PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haakon Tveters vei 8, 0682 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1317

Andelsnummer 706

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26081 **Eiendomsverdi ref nr:** LV6312

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong beliggende i bygningens 7. etasje.

Mekanisk ventilasjon i boligen.

Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter i bøk-imitasjon.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte veggflater over kjøkkenbenk.
Lysarmatur med stikkontakt under overskap.
Det er integrert oppvaskmaskin med stålfront.
Videre er kjøkkenet utstyrt med komfyr og frittstående kjøle -/fryseskap.

Flislagt baderom med varmekabler fra 2006, innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Innmurt speil med overliggende lysarmatur.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

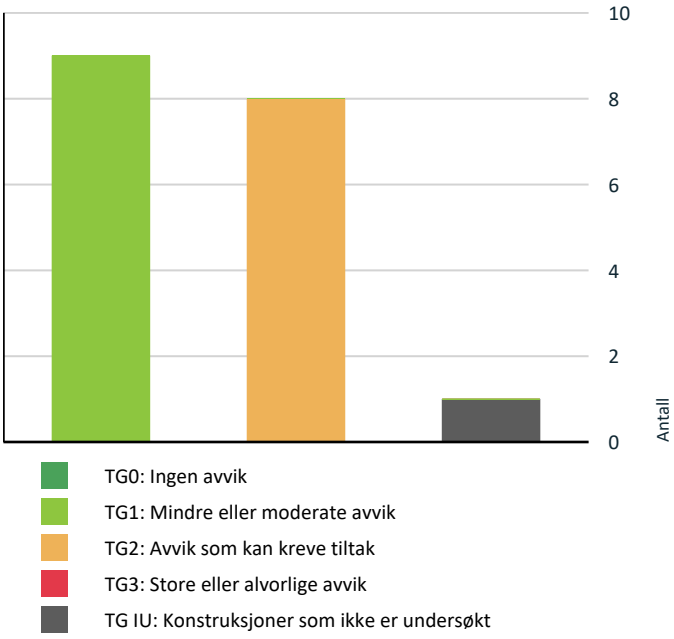
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 13.01.1972. Observerte planløsning og rombruk ved befaringen fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo. Selger har ikke selv bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til boligens tilstand, bruk og vedlikeholdshistorikk. Det foreligger ikke utfylt egenerklæringsskjema.

Opplysninger om eiendommen er derfor basert på tilgjengelig dokumentasjon, eventuelle opplysninger fra tredjepart samt observasjoner ved befaringen. Selgers begrensede kjennskap medfører økt usikkerhet knyttet til boligens bruk, vedlikeholdshistorikk og eventuelle tidligere arbeider.

—

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

—

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Kursfortegnelse manglet på befaringsdagen.

Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1972

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2005.

Isolerglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes og balkongdørens åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

⚠ Balkong

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke, overflatebehandlet med epoxymaling.
Rekkverk av betong- og stålkonstruksjoner.

—

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 116 cm ved befaringstidspunktet.
Balkongen har en høydeforskjell mot terreng på mer enn 10 m.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der

høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall over rekkverket.

• Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller på annen måte tilpasse rekkverket slik at tilfredsstillende fallsikring oppnås. Ved oppgradering bør rekkverkshøyden utføres i samsvar med gjeldende krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv gjennom boligen.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise svelleskader i skjøter i laminatgulvet flere steder. Det er i tillegg registrert betydelig knirk i gulvet i overgangen mellom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling i laminatskjøter kan tyde på tidligere fuktpåvirkning og kan føre til videre deformasjon og redusert levetid på gulvet. Betydelig knirk tyder på bevegelser mellom gulv og underlag, og kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk.

• Tiltak:
Årsaken til svelleskadene bør undersøkes nærmere. Skadede laminatbord bør skiftes ved behov. Området med betydelig knirk bør undersøkes nærmere, og lokal utbedring av gulv eller underlag må påregnes.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Malt strukturpuss.
Malt strietapet.

Himlinger:
Slette, malte himlingsflater.

—

Overflatene fremstår med normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Stedvise riper, merker, mindre kosmetiske skader samt spiker- og skruehull kan forekomme. Det kan også forekomme mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter som følge av normale bevegelser i materialer og konstruksjoner.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert dører som subber mot karm og er vanskelige å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dører som subber mot karm og er vanskelige å lukke har redusert funksjon og kan føre til økt slitasje på dørblad, karm og beslag.
• Tiltak:
Det anbefales å justere dørblad, karm og/eller beslag slik at dørene får tilfredsstillende funksjon og kan åpnes og lukkes uten unormal motstand.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om eller registrert noe form av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler, opplyst å være pusset opp i regi av borettslaget i 2006.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører at utførelse av membran, sluktilslutning, overganger og gjennomføringer ikke kan verifiseres. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til skjulte tettesjiktsløsninger og deres utførelse.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Slette, malte himlingsflater.

Himlingshøyde ble målt til ca. 2,28 m.

—

Det er registrert noe ujevnt utførte fliser og fuger.
Forholdet anses å være av estetisk/kosmetisk karakter og vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

—

Fallforhold i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Det ble observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Testen er en overordnet funksjonskontroll og innebærer ikke måling av fall eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.

7. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hovedsluk er lokalisert under servantskap.
Det er registrert støpejernssluk (vannlås i plast) med klemring, og synlig membran i sluk, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
I tillegg er det lokalisert hjelpesluk av plast i dusjsone.

—

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist (hovedsluk) til topp flis ved terskel.

Den målte høydeforskjellen vurderes å tilfredsstille dagens krav til høydeforskjell ved døråpning.
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)

—

Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse.
Ved inspeksjon av hovedsluket ble det observert banemembran ført under påstøpen i gulvkonstruksjonen.
Øvrig utførelse og tilslutninger av tettesjiktet er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og banemembran under påstøp på gulv er av betydelig alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjiktets utførelse. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fortsatt vanntett funksjon. Ved redusert funksjon eller utettheter kan fukt trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og over tid føre til fuktskader.

• Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet og særlig oppmerksomhet på tegn til svekket tetthet eller fuktpåvirkning. På grunn av tettesjiktets alder bør det påregnes behov for oppgradering/fornyelse på sikt.







7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Innmurt speil med overliggende lysarmatur.

Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

—

Opplysning:
Det er ikke etablert lekkasjespalte under innkassingen til det vegghengte toalettet.
Dette innebærer at eventuelle lekkasjer fra sisterne eller tilkoblinger kan være mindre synlige i en tidlig fase.
Løsningen var imidlertid vanlig på oppføringstidspunktet, og lekkasjespalte var ikke et krav etter datidens regelverk.
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskader ved befaringen, og forholdet medfører derfor ikke behov for umiddelbare tiltak.
Ved en eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet anbefales det at løsningen utføres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

—

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelleskader på servantseksjon og løs folie på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelleskader og løs folie tyder på at innredningen har vært utsatt for fukt og/eller bruksslitasje. Skadene kan utvikle seg videre og medføre ytterligere oppsvelling og avskalling av overflater.
• Tiltak:
Det anbefales å kontrollere at det ikke foreligger pågående fuktpåvirkning eller lekkasje. Skadede deler av servantseksjonen og fronter bør repareres eller skiftes ved behov.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende veggkonstruksjoner rundt våtrommet er utført i mur.
Hulltaking fra tilstøtende rom lar seg derfor ikke gjennomføre på en hensiktsmessig måte.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulv og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte, folierte fronter i bøk-imitasjon.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Malte veggflater over kjøkkenbenk.
Lysarmatur med stikkontakt under overskap.

Det er integrert oppvaskmaskin med stålfront.
Videre er kjøkkenet utstyrt med komfyr og frittstående kjøle-/fryseskap.

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte områdene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og omfatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner.

—

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av tilgjengelige overflater og kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.







7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg.
Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Bemerkning:
Bryter til lys på kjøkkenventilator er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført som kobberrør og forkrommede kobberrør, delvis skjult i konstruksjoner.

Stoppekraner er lokalisert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Deler av kobberrørene vurderes å være fra boligens byggeår.
På bakgrunn av rørenes alder vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kobberrørenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Eldre rør kan over tid få svekkelser og økt risiko for lekkasjer.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørenes tilstand og kontrollere for tegn til korrosjon eller lekkasje. Utskifting eller oppgradering bør vurderes ved tegn til svekkelse eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og eldre støpejernsrør som er ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrørene vurderes å være fra boligens byggeår. På bakgrunn av rørenes betydelige alder vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Støpejernsrørenes betydelige alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Eldre avløpsrør kan over tid utvikle korrosjon, redusert kapasitet og utettheter, med risiko for lekkasjer.

• Tiltak:
Det anbefales å følge med på rørenes funksjon og tilstand. Ved tegn til lekkasje, korrosjon eller redusert avløpskapasitet bør rørene undersøkes nærmere av fagperson. Utskifting eller rehabilitering må påregnes på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom alle rom med tilluft og avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende luftespalter ved innvendige dører kan begrense nødvendig overstrømning av luft mellom rommene. Dette kan redusere ventilasjonens funksjon og medføre utilstrekkelig luftutskiftning i enkelte rom.
• Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis behov for umiddelbare tiltak dersom ventilasjonen oppleves å fungere tilfredsstillende ved dagens bruk. For å lukke avviket og oppnå TG1 må det imidlertid etableres tilfredsstillende overstrømning mellom rom med tilluft og avtrekk, eksempelvis ved tilstrekkelige luftespalter under dører eller annen egnet løsning.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i tavlerom i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
5 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

—

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering,

anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Kursfortegnelse manglet på befaringsdagen.
• Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende kursfortegnelse gjør det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Dette kan vanskeliggjøre rask og sikker utkobling ved feil, vedlikehold eller en eventuell nødsituasjon.
• Tiltak:
Det anbefales å få utarbeidet og montert oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet, slik at samtlige kurser er tydelig og korrekt merket.
• Konsekvens:
Når samsvarserklæring ikke er fremlagt, foreligger det mangelfull dokumentasjon på at aktuelle elektriske arbeider er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav. Dette gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen av arbeidene.
• Tiltak:
Det anbefales å forsøke å fremskaffe samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det vurderes en nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet.





