelser, være en minimumsavgift~~. Festeavgiften løper fra kontraktens underskrift og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6587-8/68

2.

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

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

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

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

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

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

4.

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

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

5.

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

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

6.

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

7.

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

8.

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

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

9.

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

10.

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

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

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

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

O s l o , den 3. mai 1968

For grunneierne:

Julie Fjeldstad

Halvor Skappel

Paul Skappel

For festeren:

SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

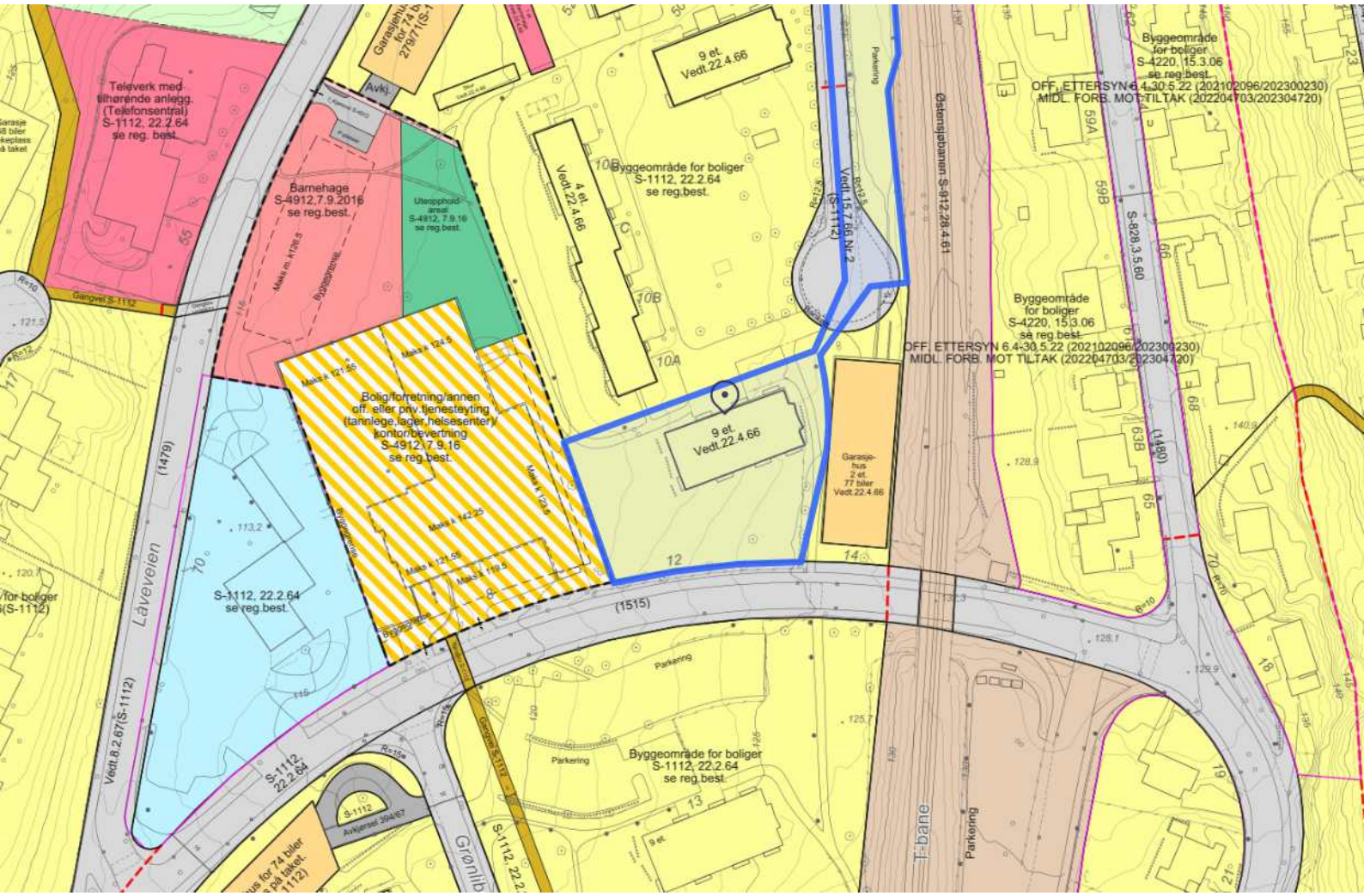
Det bekreftes at Julie Fjeldstad, Halvor og Paul Skappel og Erling M. Torkildsen. har underskrevet denne kontrakt i mitt nærvær og at de er over 21 år.

