PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 10C

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Haakon Tveters vei 10C

2 etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 2 etasje.
Haakon Tveters vei 10C
0682 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 18/09/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1362
Hjemmelshaver:	Julie Michelle Bjerke.
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1967.
Tomt:	5.092 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Julie Michelle Bjerke.
Befaringsdato:	15.09.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Festet tomt. Opparbeidet tomteareal med asfalterte gang- og kjøreveier, grøntarealer. Store arealer med naturtomt.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til kjeller, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpte fundamenter på antatt komprimerte masser.
Bærende konstruksjoner i betong utvendig forblendet med spekket tegl.
Støpte etasjeskillere. Støpte trapper i felles oppgang.
Flatt oppforet tak tekket med papp/folie. Ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår oppgradert med bla nye bad og nytt kjøkken.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat på begge badene og peis i stuen.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: bod på balkongen og i kjelleretasjen.
Parkering: det medfølger parkeringsplass med el-billader i garasjeanlegg, rett ved leiligheten.
Mulighet for leie av biloppstillingsplass med og uten el-bil lader.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og originale tegninger.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badene og over kjøkkenbenken.
Skyvedørsgarderobe på et av soverommene og i gangen.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte vegger.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på begge badene.
Øvrige overflater av slette og tapetserte betonghimlinger.
Profilerte taklister i alle rom(med unntak av bad).
Gulv: fliser på badene.
Øvrige overflater av 9.5 mm pergo laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av eier:
2024-25 - nye bad, nytt kjøkken, oppgradering av det elektriske anlegget og nytt gulv.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etasje	89			5	89	0
Bod på balkong og kjelleretasje		8				
SUM BYGNING	89	8		5	89	0
SUM BRA	97					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, kjøkken, stue, 2 stk soverom og 2 stk bad.

BRA-e:

Bod i kjelleretasjen og på balkong.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten disponerer bod i kjelleretasjen på 6 kvm og et skap i felles kjølerom.
Felles vaskeri.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

18/09/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med 4 stk skuffer.
Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Frittstående servant over innredningen med 1- greps blandebatteri.
Rundt overskap med to speildører og integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med to foldedører av glass.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.

Merknader: Badet er rehabilitert i 2024 og det er fremlagt dokumentasjon.
Vindu av tre noe nærme dusjsonen.
Anbefales kontrollert med lufting under og etter bruk av dusj.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.





Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Delvis nedsenket gulv i dusjsonen.

Merknader: Terskelhøyden er målt til 5 mm på det laveste.
Iht forskrifter og normer skal denne være minimum 15 mm. Tg 2.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.





Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.

Vegg/rennesluk av plast med vannlås og flislagt rist.

Merknader: I følge fremlagt dokumentsjon er det benyttet smøremembran.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

1.2 Bad 2

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med to skuffer av profilerte fronter og dempefunksjoner.
Frittstående servant med 1-greps blandebatteri over innredningen.
Speil med integrert lys.
Åpen dusjsone.
Dusjsett med 2-greps blandebatteri.

Merknader: Badet er rehabilitert i 2024 og det er fremlagt dokumentasjon.
Dør av tre nærme dusjsonen.
Anbefales kontrollert med lufting under og etter bruk av dusj.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv på 10 mm i dusjsonen.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.





Vegg/rennesluk av plast og aluminimum med vannlås og flislagt rist.

Merknader: Det er benyttet smøremembran i følge fremlagt dokumentasjon.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2024 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin,
varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.





Kjøkken med benke, over og høyskap.
Slette fronter og benkeplater av stein fra nerostein.
Porselen vask med 1- greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert komfyrvakt til platetoppen og automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagens forskrifter og krav. Se bilder over.

Merknader: Innredningen er montert og vanninstallasjoner i 2024.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av tre med slette fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Høyder i leiligheten:
soverom og kjøkken - 2.52 m.
stue - 2.50 m.
gang - 2.51 m.
bad - 2.34 og 2.37 m.

Merknader: Det er etablert peis i stuen. Det anbefales kontroll minst hvert 4 år fra brann/feiervesen.
Dette er ikke fremlagt.
Det er gnistfangerplate på gulvet foran peisen iht forskrifter og krav.
Store deler av overflatene i leiligheten er oppgradert og fremstår uten merkbare skader eller slitasje.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer med 2- lag energiglass og utvendige alu beslag.
Eldre fastkarmsvindu i stuen med 2- lag enkeltglass.
Balkongdør av tre med farget glass. Antatt fra byggeår. Tilfredsstiller ikke dagens krav til balkong/ytterdør.
Ytterdør av tre med slette finerfronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; B30-db38.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vestvendt balkong på 4.6 m².
Utkraget betongkonstuksjon.
Bod på 2 m² med lys og dobbel stikkontakt.
Malt betonggulv.
Fjernstyrt markise.
Rekkverk av betong og stål.
Nedløp gjennom slukrist i hjørnet av balkongen.