706

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert røykvarsler i boligen.
Det ble registrert brannslokkeutstyr i boligen.

—

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.
I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

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

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner i stue.

Det er ikke utført funksjonstesting, og skjult utførelse og montering er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerte funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
- Kursfortegnelse manglet på befaringsdagen.
- Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring sammenlignet med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall over rekkverket.

- Tiltak:

Det anbefales å forhøye eller på annen måte tilpasse rekkverket slik at tilfredsstillende fallsikring oppnås. Ved oppgradering bør rekkverkshøyden utføres i samsvar med gjeldende krav.

- Konsekvens:

Manglende kursfortegnelse gjør det vanskeligere å identifisere hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Dette kan vanskeliggjøre rask og sikker utkobling ved feil, vedlikehold eller en eventuell nødsituasjon.

- Tiltak:

Det anbefales å få utarbeidet og montert oppdatert kursfortegnelse i sikringsskapet, slik at samtlige kurser er tydelig og korrekt merket.

- Konsekvens:

Når samsvarserklæring ikke er fremlagt, foreligger det mangelfull dokumentasjon på at aktuelle elektriske arbeider er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav. Dette gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen av arbeidene.

- Tiltak:

Det anbefales å forsøke å fremskaffe samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, kan det vurderes en nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

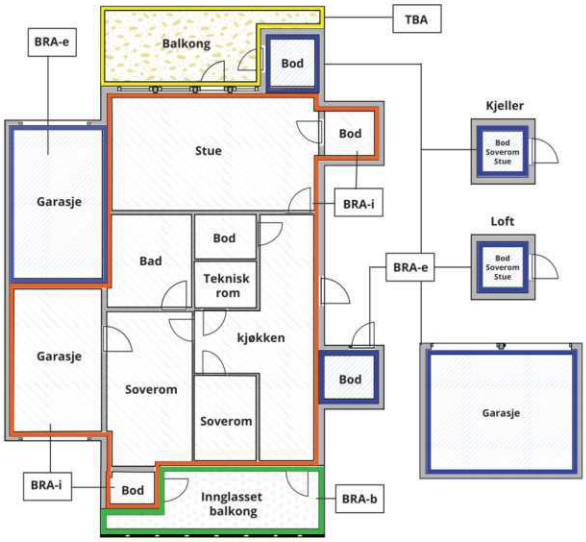
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	52			52	3
Kjeller		3		3	
SUM	**52**	**3**			**3**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

7. etasje (BRA-i):
Entré, bad, soverom, stue og kjøkken, målt til 52,4 m².
Utgang fra stue til balkong på ca. 2,9 m².

—

Kjeller (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, markert nr. 706, med et gulvareal på ca. 2,8 m².

—

Leiligheten disponerer også et låsbart skap, markert nr. 706, på loft.
Dette er ikke medtatt i arealberegningen.

—

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

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

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

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

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

—

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Megler har fremlagt godkjente byggemeldte tegninger datert 13.01.1972. Observerte planløsning og rombruk ved befaringen fremstår i samsvar med de fremlagte tegningene.

Vurderingen er begrenset til en sammenligning mellom fremlagte tegninger og observerte forhold. Forholdet er ikke vurdert byggesaksmessig som en del av denne tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Tommy Klausen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1317		0	5388.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haakon Tveters vei 8

Hjemmelshaver

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0706

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0706/BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8	980499995	H0706		Klausen Judith

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

706

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som sentral og familievennlig, med kort avstand til dagligvareforretninger og et variert utvalg av handels- og servicetilbud ved Oppsal og nærliggende lokalsentre.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med T-bane- og bussforbindelser i nærområdet. Området har videre nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og treningsfasiliteter.

Det er god tilgang til grønt- og rekreasjonsområder, med kort avstand til Østmarka og omkringliggende tur- og friluftsområder. Beliggenheten gir god tilgjengelighet til Oslo sentrum og øvrige deler av byen via offentlig kommunikasjon og overordnet veinett.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5 388,10 m².

Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer og parkeringsplasser.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligområde på Oppsal i bydel Østensjø i Oslo kommune. Området består i hovedsak av leilighetsbygg, rekkehus og småhusbebyggelse fra ulike byggetidsperioder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges som dødsbo. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Selger	04.09.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260219
Addresse	Haakon Tveters vei 8		
Postnr.	0682	Sted	OSLO
Selgers navn	Tommy Klausen		
Selgers navn	Judith Klausen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Judith Klausen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tommy Klausen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg har ikke bebodd eiendommen, men kan være behjelpelig med å svare på spørsmål knyttet til den og så får jeg se om jeg kan svare.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

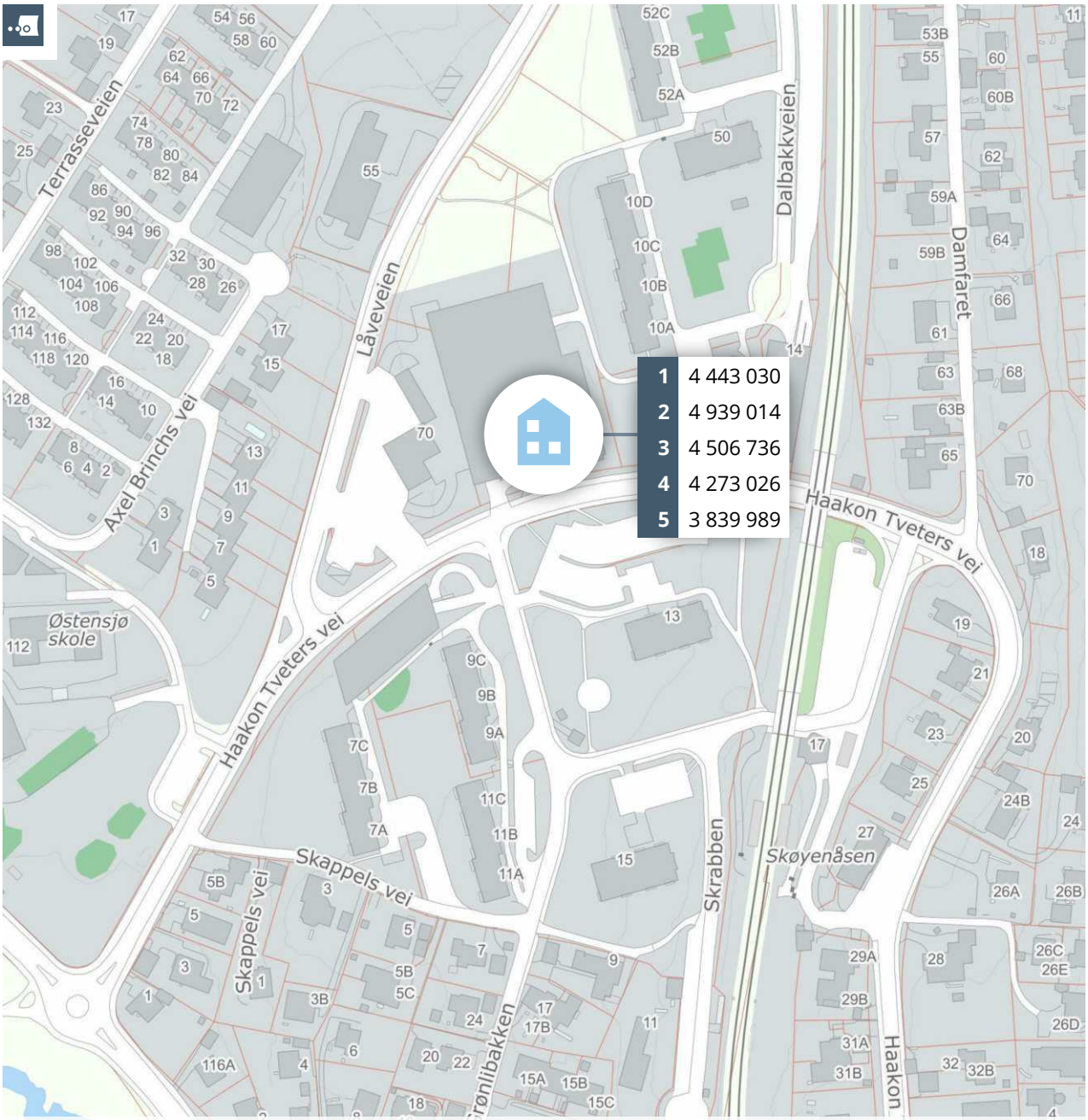
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.09.2026

Signert av *Tommy Klausen*

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HAAKON TVETERS VEI 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 11.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 8, 0682 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 144 BNR 1317 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

3 590 000

541 802	4 131 802	79 458
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 677
Formue	173 150
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haakon Tveters vei 8 43 m² 1966 5. etg 1 sov	01.12.2025	3 490 000	**4 070 000**	373 030	4 443 030	**103 326**
2 Haakon Tveters vei 8 59 m² 1968 4. etg 2 sov	05.02.2026	4 200 000	**4 410 000**	529 014	4 939 014	**83 712**
3 Haakon Tveters vei 8 52 m² 1972 4. etg 1 sov	09.09.2026	4 100 000	**4 050 000**	456 736	4 506 736	**86 668**
4 Haakon Tveters vei 8 43 m² 1972 7. etg 1 sov	12.01.2026	3 900 000	**3 900 000**	373 026	4 273 026	**99 373**
5 Haakon Tveters vei 8 43 m² 1968 3. etg - sov	15.09.2025	3 390 000	**3 466 000**	373 989	3 839 989	**89 302**

En lys og pen 2- roms leilighet med rolig beliggenhet på toppen og enden i bygget.