D. u. s.

høyesterettsadvokat.

Dagbokført som dok. nr. 6887/1968 den 8/5-1968
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok som vedk. gnr. 144
bnr. 1348
avskrift i B bok 397 bl.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 80.—
Anmerkning om heftelser meddelses på forlangende
mot erleggelse av et tilleggsgebyr stort kr. 5,—

Astrid Hammann Tjøswaag


Televerk med tilhørende anlegg. (Telefonsentral) S-1112, 22.2.64 se reg. best.
Barnehage S-4912.7.9.2016 se reg.best.
Uteoppholds areal S-4912, 7.9.16 se reg.best.
Bolig/forretning/annen off.-eller priv tjenesteyting (tannlege,lager,helsesenter)/ kontor/bevertning S-4912.7.9.16 se reg.best.
S-1112, 22.2.64 se reg.best.
9 et. Vedt.22.4.66
4 et. Vedt.22.4.66
Byggeområde for boliger S-1112, 22.2.64 se reg.best.
9 et. Vedt.22.4.66
Garasje-hus 2 et. 77 biler Vedt.22.4.66
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-1112, 22.2.64 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1112, 22.2.64 se reg.best.
Løveveien
(1479)
(1515)
(1480)
Østensjøbanen S-912.28.4.61
T-bane
Parkering
Gangveg S-1132
Gangveg S-1111
Grønlibakken
Vedt.8.2.67(S-1112)
Vedt.15.7.66 Nr.2 (S-1112)
S-828.3.5.60
Avkj.
Avkjørsel 394/67

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

Deres ref.: 183250073 . Vår ref.: 5103-1-906 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haakon Tveters vei 12
Organisasjonsnr:	980220648
Seksjonseier:	Heldal, Vegard
Medeier:	Nordhagen, Madelen
Leilighetsnummer:	906
Adresse:	Haakon Tveters vei 12 leil 906, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	144
Bnr.	1345

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79420612.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det ble tatt opp adm.lån i 2019 som kan nedbetales i sin helhet 2 ganger i året, innfrielse i mai og november. G.nr. 144/b.nr. 1345 – festet tomt. Årlig festeavgift er p.t. kr 99 810 etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028. Sameiet tok opp et lån 16.05.2019 på kr. 15.000.000,- for finansiering av santitærrehabilitering. Se innkalling for detaljer. Det kreves styregodkjenning fra Søndre Skøyen Boligstiftelse ved overdragelser av framfestekontrakt i Sameiet Haakon Tveters vei 12. Slik godkjenning gis av forretningsfører etter fullmakt fra styret. Skriftlig godkjenning og bekreftet fullmakt må følge i oversendelse til Statens Kartverk ifm overskjøting av seksjon. Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 729,- pr halvår. 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 oppsigelse sendes til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987213038
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	1 851 563,00
Innfrielsesdato:	30.07.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Intrum AS**
Lånenr.:	305363
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,46%
Restsaldo	139 527,00
Innfrielsesdato:	01.05.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987182892
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	9 248 224,84
Innfrielsesdato:	30.04.2049
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: 4 157,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398718289; Adm. lån 2 - Akonto renter	1 133,00	
Lån nr: 8398718289; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	238,00	
Kabel-tv	320,00	
Fellesutgifter	2 466,20	

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:	144,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 776,-
Annen formue:	14 119,-
Gjeld:	233 436,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987213038
Restsaldo:	26 316,74
Kapitalkostnader:	220,27

Bank:	**Intrum AS**
Lånenummer:	305363
Restsaldo:	1 983,32
Kapitalkostnader:	108,14

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987182892
Restsaldo:	189 846,25
Kapitalkostnader:	1 250,93

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 146,31,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon 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/Vegard Heldal, e-post: styret.htv12@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 12

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameier møtet den 22.04.2009. Revidert den 16.03.2021

I huset vårt bebor vi i alt 56 boliger som vi disponerer hver for oss. I tillegg er vi sammen om en rekke fellesrom i huset, og deler dessuten utearealene med beboerne av andre sameier. Med nedenstående regler håper styret å bidra til å skape gode forhold mellom beboerne og andre naboer, så vel inne som ute.

Leiligheten

Det er forholdsvis lytt i huset. Sett derfor ikke lydstyrken på radio og liknende så høyt at det generer andre.

Banking, boring eller annen byggestøy skal ikke forekomme før kl. 08.00 om morgenen, eller etter kl. 20.00 om kvelden. På søn- og helligdager skal slikt arbeid ikke skje.

Lufting av boligen skal ikke skje ved å åpne døren mot korridoren.