Merknader: Avstand mellom rekkverksbrystning og horisontale spiler til håndløper er målt til 15 cm.
Maks avstand ihht TEK17 er 10 cm.
Noe avskalling og løs puss på rekkverket.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk. Se bilde under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC. Se bilde.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner i fordelerskap på badene.

Merknader: Det er fremlagt dokumentasjon som vil medfølge ved salg.
Hovedstoppekranen antas å være i boligblokkens underetasje. Ikke besiktiget.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles bereder antatt i boligblokkens kjeller. Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten.
Friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på enkelte av vinduene.
Overstrømningsspalte under dørbladene på badene.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Naturlig avtrekk på badene og ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Avtrekks ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 3x32 ampere og 10 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader: Det elektriske anlegget i leiligheten er oppgradert.
Det er fremlagt dokumentasjon som vil medfølge ved salg.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1	Vinduer og ytterdører
	Balkongdøren og enkelte av vinduene, har passert over halvparten av antatt levetid. Balkongdøren og fastkarmsvindu tilfredsstiller ikke dagens energi og isolerings krav.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For stor avstand mellom rekkverk og håndløper.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilfredsstillende avtrekk ihht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250232

Selger 1 navn
Julie Michelle Bjerke

Gateadresse
Haakon Tveters vei 10C

Poststed	Postnr
OSLO	0682

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 0685722

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250232

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av samtlige bad.
Arbeid utført av	Rørlegger Øst As

Filer

Kontroll av bad Haakon Tveters vei 10 C Lille Bad.pdf

Kontroll av bad Haakon Tveters vei 10 C Hoved Bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, badene stiller alle krav per dags dato. Dokumentasjon foreligger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye jordede stikkontakter og lysbrytere, trekke nye ledninger + kurs.
Arbeid utført av	Rørlegger øst As

Filer

El dokumentasjon Haakon Tveters vei .pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det elektriske ble gjennomgått i forbindelse med totalrenovering.

Document reference: 183250232

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EL lader for bil instalert.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250232

Tilleggskommentar

Leiligheten er totalrenovert, dvs nye gulv, oppgadert det elektriske, nye bad og kjøkken mm.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250232

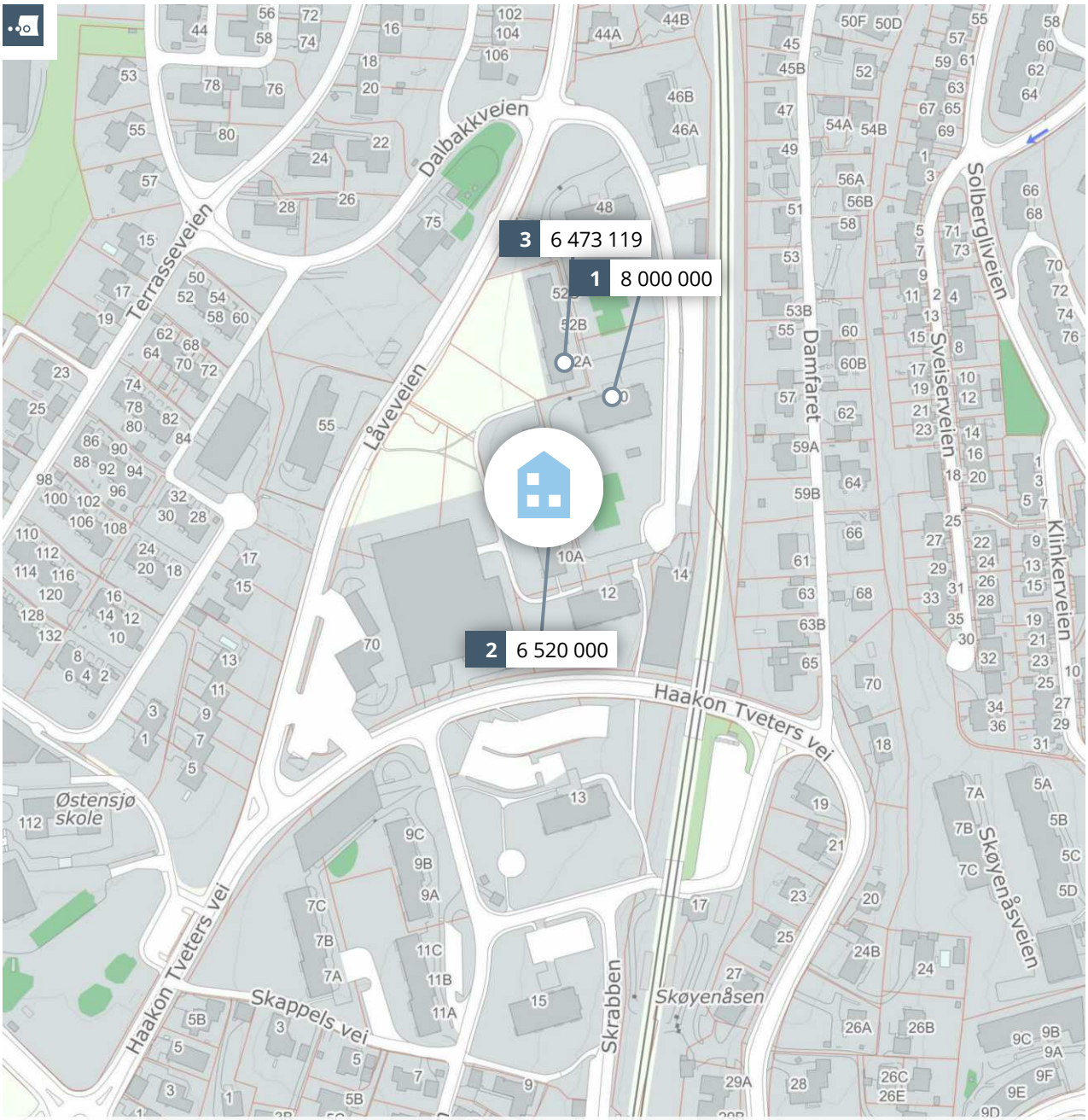
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Michelle Bjerke	85ad72f57ed52a19849ad bc8b9fb7cbedc11d783	25.09.2025 13:38:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250232