Det er luftig i syvende etasje, og med vakker utsikt og en god planløsning som gir rikelig med dagslys, er dette et fint objekt. Balkongen er på 2,9 kvm. Bad ble pusset opp i 2006 av borettslaget. Kjøkkenet har fronter i bøk-imitasjon og laminat benkeplate. Videre har boligen en luftig stue med god spiseplass, et soverom med innebygde garderobeløsning. Det disponeres en kjellerbod og et låsbart skap på loft samt garasjeplass i kjeller.

I nærområdet finnes alle nødvendige fasiliteter; skoler, barnehager, T-bane, buss Skøyenåsen senter og Oppsal senter. I første etasje finner du Extra med post i butikk, frisør og helsetjenester.

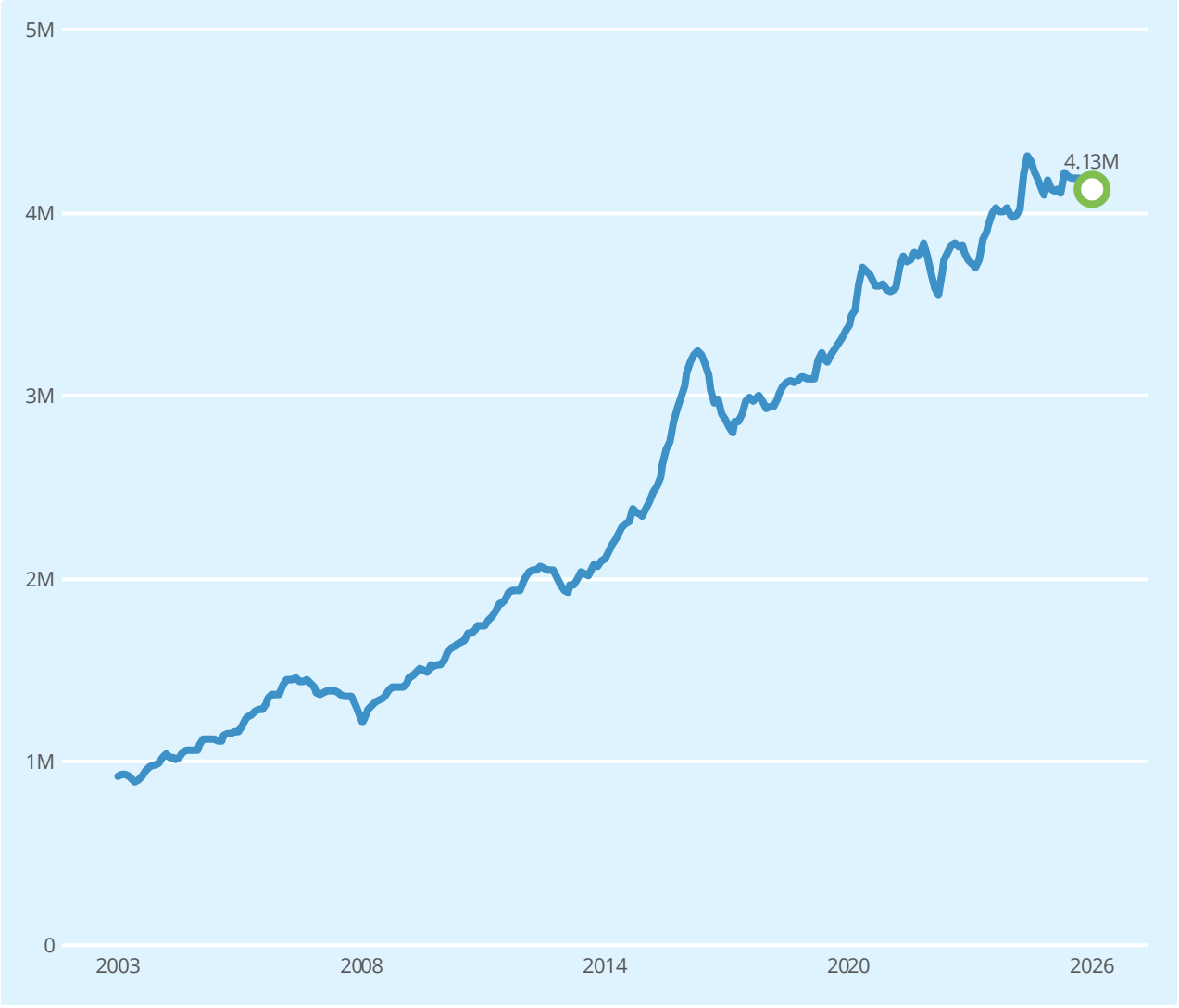
Det bare noen hundre meter til Østensjøvannet og Nordre Skøyen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.03.2005	16.03.2005		-	790 000	0	790 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Solgt for mange år siden

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

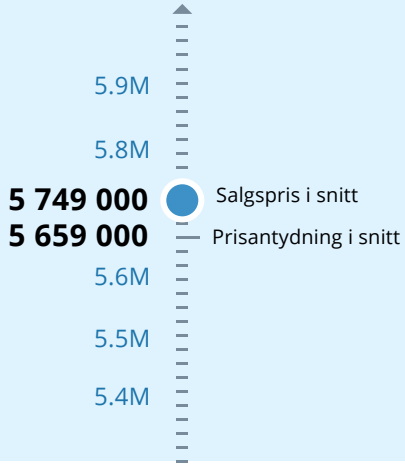
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
39
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

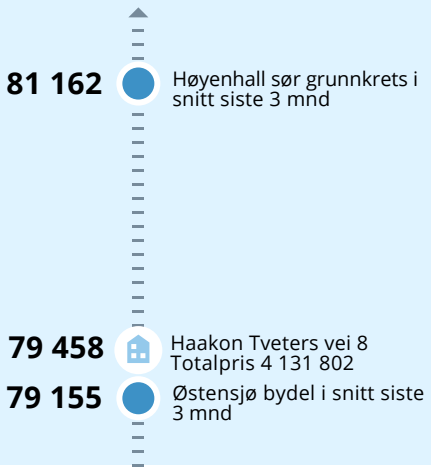
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260219 . Vår ref.: 2942-1-706 Dato: 20.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Haakon Tveters Vei 8
Organisasjonsnr:	980499995
Andelseier:	Klausen (bo), Judith
Medeier:	
Leilighetsnummer:	706
Adresse:	Haakon Tveters Vei 8, 0682 OSLO
Andelsnummer:	706
Gnr.	144
Bnr.	1317
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 586966.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Adgangskort til bolig, garasjer og boder skjer via kodebrikker. De kan bestilles ved henvendelse til styret. vaktmesterfirmaet Andesenden utfører vaktmestertjeneste for boligselskapet. kabel-TV/bredbånd fra Telenor (tidl. Canal Digital) Det følger 1 garasjeplass til alle leilighetene. Styret leier ut parkeringsplass til interne og eksterne leietagere i borettslaget. Ta kontakt med styret for nærmere avtaler og pris. Styret jobber med et forprosjekt VVS Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no FORSKJØPRETT Megler får melding fra OBOS om regler for omsetning av andeler Megler sender informasjon om visning og prisantydning og kontaktinfo til eierskifteavdelingen med kopi til styret Styret besørger oppslag for forhåndsavklaring som henger i minst en uke med frist FØR budrunde. Megler tar kontakt med styret etter fristen for å få avklart om noen har meldt interesse Styret melder tilbake til eierskifteavdelingen når megler er orientert Dersom ingen har meldt interesse er forkjøpsretten avklart Etter endt budrunde og tilslag informeres styret om ny eier Styret godkjenner ny eier med mindre det er grunn til det motsatte Dersom en eller flere har meldt interesse gjelder vedtektene / fastprisavklaring. Felleskostnadene øker med 16,7% fra 01.07.2026. Det tatt opp nytt lån på 4,7 millioner hos OBOS banken. Det i fbm fasadeoppgradering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208743759
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 694 504,00
Innfrielsesdato:	30.06.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Ingen avtale om avdragsfrihet

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208743767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	24 630 831,00
Innfrielsesdato:	30.03.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 676,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 685,00	
Garasje	250,00	
Felleskostnader	3 741,99	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	5 864,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 020,-
Annen formue:	173 150,-
Gjeld:	458 142,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208743759
Restsaldo:	86 733,59
Kapitalkostnader:	490,70
Ingen avtale om avdragsfrihet	

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208743767
Restsaldo:	455 068,40
Kapitalkostnader:	2 486,05
Ingen avtale om avdragsfrihet	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 541 801,99,-, 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 Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Frank Ask, e-post: htv8@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2942
BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 12:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2942

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Andrè Mangseth og Neda Ranjbarrad 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.