Når vinduene pusses bes også vannbrettet vasket. Da unngår vi skjemmende striper på veggen under vinduet.

Boligeierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp og lignende for å eliminere mulighet for lekkasje. En boligeier har meldeplikt til styret når det oppdages eller er grunn til å frykte for lekkasjer. Hvis leiligheten er leiet bort må leietager snarest varsle boligeier. Styret har rett til beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom. Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal det bare brukes autoriserte håndverkere. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor boligsameiet.
Det skal ikke tilkobles elektriske vifter til blokkens avtrekkssystem.

Veranda og utvendig fasade

Verandaen skal ikke nyttes til banking av tøy. Banking av tøy må foretas på stativet utendørs. Det kan gjøres på vanlige hverdager mellom kl.08.00 og 20.00, på lørdager mellom kl. 08.00 og 16.00, men ikke på søn- og helligdager.

Det er tillatt å grille på balkong, men kun hvis elektrisk grill benyttes. Grilling på balkong skal avsluttes innen kl. 21.00 alle dager.

Fastmonterte flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Skriftlig samtykke kreves også dersom slike innretninger planlegges montert på verandaen og vil være synlige. Skriftlig samtykke må innhentes også før det planlegges endring av vinduer.

Verandakasser skal plasseres på innsiden av rekkverket.

Korridorer og vestibyle

Det skal ikke settes sykler, barnevogner eller lignende i korridorene. Dørmatter legges inne i den enkelte leilighet. Navneskilt på dør, postkasse og ved ringeklokkene skal være av ensartet utførelse. Ytterdøren skal alltid være låst.

Boder og sportsrom
Til hver leilighet hører en nedkjølt matbod i eget kjølerom. Endeleilighetene har dessuten vedbod og ordinær kjellerbod. I sportsrommet kan det settes sykler, ski eller lignende på eget ansvar, men ikke bildekk.

Søppelsjakt og søppelrom
Husholdningsavfall skal pakkes før det kastes i søppelsjakten. Det må pakkes godt slik at pakningen ikke går i stykker og det oppstår dårlig lukt. Papir skal bæres ned i papircontainer i U.etg. Flasker, glass og metall bæres til avfallsstasjon v T-Bane eller nedenfor Coop Extra. Batterier, lysrør, sparepærer og lignende kan leveres i boks på Coop Extra. Spesialavfall som maling, kjemikalier må på gjenbruksstasjon, det samme gjelder større gjenstander som ikke går i søppel.

Vaskeri
Vaskeriet kan nyttes mellom kl. 08.00 og 20.00 på vanlige hverdager. Lørdager er vasketiden fra kl. 08.00 og 16.00, mens man på søn- og helligdager ikke skal nytte vaskeriet.

For bruk av vaskeriet foreligger egne regler som er slått opp på veggen i vaskeriet. Det er viktig at det blir gjort rent etter at man er ferdig med vasking og bruk av tørketrommel.

Selskapslokalet
Selskapslokalet kan leies av beboerne etter avtale med styret mot en rimelig betaling. Det er fastsatt egne regler for bruken av selskapslokalet.

Heis
Vektangivelsen i heisen må aldri overskrides. Alarmknappen til alarmselskapet må bare brukes hvis heisen står fast mellom to etasjer og ingen av etasjeknappene virker.

Utearealer
Plenene kan benyttes til opphold for soling og lignende, og til barns lek, også med ball. Beboerne bes unngå å gå slik at det dannes stier.

Parkering
Gjesteparkeringsplassene utenfor blokken disponeres sammen med Haakon Tveters vei 10, bare til besøkende på dagtid og tilfeldige overnattinger.
Beboere uten garasjeplass oppfordres til å leie parkeringsplasser ved henvendelse til forretningsfører.

På denne utskriften minnes det om følgende bestemmelser som i 1998 ble innarbeidet i vedtektene:

I følgende tilfelle skal det gis skriftlig melding til styret, som eventuelt gir sin godkjenning. Når det ønskes:

1. Å foreta vesentlige bygningsmessige endringer,
2. Å drive økonomisk virksomhet fra leiligheten,
3. Fremleie eller salg av leiligheten
4. Å holde husdyr

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 12

Vedtatt på sameiermøte den 29. april 1998, og trådte i kraft fra samme dag. *Endret på årsmøte 16. April 2018.*
Vedtektene inneholder flere bestemmelser fastsatt i lov om eierseksjoner av juni 2017, nr. 65, med ikraftredelse 1.1.2018. (eierseksjonsloven). En rekke av disse bestemmelser er ufravikelige. Den enkelte sameier plikter å sette seg godt inn i vedtektene, eierseksjonsloven og sameiets husordensregler.