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



Meglers verdivurdering

HAAKON TVETERS VEI 10 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 10 C, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1967

GNR 144 BNR 1362 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

6 990 000

0	6 990 000	78 539
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	8 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	4 723
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Låveveien 50 104 m² 1969	2. etg	3 sov		13.08.2024	7 200 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**76 923**
2	Haakon Tveters vei 10 B 89 m² 1967	3. etg	3 sov		08.04.2024	5 990 000	**6 520 000**	0	6 520 000	**73 258**
3	Låveveien 52 A 89 m² 1969	2. etg	3 sov		10.02.2025	6 490 000	**6 425 000**	48 119	6 473 119	**72 732**

Påkostet 3(4)-roms med garasjeplass, ildsted og solrik balkong. Skjermet beliggenhet like ved T-bane, skoler og marka

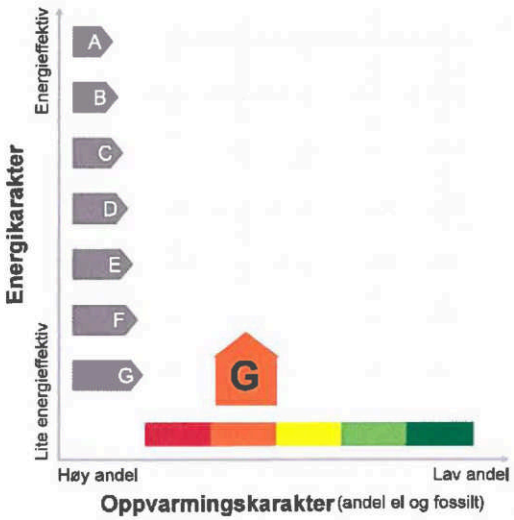
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Tveters vei 10 C
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1362
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	4d4b41a9-c358-4c7c-a87b-99ff4d9919df
Dato	29.01.24