Vedlegg

1. 2942 Årsregnskap 2024.pdf
2. 2942 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 2942 Brl Haakon Tveters Vei 8 beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Frank Ask

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Helene Moen
- Tim Moberg
- Vendela Johansen

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

- Lucy Østman

- Neda Ranjbarrad

Styrets årsrapport

Styretsarbeid presenteres på beboermøtet

BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8
ORG.NR. 980 499 995, KUNDENR. 2942

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**11 236 963**	**12 268 968**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 038 755	-748 598
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 050	6 050
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-209 599	-289 457
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 242 304**	**-1 032 005**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 994 659**	**11 236 963**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 138 748	12 016 513
Kortsiktig gjeld	-144 090	-779 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 994 658**	**11 236 963**

BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8
ORG.NR. 980 499 995, KUNDENR. 2942

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 228 930	3 185 328	3 254 000	3 254 000
Ladeinntekter EL-bil		11 403	0	0	0
Andre inntekter	3	29 925	31 375	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 270 257**	**3 216 703**	**3 254 000**	**3 254 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-33 840	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-300 000	-240 000	-240 000	-300 000
Avskrivninger	14	-6 050	-6 050	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	6	-7 853	-23 993	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-115 038	-109 400	-111 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-15 253	-9 800	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-656 231	-641 115	-340 000	-343 000
Forsikringer		-214 920	-191 125	-212 000	-254 000
Kommunale avgifter	9	-529 191	-412 850	-479 890	-545 000
Energi/fyring		-394 416	-468 549	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-345 633	-328 695	-345 000	-359 000
Andre driftskostnader	10	-578 731	-579 809	-519 500	-538 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 205 615**	**-3 045 225**	**-2 954 390**	**-3 163 000**
DRIFTSRESULTAT		**64 642**	**171 478**	**299 610**	**91 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	369 585	311 599	0	0
Finanskostnader	12	-1 472 982	-1 231 674	-1 512 000	-1 461 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 103 397**	**-920 075**	**-1 512 000**	**-1 461 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 038 755**	**-748 598**	**-1 212 390**	**-1 370 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-410 175		
Udekket tap		-1 038 755	-338 423		

BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8
ORG.NR. 980 499 995, KUNDENR. 2942

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 184 667	16 184 667
Tomt	13	2 187 026	2 187 026
Andre varige driftsmidler	14	25 713	31 763
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 397 406**	**18 403 456**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 015	50 756
Forskuddsbetalte kostnader		92 104	308 160
Andre kortsiktige fordringer	15	36 519	802
Driftskonto OBOS-banken		233 681	178 130
Sparekonto OBOS-banken		9 760 429	11 478 665
SUM OMLØPSMIDLER		**10 138 748**	**12 016 513**
SUM EIENDELER		**28 536 154**	**30 419 969**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	16	-1 377 178	-338 423
SUM EGENKAPITAL		**-1 371 178**	**-332 423**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 063 295	25 272 894
Annen langsiktig gjeld	18	4 699 948	4 699 948
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 763 243**	**29 972 842**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 432	34 416
Leverandørgjeld		117 646	304 076
Påløpte renter		8 012	359 108
Påløpte avdrag		0	81 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		**144 090**	**779 550**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 536 154**	**30 419 969**
Pantstillelse	19	38 500 000	38 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2025
Styret i Borettslaget Haakon Tveters Vei 8

Frank Ask /S/ Dominic Grimstad Peter /S/ Anders Hamstad /S/

Terje Andr Mangseth /S/ Tim Moberg /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	1 893 075
Lånekostnad	1 094 479
Garasje	179 375
Parkering	62 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 228 930**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	620
Utleie	3 900
Avklaring forkjøpsrett	25 370
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 925**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 853.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 253
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 253**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-421 695
Drift/vedlikehold VVS	-70 717
Drift/vedlikehold elektro	-17 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-710
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 764
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 675
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 944
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-656 231**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-379 004
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-149 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-529 191**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 442
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 853
Vaktmestertjenester	-242 407
Renhold ved firmaer	-199 706
Snørydding	-51 594
Andre fremmede tjenester	-1 828
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 050
Andre kontorkostnader	-20 051
Gave, ikke fradragsberettiget	-636
Bank- og kortgebyr	-3 164
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-578 731**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	365 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 273
SUM FINANSINNTEKTER	**369 585**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 472 863
Renter på leverandørgjeld	-119
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 472 982**

NOTE: 13
BYGNINGER/TOMT

Bygning opprinnelig 1999		16 184 667
Tomt kjøpt 1999	3 552 732	
Salg tomt 2020	-1 365 706	
Sum tomt		2 187 026
SUM BYGNINGER/TOMT		**18 371 693**

Gnr.144/bnr.1317
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2014	90 750	
Avskrevet tidligere	-58 987	
Avskrevet i år	-6 050	
		25 713
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**25 713**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	36 519
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**36 519**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 727 106	
Nedbetalt i år	209 599	
		-25 063 295
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 063 295**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd garasjer	-4 699 948
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 699 948

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Innskudd garasjer	4 699 948
Pantelån	25 063 295
TOTALT	**29 763 243**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 184 667
Tomt	2 187 026
TOTALT	**18 371 693**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 3 270 257**

Driftskostnadene er **kr 3 205 615** og er høyere enn budsjett grunnet mer brukt i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat **kr -1 038 755** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 9 994 658.**

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 343 000.**

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra 01.04.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z61QC-J86ZK-EF3P3-T2CS4-66V1U-L68AX

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 88.93.xxx.xxx
2025-05-09 21:12:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z61QC-J86ZK-EF3P3-T2C54-66V1U-L68AX

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.25
Selskapsnummer: 2942 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Terje Andrè Mangseth og Neda Ranjbarrad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Frank Ask

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anne Helene Moen

☐ Tim Moberg

☐ Vendela Johansen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Lucy Østman

☐ Neda Ranjbarrad

**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 Brl Haakon Tveters Vei 8

Organisasjonsnummer: 980499995
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mai kl. 09:00 til 28. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

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:**
> OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Hamstad
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Det vises til følgende kommentar til styrehonorar på årsmøtet i 2023:

"Styrets honorar er uendret siden 2015 med unntak av en reduksjon fra 250 000 til 240 000 etter endt heisprosjekt. Styrets honorar fordeles blant styrets medlemmer i borettslaget (1 styreleder og 4 medlemmer) og borettslagets representanter i styret i eierseksjonssameiet (1 styreleder, og 1 medlem). Eierseksjonssameiet har ikke eget regnskap.

Styrets honorar diskuteres hvert år med hensyn til både oppgaver, økende ansvar og forpliktelser for styrets medlemmer, årlig prisøkning i samfunnet forøvrig (KPI), samt enkelte beboeres uttalte ønske om å utvise moderasjon.

Konsumprisindeks (KPI) - beregning for 250 000 kalkulert fra 2015 og frem til april 2023 tilsvarer 322 500, altså en økning på 29 %. Legges det til grunn at styret også har justert honoraret ned til 240 000, så er årets reelle bilde at styret nå har ca 2/3 av opprinnelig styrehonorar i kroneverdi.

Avtroppende Styreleder har ikke gått for økning av styrets honorar i takt med hverken KPI eller stadig strengere krav til styreverv mht. formelt ansvar under sine perioder i styret. Det er heller ikke ønskelig å gjøre det etter siste periode som leder.

Valgkomitéen har heller ikke signalisert endringer til forespurte kandidater for kommende periode.
Men dersom prisøkningen fortsetter i samme tempo og kostnad for styreforsikring mm. øker, må generalforsamlingen være forberedt på at honoraret bør justeres etter KPI på lik linje med andre utgiftsposter i fremtiden. Det vil ellers være vanskelig å finne nye kandidater til valg."

Konsumprisindeks (KPI) justert pr. april 2024 er nå pålydende kr. 334.250.

Styrehonoraret har kun blitt justert ned de siste 10 årene og det er på høy tid med en justering mot KPI. Det betales høy skatteandel på ekstra-inntekter, samtidig bør det motiveres nye krefter til styrets arbeid i fremtiden. Det vil de neste årene bli krevende oppgaver både i sameiet og i borettslaget.

Flere av styrerepresentantene sitter med plikter og ansvar i to styrer (borettslaget og næring). Styret har 5 medlemmer i borettslaget og 2 medlemmer + varamedlem i eierseksjonsameiet. Fordelt på antall medlemmer må honoraret forsvare ansvar, innsats og tid.

Styret legger til grunn følgende fordeling av honorar for styrearbeid: Kr. 200.000 i borettslag og Kr. 100.000 i eierseksjonssameiet.

Godtgjørelse for styret foreslås derfor satt til kr 300.000, som fortsatt ligger langt under KPI pr. mai 2024

Styrets innstilling

´Samlet godtgjørelse for styrets medlemmer settes til kr. 300.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dominic Grimstad (26 stemmer)
Anders Hamstad (26 stemmer)
Terje André Mangseth (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Dominic Grimstad
Anders Hamstad
Terje André Mangseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Neda Ranjbarrad (26 stemmer)
Lucy Østman (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Neda Ranjbarrad
Lucy Østman

Protokollen signeres av:
Anders Hamstad /s/
Rushil Kumar Pathak /s/



Vedtekter for Borettslaget Haakon Tveters vei 8

Org nr 980 499 995

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. januar1999, med senere endringer og sist den 29. april 2014

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Haakon Tveters vei 8 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er femhverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Dersom andelshavere skal leie ut sin leilighet, skal borettslagets fastsatte skjema for søknader med vedlegg benyttes. Utleier plikter å sørge for at borettslagets vedtekter og ordensregler er gjennomgått med leietaker før innflytting og at denne har forstått innholdet av reglene. Både andelseier av leilighet samt leietager plikter å gjennomføre en samtale med styret før innflytting for å gjennomgå borettslagets vedtekter og ordensregler der styret innkaller til en slik samtale.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseieren må bruke autoriserte installatører når arbeider med elektro, rør eller våtrom skal utføres i leilighet.