§1 NAVN OG OMFANG
Sameiets navn er Sameiet Haakon Tveters vei 12. Sameiet består av 56 seksjoner av eiendommen gnr 144, bnr. 1345, i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT
(1) Den enkelte seksjonseier *disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.* (Lovens § 24, 1. ledd).

(2) Salg eller utleie av seksjon skal det sendes melding om til forretningsfører. 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.

(3) Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og kvittere for at disse dokumenter er mottatt. Det samme gjelder for leietakere til bruksenheter.

§ 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. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. (Lovens § 25, 1. ledd).

(2) Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

(3) Beboerne plikter a følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, i medhold av eierseksjonslovens § 28,1.. ledd. Brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(4) Dersom det i boligenheten ønskes a drive økonomisk virksomhet som medfører uvanlig stor trafikk av besøkende, eller å holde husdyr, skal det gis skriftlig melding til styret, som eventuelt gir sin godkjenning.

(5) Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne, *og at det ikke oppstår skader på fellesarealer*. (Lovens § 32, 1. ledd).

(6) Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier, så som boder m.v.

(7) *Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt (Jf. Eierseksjonsloven § 32) omfatter slikt som:*
a. inventar
b. utstyr , som vannklosett, 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. vinduer og ytterdører.
j. Gulv og innvendige vegger på balkonger

Den enkelte 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.

Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. *Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkonger.*

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon av og utskifting av det som er nevnt i første, annet og tredje ledd, inklusive utskifting av sluk, vinduer, inngangsdører til sameiers bolig og balkongdører.

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

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

(8) Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør, interiør mot fellesarealer (f. eks. korridorer) eller innebærer gjennombrudd av vegg mellom to seksjoner, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f. eks. vindus- eller dørtype samt farger.

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

(10) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av seksjonseieren.

§ **4 FELLESUTGIFTER**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for a fordele kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. (Lovens § 29, 1. ledd).

(2) En eventuell fordeling av særlige grunner etter nytte eller forbruk kan besluttes av styret

for spesielle kostnader. 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 a installere særskilt måleutstyr.

(3) Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

(4) Den enkelte seksjonseier skal betale et a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(5) Fastsatt a kontobeløp skal innbetales forskuddsvis senest den 10. i hver kalendermåned. Den enkelte seksjonseier får tilsendt giroblanketter for sin andel av fellesomkostningene. Det blir ikke gitt annet spesielt varsel. Ved forsinket betaling kan styret kreve forsinkelsesrente (morarente) etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100, regnet fra forfall.

(6) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT
(1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til *to ganger* folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. *Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning* (Lovens § 31 1. ledd).

(2) Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende avstyret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel, jfr. eierseksjonsloven § 29, 4. ledd.

(3) Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker a tinglyse på seksjonen.

§ 6 ETTERSYN
(1) Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner.

(2) Styret, eller den styret gir fullmakt, skal ha adgang til slikt ettersyn og vedlikehold når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 7 MISLIGHOLD
(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.(Lovens § 38 som også inneholder nærmere regler for den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget)

(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. Etter samme regler kan styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (Lovens §39).

§ 8 ÅRSMØTET

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. *Et flertall på årsmøtet kan ikke gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.* (Lovens § 40 1. ledd)

(2) Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har også rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.(Lovens § 46, 2. ledd).

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med ordinært flertall. (Lovens § 40, 3. ledd)

(4) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. (Lovens § 41,).

(5) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når *minst to seksjonseiere* som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet. (Lovens §42).

(6) Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være på minst 3 dager. (Lovens § 43, 1. ledd).

(7) Innkallingen skal bestemt 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 innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i eierseksjonslovens § 41. (

(8) Innkallingen må for øvrig angi tid og sted for møtet.

(9) Årsberetning; regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.(Lovens § 44, 3. ledd).

§ 9 OM ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Det ordinære årsmøtet skal, uansett om det står i innkallingen eller ikke:
a. behandle styrets årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår .
c. velge styremedlemmer. (Lovens § 44, 2. ledd).

(2) Bortsett fra forannevnte saker kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er dette likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte for å avgjøreforslag som er fremsatt i møtet. (Lovens § 45,)

(3) Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. (Lovens § 47,).

(4) Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. (Lovens § 53).

§ 10 ÅRSMØTETS MYNDIGHET

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. (Lovens § 52, 2. ledd).

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. (Lovens § 49, 1. ledd).

(3) Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet gir ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonslovens § 20, 2. ledd.
g) 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 sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. (Lovens § 50, 1. ledd).

Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. (eierseksjonsloven § 50, 2. ledd)

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra alle seksjonseiere:
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- oppløsning av sameiet,
- vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter,
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo - eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne, (Lovens § 51,)

§ 11 STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. (Lovens § 55,).

(3) Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

(4) Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet ved valget. Funksjonstiden utløper fra det ordinære årsmøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet det år tjenestetiden opphører.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret. (Lovens § 55,).

(6) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.(Lovens § 56, 1. ledd).

(7) Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer er enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. (Lovens § 56, 3. ledd).

(8) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.).

(9) Styret kommuniserer med seksjonseierne pr. e-post. Seksjonseiere har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-postadresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr. brevpost, må dette meddeles styret skriftlig.

§ 12 STYRETS OPPGAVER M.V.

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.(Lovens § 57).

(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 sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. (Lovens § 60,).

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.(Lovens § 62,).

(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.

(5) Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. (Lovens §§ 58).

(6) Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret deltar i fellesorgan for sameiene på Søndre Skøyen, dersom årsmøtet har godkjent avtale med et fellesorgan om forvaltning av utendørs fellesareal og felles vaktmestertjeneste m.v. (for tiden Søndre Skøyen Boligstiftelse).

(7) Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor, valgt på årsmøtet, jf. lovens § 65. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ **13 INHABILITET.**
(1) Ingen seksjonseier kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse, (2) Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren

§ **14 E1ERSEKSJONSLOVEN.**
For øvrig kommer lov av 16. juni 2017, nr. 65 (Eierseksjonsloven)med senere endringer til anvendelse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5103

Sameiet Haakon Tvetersvei 12

Velkommen til årsmøte i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet 10. etg.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utvidede åpningstider for vaskeri
8. Oppgradering av området rundt fasaden
9. Tillate gassgrill på balkong

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

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
Vegard Heldal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsrapport-5103 Sameiet Haakon Tvetersvei 12.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

På årsmøtet i 2023 ble Vegard Heldal valgt som leder i 2 år, Lloyd Henry Thompson som styremedlem for 2 år, Anne Skinnarland som styremedlem for 1 år, og Betina Maxhuni og Trond Larsen som vara for 1 år.

Årsmøtet skal derfor velge én styrerepresentant, og to vararepresentanter.

Innstilling

Styret innstiller positivt vedlagt forslag til styre- og varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Betina Maxhuni

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

- Tom Ellingsen
- Trond Larsen

Sak 7

Utvidede åpningstider for vaskeri

Forslag fremmet av:
Kristin Fastad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget knytter seg til utvidede åpningstider på vaskeloftet, da det med jobb er vanskelig å rekke å vaske/tørke tøy i ukedager. Åpningstidene i helgene foreslås også utvidet.

Forslag: Åpningstider mandag-søndag: 8.00 - 22.00

Styrets innstilling

Innstilles positivt fra styret

Forslag til vedtak

Nye åpningstider for vaskeri: mandag-søndag: 8.00 - 22.00

Sak 8

Oppgradering av området rundt fasaden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Området rundt fasaden vår, som i dag hovedsakelig består av diverse buskvekster, trenger litt kjærlighet. Buskene krever å bli kuttet ned hver vår, og blir utover dette ikke gjort noe med gjennom sesongen. Dette fører til et forholdsvis ustelt utseende, som også på sikt kan føre til misfarging og muggsopp på fasaden. Styret er derfor av den oppfatning at noe må gjøres. LV48 og LV50 har de siste årene fjernet sine busker, og heller lagt rullestein rundt fasaden sin. Dette er et alternativ som krever mindre vedlikehold, kan føre til færre skadedyr, og som ikke ødelegger fasaden. Styret mener derfor at dette er et godt alternativ også for vår blokk, som nå er nymalt og fin. Slik styret ser det vil det viktigste være å fjerne busker og legge stein langs fasaden mot garasjen, og fasaden mot lekeplass. Hvis det ikke vedtas å legge stein rundt hele blokka, bør disse sidene vedtas som en mellomløsning.

Alternativt bør det vurderes å fjerne buskene som er der i dag, og plante nye, og mer hensiktsmessige busker. Dette vil potensielt bli dyrere, og krever mer vedlikehold.

Styrets innstilling

Styret innstiller Forslag 1 positivt.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å starte arbeidet med å fjerne buskene langs fasaden, og legge rullestein i stedet.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å starte arbeidet med å fjerne busker langs fasadene mot garasjen og lekeplassen, og legge rullestein i stedet

Forslag til vedtak 3

Årsmøtet vedtar å starte arbeidet med å bytte ut dagens busker langs fasaden, med ny og mer hensiktsmessig beplantning.