(9) Det er ikke anledning til å oppbevare propan i kjeller eller loftsboder. Ved installasjon, reparasjon og kontroll av gasskomfyr i leilighet må andelshaver ha en autorisert installatør til å utføre dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

12 KAMERAOVERVÅKNING
Styret har fullmakt til å uthente informasjon fra borettslagets overvåkningskamera/er dersom det er utført hærverk på borettslagets bygningsmasse eller eiendeler, eller det er utført andre kriminelle handlinger. Forholdet må anmeldes til politiet.

Kameraovervåkning og håndteringen av dette vil forgå i henhold til datatilsynets regelverk.

VEDTEKTER
FOR
HAAKON TVETERS VEI 8 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sist enstemmig vedtatt endret på årsmøte den 7. mars 2019 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 hvor samtlige seksjonseiere var representert

§1. EIENDOMMEN · FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 144 bnr 1317 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 4 seksjoner, en samleseksjon for boliger, som utgjør Borettslaget Haakon Tveters vei 8, og 3 seksjoner for næring.

Til samleseksjon boliger er tillagt tilleggsdeler bestående av fellesarealer bolig i 8 etasjer, garasje, utomhusareal og parkeringsplasser.

Seksjon 2 (seksjon næring) er tillagt parkeringsplasser på torget som tilleggsdel.

Samleseksjon boliger består avrundet av til sammen 6255 BTA inkl garasje som tilleggsdel.

Seksjonene næring (til sammen tre næringsseksjoner) består avrundet av til sammen 2865 BTA.

Det øvrige areal inngår som sameiets fellesareal.

Sameiebrøkene bygger hovedsakelig på seksjonenes areal (BTA) iht ovenstående. Det skal heller ikke hensyntas i sameiebrøken mindre endringer som følge av reseksjonering som foretas etter opprettelsen av eierseksjonssameiet.

§3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsdeler. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

Borettslaget har rett til å fradele/utbygge/avhende deler av det grøntareal som er tillagt boligseksjonen som tilleggsdel.

Erverver eller leier av hele eller deler av seksjonen skal likevel godkjennes av styret. Dette gjelder ikke borettslagets utleie og fremleie av egne boliger i samsvar med borettslagets formål, som behandles av borettslagets besluttende organer. ·Godkjenning kan bare nektes der det foreligger saklig grunn. Ved overføring eller utleie skal det straks sendes melding til styret for registrering av erverver eller leietaker. Nekter styret godkjenning av erverver eller leier skal dette skriftlig meddeles seksjonseier innen 14

dager fra styret mottok søknad om godkjenning. Har styret ikke gitt melding innen ovennevnte frist er erverver eller leier å anse som godkjent.

§4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene må særskilt hensynta at lokalene ligger integrert i et boligmiljø. Næringslokalene på torget kan ikke benyttes til virksomhet som innebærer levering/utkjøring av varer til kunder, som for eks. pizzaleveranser og lignende.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 annet ledd.

§5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, reklameskilt, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tiibygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter tinglyst sameiebrøk, dvs for samleseksjon bolig: 2901/5766 og totalt for næringsseksjonene 2865/5766, så fremt ikke annet følger av nedenstående. Kostnadene er fordelt slikt mellom næringsseksjonene:

- snr. 2 1347/5766,
- snr. 3 1232/5766 og
- snr. 4 286/5766.

Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameierbrøk:

a)Kostnader til vedlikehold, feiing, spyling, strøing og snømåking av eiendommens adkomst og parkerings-/torgarealer skal fordeles med 70% på seksjon nr. 2, snr. 3 og snr. 4 (næringsseksjonene) og 30% på seksjon nr. 1(boligseksjonen). Næringsseksjonene fordeler kostnadene seg imellom iht. sameiebrøken.

b) Næringsseksjonene bærer alle kostnader til rengjøring, ventilasjon og vedlikehold av næringsseksjonene og deres utvendige fasade inkludert vinduer, dører og porter.

c) Boligseksjonen bærer alle kostnader til rengjøring, ventilasjon og vedlikehold av boligseksjonen og dens utvendige fasade inkludert vinduer, dører og garasjeport.

d) Næringsseksjonene og boligseksjonen bærer kostnadene til sin egen renovasjon. Næringsseksjonene bærer også særlige kostnader, som følge av den særlige bruken av næringsseksjonene.

e) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Årsrmøte kan også vedta at det i tillegg til felleskostnadene betales avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§8.VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal som eksklusivt brukes av enten næringsseksjonene eller boligseksjonen.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Videre omfattes vedlikehold og utskifting av vinduer og dører til seksjonene.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, som ikke faller inn under første ledd, er sameiets ansvar.

§9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer, og to varamedlemmer. Hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, velges styreleder særskilt for to år og styre- samt varamedlemmer velges for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap for sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§11.ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. 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.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det *er* nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
styrets årsberetning
styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning valg av styremedlemmer.

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene som er følgende:
- snr. 1: 2901/5766
- snr. 2: 1347/5766,
- snr. 3: 1232/5766 og
- snr. 4: 286/5766.

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ikke ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§13.MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§14.ENDRINGER / VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15.GENERELLE PLIKTER

Seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtekter, samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

7.5.2019

FOR SEKSJON 3.

FOR SEKSJON 2 og 4

FOR SEKSJON BOD 1 G

Vedtekter for Borettslaget Haakon Tveters vei 8

Org nr 980 499 995

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. januar1999, med senere endringer og sist den 29. april 2014

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Haakon Tveters vei 8 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er femhverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Dersom andelshavere skal leie ut sin leilighet, skal borettslagets fastsatte skjema for søknader med vedlegg benyttes. Utleier plikter å sørge for at borettslagets vedtekter og ordensregler er gjennomgått med leietaker før innflytting og at denne har forstått innholdet av reglene. Både andelseier av leilighet samt leietager plikter å gjennomføre en samtale med styret før innflytting for å gjennomgå borettslagets vedtekter og ordensregler der styret innkaller til en slik samtale.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseieren må bruke autoriserte installatører når arbeider med elektro, rør eller våtrom skal utføres i leilighet.

(9) Det er ikke anledning til å oppbevare propan i kjeller eller loftsboder. Ved installasjon, reparasjon og kontroll av gasskomfyr i leilighet må andelshaver ha en autorisert installatør til å utføre dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget vedlikeholde. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

12 KAMERAOVERVÅKNING
Styret har fullmakt til å uthente informasjon fra borettslagets overvåkningskamera/er dersom det er utført hærverk på borettslagets bygningsmasse eller eiendeler, eller det er utført andre kriminelle handlinger. Forholdet må anmeldes til politiet.

Kameraovervåkning og håndteringen av dette vil forgå i henhold til datatilsynets regelverk.

HUSORDENSREGLER
FOR BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8

(Sist revidert på ordinær generalforsamling 14. mai 2002)

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene i tillegg til eiendommens verdier. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse til hverandre. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse av andelseier.

- **Fellesarealer**

Fellesarealene må ikke brukes til lagring. Grunnet både brannforskrifter og renhold skal vestibylen, korridorer og trappehus til enhver tid være fri for gjenstander og møbler. Dette gjelder også korridoren inn til kjellerbodene. Sett sykler, barnevogner og lignende i sykkelboden eller inne i leiligheten. Dørmatter legges i egen entré, ikke ute i korridoren. All form for pynt i korridoren (bilder, planter eller lignende) må henge på veggen. Husk at smaken er forskjellig, så bli enig med naboene først!

Røyking i fellesarealer og rømningsveier, inkludert selskapslokalet, skal ikke forekomme. Det er heller ikke lov til å oppholde seg i- eller oppbevare gjenstander i rømningsveiene. Unødvendig opphold i fellesarealer og gangrom er ikke tillatt.

Vær forsiktig ved flytting av større gjenstander i heis eller trapp slik at det ikke oppstår skade på vegger, eller at heisen blir overbelastet. Foreldre bes påse at barna ikke skitner til eller skriver på veggene, eller på annen måte gjør skade på innbo, hus eller anlegg.

Ytterdør og/eller dør mellom garasje og kjeller skal under ingen omstendigheter stå åpne uten tilsyn! Beboerne må ikke slippe inn folk i bygget som de ikke kjenner, av hensyn til alles sikkerhet.

- **Parkering**

I henhold til reguleringsplanen for eiendommen, er torv-parkeringen forbeholdt kunder som besøker næringseiendommen.

Borettslaget har egen korttidsparkering på oppkjøringsrampen til Skøyenåsen senter for besøkende / gjester. Her kan gjester parkere i opptil 3 døgn. Regelen gjelder selv om bilen flyttes i perioden. Ved behov for utvidet periode, ta kontakt med styret.

Korttidsparkeringen skal ikke benyttes av beboere med mindre styret har gitt midlertidig tillatelse.

Stopp foran inngangsdøren i vestibylen er kun tillatt for av- og pålessing. Parkering her utover 10 minutter er derfor ikke tillatt.

Parkering utenfor oppmerkede plasser på eiendommen er ikke tillatt. Tomgangskjøring på området må ikke forekomme.

Vask- eller utstrakt reparasjon av bil på området er ikke tillatt.

Garasjeanlegget eies og driftes av borettslaget. Plassene der leies ut til beboere og næringsdrivende i området. Plass tildeles ved henvendelse til styret dersom det er ledig. Om det ikke er ledig, kan man be om å bli satt på venteliste.

Andelseiere som har oppstillingsplass i garasjeanlegget kan oppbevare bil, MC og moped på egen plass. Det er ikke tillatt å oppbevare annet en kjøretøy på oppstillingsplassen.

Sykler skal oppbevares i sykkelbur/bod (begge finnes i garasjeanlegget), alternativt i egen bod eller andel.

- **Støy**

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Boring og/eller banking må utføres mellom kl. 09.00 og 19.00 på hverdager, eller lørdager mellom 10.00 og 17.00. Høy musikk og lignende som kan sjenere naboene er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00. Fremfor alt, vis hensyn, huset er svært lytt!

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

- **Vedlikehold**

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake stopp i avløpet. Skyll ikke uvedkommende ting ned i WC.

Hold avløpsrørene i orden ved åpne/rense vannlåsen og bruke avløpsrens to-tre ganger pr. år (ikke Plumbo).

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes for dårlig vedlikehold eller oppvarming, er beboeren selv ansvarlig for.

Bruk autoriserte installatører ved reparasjoner eller oppgradering av leilighetens sanitær-, kjøkken eller elektriske anlegg.

Beboerne er selv ansvarlig for all skade som påføres leilighet eller fellesarealer grunnet uforsiktighet.

- **Lufting**

Lufting gjennom døren til korridoren er ikke tillatt. Husk at sterke lukter, matos og lignende kan sjenere andre beboere! Lufting av tøy og sengeklær, samt tørk av klesvask skal bare skje på balkongens innside. Bruk lavt tørkestativ som ikke synes fra utsiden. Risting av tekstiler og matter må ikke forekomme.

Det skal kun brukes kullfilter over stekeovnen, og det er ikke tillatt å koble seg på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

- **Verandakasser**

Verandakasser plasseres på balkongens innside.

- **Grilling**

Grilling på verandaen er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill, og hvis grillingen ikke er til sjenanse for andre beboere.

- **Søppel**

Søppel pakkes godt inn i plastposer før det kastes i søppelsjakten. Søppelposer skal ikke settes i korridoren. Løst søppel må under ingen omstendigheter kastes i sjakten, da det kan forårsake lukt og uhygieniske forhold. Husk å sortere søppelet i gitte plastposer. Grønne og blå sorteringsposer kan blant annet kjøpes på Coop Prix. Påse at luken til sjakten er ordentlig stengt til enhver tid. For øvrig skal man benytte seg av spesialcontainere som finnes på området. Større gjenstander som skal kasseres må beboerne selv frakte til for eksempel kildesorteringsanlegget ved Grønmo.

- **Vaskeriet**

Vaskeriet kan benyttes mellom kl. 07.00 og 21.00 på hverdagene, og lørdager mellom kl. 09.00 og 17.00. Tørketromlene kan benyttes inntil ½ time etter siste vasketid. Beboerne reserverer tid ved å henge opp lås med leilighetsnummer på tavlen i vaskeriet. Umerkede/ikke godkjente låser kan ikke brukes til å reservere vasketid og vil bli fjernet! Vaskeriet skal holdes rent og ryddig. Tørk av maskinene og fjern lo fra tørketrommelfiltrene etter bruk. Følg for øvrig de instrukser som henger i vaskeriet.

- **Brannvern**

Alle leiligheter skal ha brannslukningsapparat (pulver) og røykvarsler. Beboere er selv ansvarlig for å holde brannvernutstyret forsvarlig vedlike.
Pulverapparat bør vendes 2 ganger pr. år og røykvarsler batteri bør byttes en gang per år.

- **Selskapslokalet**

Leie av selskapslokalet i 8. etg. avtales med styret senest en uke i forkant. Leietid er i utgangspunktet fra kl. 17.00 til kl. 17.00 dagen etter. Av hensyn til beboerne må musikk og annen støy opphøre kl. 23.00. OBS! Ta også hensyn idet lokalene skal forlates; det skal være ro i korridoren og i trappehuset. Lokalene skal forlates i rengjort stand. Leieprisen er kr 350.- for ett døgn og kr 500.- for en helg. Det betales i tillegg et depositum på kr 500.-

- **Husdyrhold**

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra borettslagets styre. Søknad leveres før husdyr anskaffes. Det er en forutsetning at dyret ikke er til sjenanse for naboene. Det er opprettet et eget husdyrregister hvor alle husdyr skal være registrert, se eget skjema bakerst i infomappen.

- **Fremleie**

Fremleie må på forhånd godkjennes av styret, slik at det og forretningsføreren til enhver tid vet hvem som bor i huset. Søknad med opplysning om leietaker og tidsrom sendes borettslagets styre. Borettslagets fremleiekontrakt må brukes og denne fås ved å kontakte styret.

Den som leier bort sin bolig har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommendes leieboer.

- **Utearealer**

Alle beboere i Haakon Tveters vei 8 har et felles ansvar med å holde orden på fellesarealer og på tomten. Plukk opp søppel, delta på dugnader og bidra med forefallende arbeid etter evne. All slik virksomhet er til felles glede og nytte!

Energiattest



Adresse **Haakon Tveters vei 8, 0682 OSLO**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349221**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81095140**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1317**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0706**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **208,02**

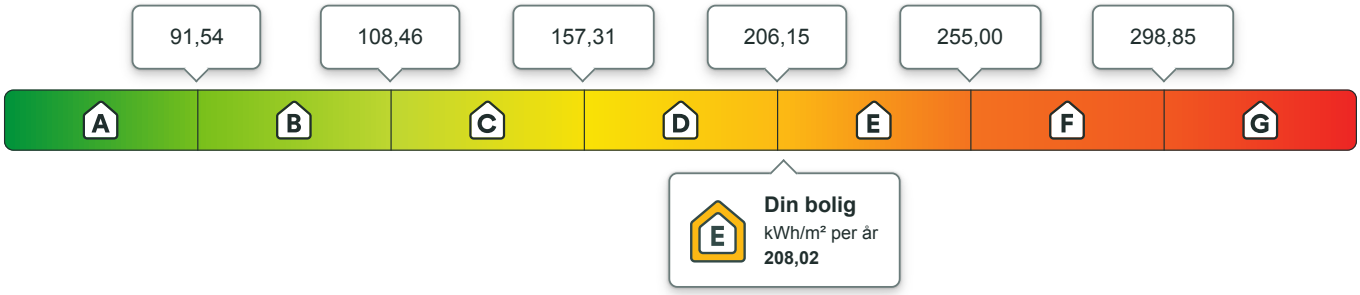
Haakon Tveters vei 8, 0682 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 817,27	**208,02**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Haakon Tveters vei 8, 0682 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Haakon Tveters vei 8, 0682 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

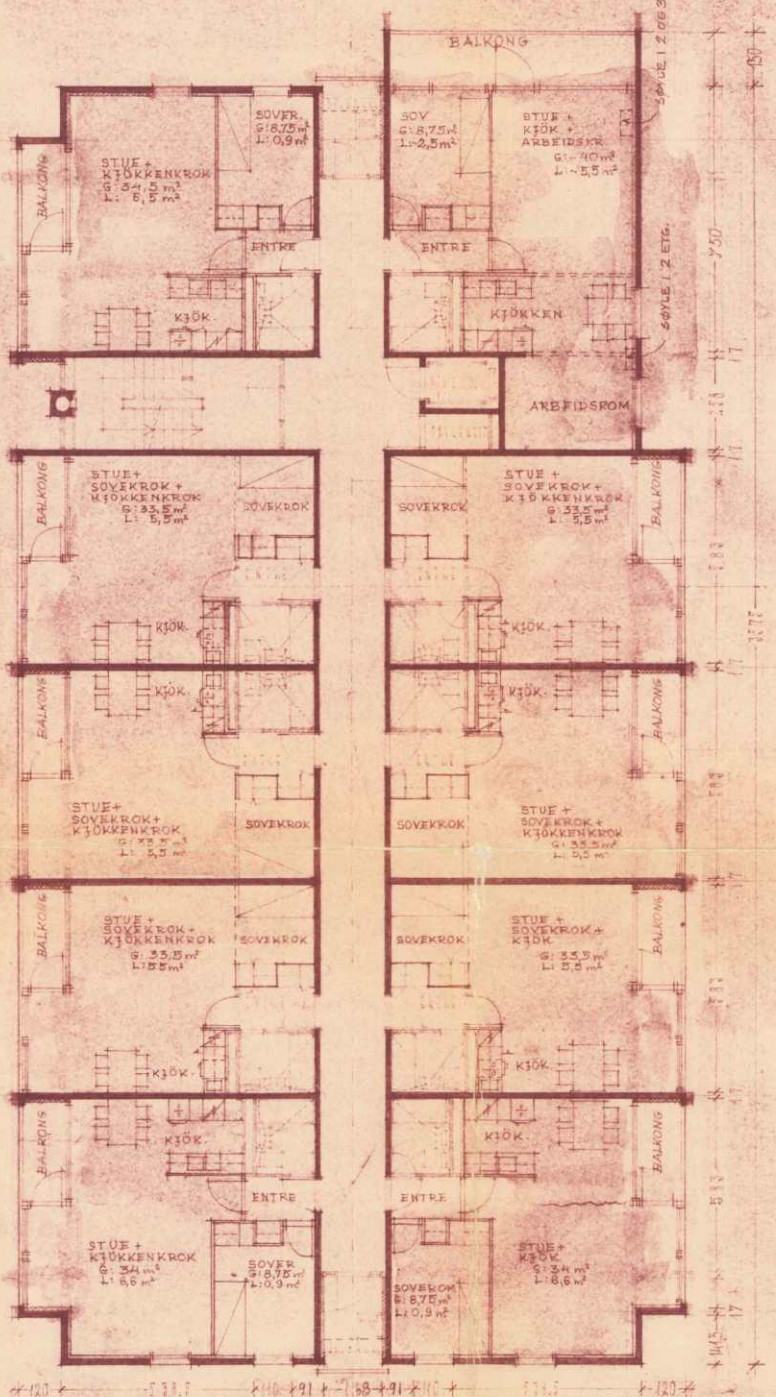
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