Forslag til vedtak 4

Årsmøtet vedtar at området rundt fasaden står slik det er i dag.

Sak 9

Tillate gassgrill på balkong

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2021 vedtok årsmøtet at elektriske griller skulle tillates på balkongene våre. Siden den gang har det kommet flere forespørsler om også gassgriller kan tillates på balkongene våre. Etter det ble åpnet for grilling på balkongene i 2021 har ikke styret mottatt noen klager på dette, og anser derfor bekymringene som kom i forkant knyttet til økt matlukt og støy til å være av liten betydning. Styret er derfor av den oppfatning at en slik tillatelse er uproblematisk, så lenge det foregår i henhold til de øvrige husordensreglene.

Styrets innstilling

Innstilles postivt fra styret

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at både gassgrill og elektrisk grill tillates på balkongene.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Heldal	Haakon Tveters Vei 12 Leil
Styremedlem	Anne Skinnarland	Haakon Tveters Vei 12 Leil
Styremedlem	Lloyd Henry Thompson	Haakon Tveters Vei 12
Varamedlem	Trond Larsen	Haakon Tveters Vei 12 Leil
Varamedlem	Betina Maxhuni	Haakon Tveters Vei 12 Leil

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Haakon Tvetersvei 12
Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Haakon Tvetersvei 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980220648, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1345

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Haakon Tvetersvei 12 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i denne perioden hatt 11 (12 innen årsmøtet) styremøter, og bestått av leder Vegard Heldal, styremedlemmer Anne Skinnarland og Lloyd Henry Thompson, og varamedlemmer Trond Larsen og Betina Maxhuni. Det har vært flere større prosjekter denne perioden, både ved overgangen fra Hammersborg Eiendomsforvaltning til OBOS, og fra Altibox til RiksTV og Global Connect. Begge disse overgangene har ikke vært helt uten friksjon, men det meste har landet sånn høvelig. Utover dette har prosessen med Malercompagniet tatt mye av tiden, særlig da det gikk mot møtet i Forliksrådet i slutten av september. Heldigvis ble resultatet et forlik vi er godt fornøyde med, og som gjør all ekstrainnsats verdt det. Styret vil også rette en takk til alle seksjonseiere som har bidratt til dette med bilder og rapportering av reklamasjoner.

Berit Bjerkvoll som gikk ut av styret ved forrige årsmøte, sa seg villig til å holde i oppgavene knyttet til utleie av selskapslokalet og administrasjonen knyttet til vaskeri og vaskekort ut 2023, før styret tok over disse oppgavene i 2024. Styret vil også her rette en særdeles stor takk til Berit, for den store innsatsen hun har lagt ned for sameiet vårt over flere år. Berit holder fortsatt i noen av oppgavene knyttet til det estetiske både innendørs og utendørs, noe vi er veldig takknemlige for.

Våre naboer i garasjelaget HTV14 varslet oss denne høsten at de ønsket å etablere solceller på taket av garasjen. Styret varslet at de var positive til dette, men meldte inn en merknad til kommunens saksbehandling at overflaten burde være matt for å forhindre unødvendig gjenskinn mot blokka vår. Denne merknaden er tatt med i tillatelsen som garasjelaget nå har fått av kommunen.

Naboene våre i HTV10 opplever vi også å ha et godt samarbeid med. Vi har årlige bestillinger av container til avfall, hvor regninga deles av begge sameier. Før jul inviterte også HTV10 oss til felles julegrantenning mellom blokkene våre. Styret har satt stor pris på slike gode tiltak, og håper dette er noe vi kan få til i årene fremover også. I tiden mellom dette skrives og årsmøtet avholdes skal det også arrangeres dugnad i sameiet vårt. Vi håper på godt oppmøte, både for å få mange hender til arbeidet som skal gjøres, men først og fremst fordi vi ser på det som en god arena for å etablere kontakt og bekjentskap oss sameiere imellom.

Det har blitt gjort mye vedlikeholdsarbeid de siste årene i sameiet vårt. Planene for den neste perioden er derfor ikke veldig store, men styret ønsker å foreta en kontroll av bunnledning under blokka, samt gjøre tiltak knyttet til beplantning rundt blokka. Hva disse tiltakene blir, avhenger av hva som vedtas under dette årsmøtet.

Takk for samarbeidet året som har gått.

Styret, Sameiet Haakon Tveters vei 12

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 983 506.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Haakon Tvetersvei 12.