BRUTTO AREALER:

4.
5.
6.
7.
SUM 4,5,6,7. ETG. 2314.40M²
NB!



A B C D E F G H I

2 3 4 5

A

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JAN. 1969

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JAN. 1972

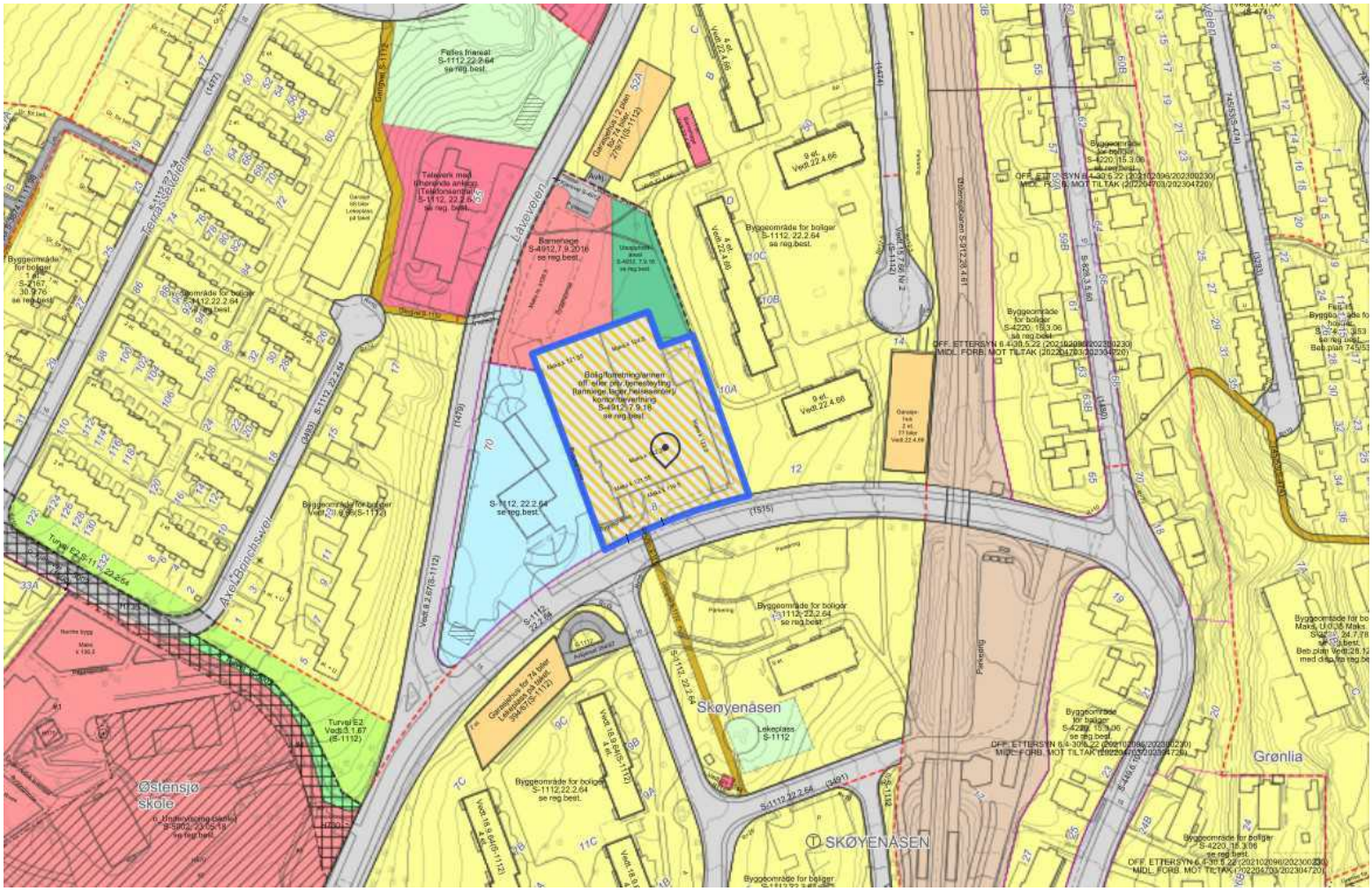
2,3,4,5,6,7. ETG. PLAN

29

SØNDRE SKØYEN SHOPPING-SENTER

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

1213•4B


Fellesfriareal
S-1112,22,2,64
se reg.best.
Garasjeanlegg S-1112
Garasjeanlegg 12 plasser
Bebygd areal
478/710 (U=1112)
Televerk mast
(Radiomaster, antenner)
(Telefonsamtaler)
S-1112, 22,2,64
se reg.best.
Barnehage
S-4912,7,9,2016
se reg.best.
Uteoppholdsareal
S-4912, 7,9,16
se reg.best
Boligformålsområdenen
off. eller priv. barnestasjon
Barnehage, lager, heisseanlegg
kontor/forretning
S-4912,7,9,16
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-1112, 22,2,64
se reg.best.
Byggeområde for boliger
1 etg.
S-2167
30,9,76
se reg.best
Byggeområde for boliger
S-1112, 22,2,64
se reg.best
Byggeområde for boliger
Vedt.8,3,67(S-1112)
Turvei E2
S-1112, 22,2,64
Turvei E2
Vedt.8,1,67
(S-1112)
Garasjeanlegg for 16 biler
Vedtatt 8,3,67
(S-1112)
Østensjø
skole
6. Undervisning (skole)
S-5802, 7,3,5,18
se reg.best
Skøyenåsen
Lekeplass
S-1112
Byggeområde for boliger
S-1112,22,2,64
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-1112, 22,2,64
se reg.best.
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
Byggeområde for boliger
S-4220, 16,3,06
se reg.best.
Grønlia
SKØYENÅSEN
Lavaveien
Axel Brinchsvei
Tenåsveien
Parkering
Garasjer
Vedt.22,4,66
Vedt.8,3,67(S-1112)
Vedt.18,9,84(S-1112)
Vedt.15,7,76, nr.2
(S-1112)
(1479)
(1515)
(1491)
(1474)
(1480)
(1481)
(1483)
(1477)
(1471)
(S-1112)
(S-1112)
(S-1112

Oslo

S-1112

Regulerings- og bebyggelsesplan for g.nr.144,bnr.2 m.fl., Søndre Skøyen.

Vedtaksdato: 22.02.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401366

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Reg.formålet for S. Skøyen gård er usikkert.

Knytning(er) mot andre planer: V291064, V200666, 39467, 27971, V180964, V220466, V150766N2, V080267, V100571, V210668, V140868, V070266N2, 19967, V030167

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKTER til REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR G.NR.144, B.NR.2 M.FL. SØNDRE SKØYEN, OSLO

A.Boligfeltene

§ 1. Bebyggelsen skal som helhet og innenfor de enkelte bygningsgrupper som er markert på planen, virke helstøpt og harmonisk, og det skal søkes unngått at enkelte hus eller små grupper gis uttrykk som ikke harmonerer med den øvrige bebyggelse.

Innenfor hver gruppe skal husene samordnes når det gjelder hovedform, takform og takvinkel og utvendige materialer. Gesims- og sokkelhøyder skal godkjennes av byplankontoret. Eventuell maling eller lignende behandling av husene, skal skje etter en felles plan for de enkelte grupper og skal godkjennes av bygningskontrollen.

For bebyggelse på "Skrabben" gjelder at den i utforming og materialvalg tilpasses den eksisterende småhusbebyggelse i vest.

§ 2. I boligområdene kan ikke innredes kontorer, verksteder, småindustri o.l. Slike virksomheter gis plass i forbindelse med forretningssentret. For øvrig tillates bare oppført og drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av slik karakter at det kan antas å være til gavn for strøket.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemeldingen innsendes plan i målestokk 1:200 som redegjør for fylling- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, plass for besøksbiler, sykler og søppelkasser og tørkeplasser.

§ 4. Som generell regel gjelder at det ikke oppsettes gjerder. Dog kan denne regel unnvikes med byplankontorets samtykke. Sammenhengende gjerde oppsettes av ensartet konstruksjon. Høyden skal ikke overstige 0,8 m. Før gjerdet oppsettes skal terrenget planeres slik at gjerdets overkant danner en mest mulig jevn linje. Gjerdefargen skal godkjennes av bygningskontrollen. Langs grense mot turvei og andre fellesareal, grense mot telefon- og likeretterstasjon, forretningsbebyggelse med bensinstasjon kan oppsettes godkjent gjerde.

§ 5. Nødvendige transformatoranlegg skal plasseres på en av følgende måter:
1. I tilknytning til garasjebygg eller lignende.
2. Under terreng.
3. Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Som hovedregel gjelder at anleggene skal plasseres mest mulig diskret. Plasseringen skal godkjennes av byplanrådet.

§ 6. For sammenhengende bebyggelse, rekkehus, kjedehus og blokkbebyggelse skal det anordnes fellesantenner. Dette gjelder både radio og televisjon. For blokkbebyggelsen skal ved byggemeldingen også innsendes tegning som viser plasseringen av og utførelsen av takoppbygg for ventilasjon, avtrekk, piper etc.

§ 7. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette.

Synlige deler av veggene samt innkjørsler skal behandles på slik måte at anlegget er mest mulig skjult i terrenget. På garasjetak ved vei 3493 forutsettes anlagt lekeplass. På egen tomt eller på andre steder som kan godkjennes av byplanrådet må avsettes plass for gjesteparkering, jfr. pkt. 5.

B. Spesielle anlegg.

§ 8. Forretninger med hybelhus o.l. oppføres med det antall etasjer som er angitt på planen. Torget på forretningenes nivå er forbeholdt fotgjengere og det kjøpende publikum. All varetransport til og fra forretningene skal skje atskilt fra dette torg. Planen anviser plass for publikums biler på egen parkeringsplass.

§ 9. Barnehager får plass i 1-etasjes frittstående paviljonger eller legges inn i hovedbebyggelsen. Rundt lekeplasser og barnehager skal oppsettes godkjent gjerde.

§ 10. For den del av reguleringsområdet som omfattes av gårdsanlegget til Søndre Skøyen gård kommer bestemmelser i vedtekt for Oslo til Bygningsloven paragraf 131 pkt.2 til anvendelse.
I forbindelse med reisning av det innregulerte veksthus/gartneri skal det etter byplankontorets bestemmelser være anledning til innredning av gartnerbolig og utsalg.

§ 11. De på planen viste felles grøntarealer forutsettes opparbeidet og vedlikeholdt privat. Den nærmere grensearrondering må godkjennes av byplankontoret.

Heri er ikke inkludert de regulerte turveger som i sin helhet opparbeides og vedlikeholdes av Oslo kommune i overensstemmelse med en plan godkjent av byplankontoret.

Oslo

S-4912

HAAKON TVETERS VEI 8. Alt.2 Detaljregulering for gnr. 144 bnr. 1317. Etablering av barnehage m.m

Vedtaksdato: 07.09.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201011932

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201011932

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAAKON TVETERS VEI 8, GNR. 144, BNR. 1317

Se endret reg.best., vedt.10.10.2018 sak 162.

Mindre endring i reguleringsbestemmelsen ble vedtatt av byutviklingskomiteen .

Endring i § 7,2 Gangveg er vist med ***uthevet skrift.***

§ 1 *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket OP4-201011932-2, datert 14.01.2015 og revidert 23.10.2015.

§ 2 *Arealformål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (tannlege, lager, helsesenter)/ kontor/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Gangveg
- Annen veggrunn- teknisk anlegg
- Parkeringsplasser

§ 3 *Fellesbestemmelser*

3.1 Uteområder

Barnehagens utearealer innenfor området regulert til barnehage kan benyttes av allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

3.2 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 1 av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

§ 4 *Bebyggelse og anlegg- Barnehage*

4.1 Utnyttelse

Tillat bruksareal skal ikke overstige BRA = 850 m².

4.2 Utforming

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heis oppbygg og ventilasjonsanlegg m.m integreres i den arkitektoniske utformingen.
Ev. støyskjermer skal ha en utforming som ivaretar utsyn fra og innsyn til planområdet.

4.3 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som vist på plankartet. Lokal støyskjerming og inntil 2 boder på maksimalt 10 m² pr. stk tillates plassert utenfor byggegrense.

4.4 Minste uteoppholdsareal

Det skal være minimum 20 m^2 uteoppholdsareal per barn på barnehagens uteområder.

§ 5 *Bebyggelse og anlegg- Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning*

Maks. tillatt bruksareal er 11 964 m^2 BRA, inkl. areal under terreng. Eksisterende bygg med tilhørende bruk forutsettes beholdt uendret. Evn. nytt bygg tillates oppført med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 6 *Bebyggelse og anlegg- uteoppholdsareal*

Arealet er uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet.

§ 7 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

7.1 Kjøreveg

Kjøreveg er felles for område regulert til barnehage og gnr/bnr 144/1362 og 144/1364 og eventuelt senere utskilte parseller av disse.

7.2 Gangveg

Gangveien skal være felles for gnr/bnr 144/1317, 144/1345,***144/1362***, 144/1363, 144/1364 og eventuelt senere utskilte parseller av disse.

§ 8 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk med et detaljeringsnivå og lesbarhet tilsvarende 1:200.
Planen skal vise avkjørsler, parkering for bil og sykler, varemottak, avfallshåndtering, trapper, gangatkomster (inkludert stigningsgrad), beplantning, avgrensing mellom barnehage og boligenes uteoppholdsareal, gjerder, utforming og materialer på uteoppholdsareal med møblering, lekeapparater, belysning og skilt, eksisterende og framtidig terreng, eksisterende og framtidig vegetasjon, samt plan for lokal håndtering av overvann.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til godkjent plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 *Avkjørsel*
Planområdet har avkjørsler som vist med pil på plankartet.

§ 10 *Støy*
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Støynivå på inntil 65dB kan likevel tillates på inntil 300 m^2 langs Låveveien, forutsatt at arealet ikke benyttes til, eller tilrettelegges for, opphold ut over det forholdsvis kortvarige. Arealet må således ikke utstyres med benker, lekeapparater e.l. Rom for støyfølsom bruk skal vende mot stille side.

§ 11 *Fjernvarme*
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 12 *Overvann*
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 *Rekkefølgebestemmelser*
Før det gis brukstillatelse skal regulert gangveg, kjøreveg og parkering være ferdigstilt.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 240. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.09.2016

Une Brita Skoe, bem.

Haakon Tveters vei 8

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	15 min 1.1 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	13 min 1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	1 min 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.5 km
Lykketrollet barnehage (1-5 år) 21 barn	10 min 0.8 km
Lillejordet barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	0 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	15 min

SPORT

Østensjø skole	5 min
Godlia balløkke	11 min
EVO Bryn	13 min
Manglerud bad	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

—

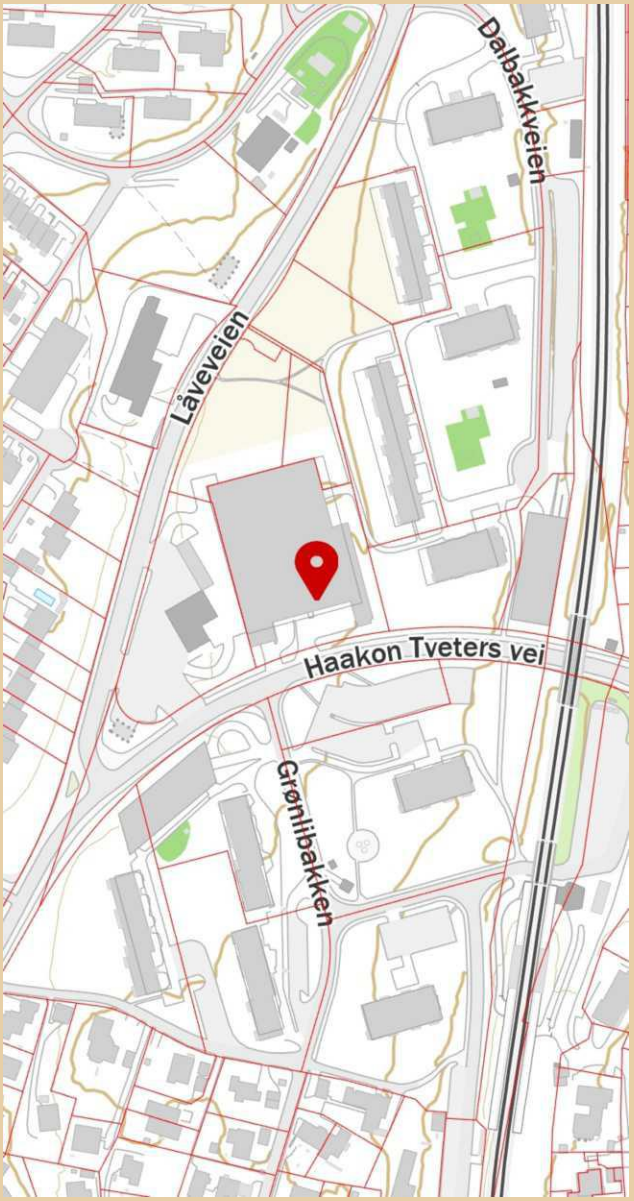
Gateparkering
Lett 89/100

—

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

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 8, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1317, Snr. 1, andelsnr. 706 i BORETTSLAGET HAAKON TVETERS VEI 8 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260219

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere
Saksbehandler: Petter Løsåmoen
Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663
E-post: petter.losamoen@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.