Lån

Sameiet Haakon Tvetersvei 12 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZEGYU-EKI4W-ZXUKY-AFXJO-UJ8QZ-TK6Y2

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, 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: ZEGYU-EKI4W-ZXUKY-AFXJO-LJ8QZ-TK6Y2

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
2024-05-03 14:48:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZEGYU-EKI4W-ZXUKY-AFXJO-LJ8QZ-TK6Y2

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**

SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12
ORG.NR. 980 220 648, KUNDENR. 5103

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	674 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 051 545	2 616 729	2 145 000	3 505 000
Vaskeri		0	13 000	13 000	13 000
Andre inntekter	3	198 873	407 103	48 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 250 417**	**3 036 832**	**2 880 000**	**3 518 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-25 062	0	-7 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-98 311	-91 295	-97 000	-104 036
Konsulenthonorar	7	-118 994	-8 840	-3 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-732 386	-4 142 131	-489 000	-263 500
Forsikringer		-145 529	-131 936	-148 000	-150 000
Festeavgift		-99 807	-99 808	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-375 748	-332 318	-388 500	-442 026
Kostnader underutvalg		0	-40 270	-41 000	0
Energi/fyring	10	-268 775	-327 368	-290 000	-327 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 770	-197 340	-211 000	-211 000
Andre driftskostnader	11	-115 806	-130 445	-40 100	-103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 288 107**	**-5 615 852**	**-1 928 600**	**-1 849 562**
DRIFTSRESULTAT		**962 310**	**-2 579 020**	**951 400**	**1 668 438**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 154	53 331	17 000	14 000
Finanskostnader	13	-749 294	-466 030	-570 000	-1 063 088
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-712 140**	**-412 699**	**-553 000**	**-1 049 088**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		**250 170**	**-2 991 719**	**398 400**	**619 350**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-766 561		
Reduksjon udekket tap		250 170	0		

SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12
ORG.NR. 980 220 648, KUNDENR. 5103

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		9 720	9 720
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 720**	**9 720**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		47 821	92 284
Forskuddsbetalte kostnader		0	178 242
Andre kortsiktige fordringer	14	264 172	60 879
Driftskonto OBOS-banken		870 282	2 248 518
SUM OMLØPSMIDLER		**1 182 275**	**2 579 923**
SUM EIENDELER		**1 191 995**	**2 589 643**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 430 854	-11 681 025
SUM EGENKAPITAL		**-11 430 854**	**-11 681 025**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 424 080	12 679 566
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 424 080**	**12 679 566**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 340	75 712
Leverandørgjeld		37 764	1 476 902
Påløpte renter		665	3 502
Annen kortsiktig gjeld		0	34 986
SUM KORTSIKTIG GJELD		**198 769**	**1 591 101**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 191 995**	**2 589 643**
Pantstillelse		334 556	334 556
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2024
Styret i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

Vegard Heldal /s/ Lloyd Henry Thompson /s/ Anne Skinnarland /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

Felleskostnader	1 918 348
Leie	111 407
TV/Internett	211 200
Adm.lån 1	177 269
Adm.lån 2	623 921
Næring	9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 051 545**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Gjensidige	105 684
Viderefakturering	18 635
Antenneleie	74 554
SUM ANDRE INNTEKTER	**198 873**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 062.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-108 594
Andre konsulenthonorarer, Vin Plan AS	-10 400
SUM KONSULENTHONORAR	**-118 994**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 990
Drift/vedlikehold VVS	-16 622
Drift/vedlikehold elektro	-30 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-539
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 899
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-187 531
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 375
Annet vedlikehold	-337 480
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-732 386**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 413
Vann- og avløpsavgift	-181 855

Feieavgift	-1 626
Renovasjonsavgift	-93 261
Kommunale avgifter	-96 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-375 748**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-268 775
SUM ENERGI / FYRING	**-268 775**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 882
Renhold ved firmaer	-94 757
Trykksaker	-1 000
Andre kontorkostnader	1 579
Porto	-1 398
Kontingenter	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 087
Bank- og kortgebyr	-7 603
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 757
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-115 806**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 527
Renter bank	19 013
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 125
Andre renteinntekter	490
SUM FINANSINNTEKTER	**37 154**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-749 294
SUM FINANSKOSTNADER	**-749 294**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregnet renter og avdrag, faktureres i 2024	264 172
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**264 172**

NOTE: 15
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,
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

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 973 307	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	56 044	
		-1 917 263
Intrum AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,46 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-334 556	
Nedbetalt tidligere	356 864	
Nedbetalt i år	-189 745	
		-167 437
Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 483 351	
Nedbetalt i år	177 269	
		-10 339 380
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 424 080**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 79420612. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24
Selskapsnummer: 5103 **Selskapsnavn:** Sameiet Haakon Tvetersvei 12

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 Tvetersvei 12

Organisasjonsnummer: 980220648
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Selskapslokalet 10. etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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:**
> Vegard Heldal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Betina Maxhuni og Lloyd Henry Thompson er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. 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. Årsrapporten ble behandlet først og godkjent.

Deretter ble årsregnskapet behandlet.
Det ble fortatt avstemning.
Ikke godkjenne årsregnskapet - 5 stemmer,
Godkjenne årsregnskapet - 13 stemmer.

Årsregnskapet ble godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Forslaget ble vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

På årsmøtet i 2023 ble Vegard Heldal valgt som leder i 2 år, Lloyd Henry Thompson som styremedlem for 2 år, Anne Skinnarland som styremedlem for 1 år, og Betina Maxhuni og Trond Larsen som vara for 1 år.

Årsmøtet skal derfor velge én styrerepresentant, og to vararepresentanter.

Innstilling
Styret innstiller positivt vedlagt forslag til styre- og varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Betina Maxhuni

Følgende stilte til valg:
Betina Maxhuni

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Ellingsen
Trond Larsen

Følgende stilte til valg:
Tom Ellingsen
Trond Larsen

7. Utvidede åpningstider for vaskeri

Fremmet av: Kristin Fastad

Forslaget knytter seg til utvidede åpningstider på vaskeloftet, da det med jobb er vanskelig å rekke å vaske/tørke tøy i ukedager. Åpningstidene i helgene foreslås også utvidet.

Forslag: Åpningstider mandag-søndag: 8.00 - 22.00

Styrets innstilling
Innstilles positivt fra styret

> **Forslag til vedtak:**
> Nye åpningstider for vaskeri: mandag-søndag: 8.00 - 22.00
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Oppgradering av området rundt fasaden

Området rundt fasaden vår, som i dag hovedsakelig består av diverse buskvekster, trenger litt kjærlighet. Buskene krever å bli kuttet ned hver vår, og blir utover dette ikke gjort noe med gjennom sesongen. Dette fører til et forholdsvis ustelt utseende, som også på sikt kan føre til misfarging og muggsopp på fasaden. Styret er derfor av den oppfatning at noe må gjøres. LV48 og LV50 har de siste årene fjernet sine busker, og heller lagt rullestein rundt fasaden sin. Dette er et alternativ som krever mindre vedlikehold, kan føre til færre skadedyr, og som ikke ødelegger fasaden. Styret mener derfor at dette er et godt alternativ også for vår blokk, som nå er nymalt og fin. Slik styret ser det vil det viktigste være å fjerne busker og legge stein langs fasaden mot garasjen, og fasaden mot lekeplass. Hvis det ikke vedtas å legge stein rundt hele blokka, bør disse sidene vedtas som en mellomløsning.

Alternativt bør det vurderes å fjerne buskene som er der i dag, og plante nye, og mer hensiktsmessige busker. Dette vil potensielt bli dyrere, og krever mer vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret innstiller Forslag 1 positivt.

> ✗ **Ikke vedtatt. Det ble 14 stemmer mot forslag 1.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å starte arbeidet med å fjerne buskene langs fasaden, og legge rullestein i stedet.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å starte arbeidet med å fjerne busker langs fasadene mot garasjen og lekeplassen, og legge rullestein i stedet
>
> Forslag til vedtak 3:
> Årsmøtet vedtar å starte arbeidet med å bytte ut dagens busker langs fasaden, med ny og mer hensiktsmessig beplantning.
>
> Forslag til vedtak 4:
> Årsmøtet vedtar at området rundt fasaden står slik det er i dag.

9. Tillate gassgrill på balkong

I 2021 vedtok årsmøtet at elektriske griller skulle tillates på balkongene våre. Siden den gang har det kommet flere forespørsler om også gassgriller kan tillates på balkongene våre. Etter det ble åpnet for grilling på balkongene i 2021 har ikke styret mottatt noen klager på dette, og anser derfor bekymringene som kom i forkant knyttet til økt matlukt og støy til å være av liten betydning. Styret er derfor av den oppfatning at en slik tillatelse er uproblematisk, så lenge det foregår i henhold til de øvrige husordensreglene.

Styrets innstilling
Innstilles postivt fra styret

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at både gassgrill og elektrisk grill tillates på balkongene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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 12, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1345, Snr. 56, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250073

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.