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

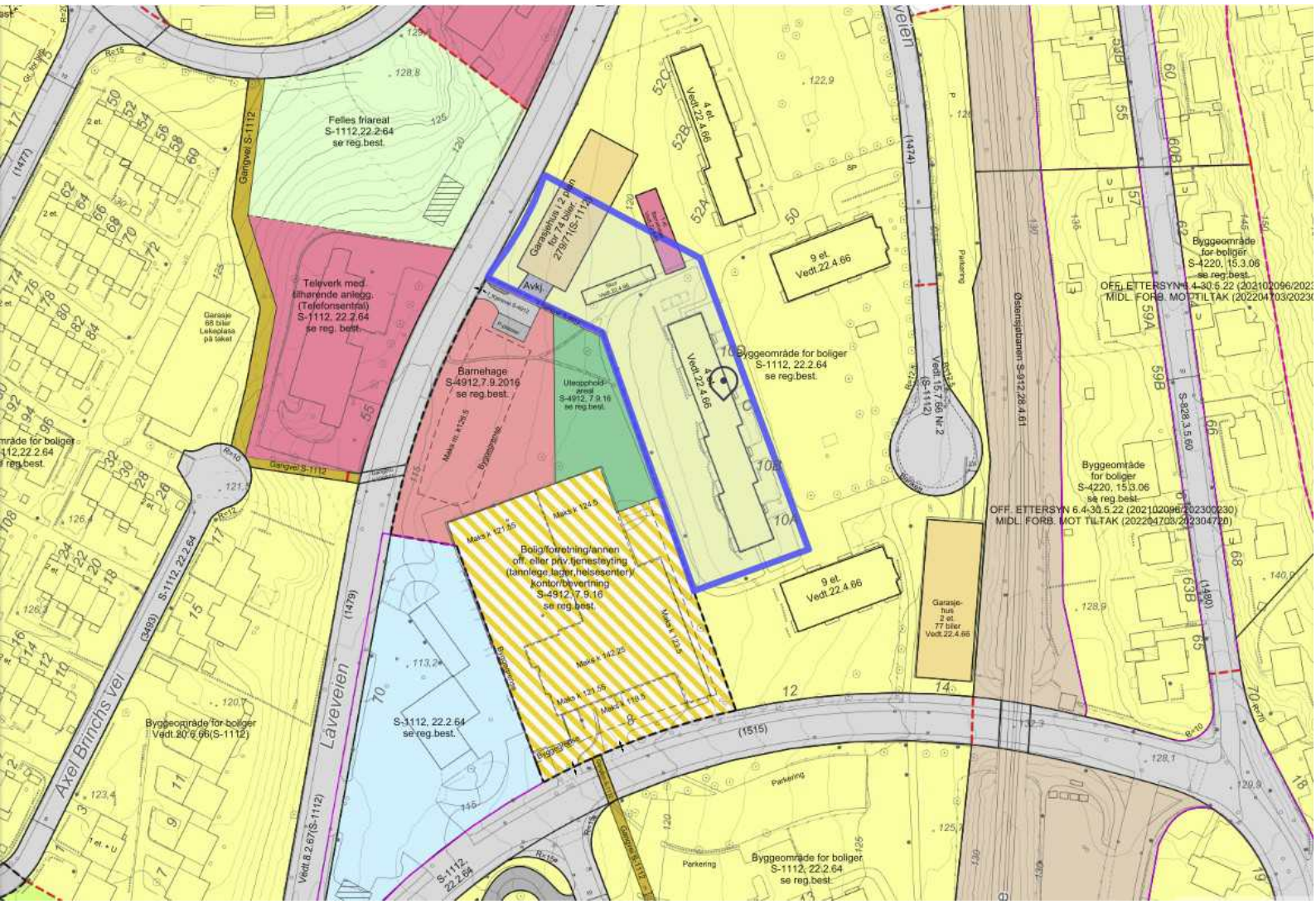
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Felles friareal
S-1112,22.2.64
se reg.best.
Gangvei S-1112
Televerk med tilhørende anlegg. (Telefonsentral)
S-1112, 22.2.64
se reg. best.
Garasje
68 biler
Lekeplass
på taket
Barnehage
S-4912,7.9.2016
se reg.best.
Uteoppholds-areal
S-4912, 7.9.16
se reg.best.
Garasjehus (2 etasjer) for 74 biler
279/71(S-1112)
4 et.
Vedt.22.4.66
9 et.
Vedt.22.4.66
Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
Vedt.22.4.66
Avkj.
Bolig/forretning/annen off. eller priv.tjenesteyting (tannlege,lager,helsesenter) kontor/bevertning
S-4912,7.9.16
se reg.best.
Maks y 124.5
Maks y 121.55
Maks y 142.25
Maks y 131.55
Maks y 119.5
Maks y 128.5
Byggegrense
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Vedt.20.6.66(S-1112)
Axel Brinchs vei
(3493)
Låveveien
(1479)
Vedt.8.2.67(S-1112)
Låveveien
(1474)
Vedt.15.7.66 Nr.2
(S-1112)
Østensjøbanen S-912,28.4.61
Parkering
Garasje-hus
2 et.
77 biler
Vedt.22.4.66
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/2023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/2023
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/2023002
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/2023047
S-928,3.5.60
(1515)
(1480)
Gangvei S-1112
Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.
Parkering

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

Deres ref.: 183250232 . Vår ref.: 5098-1-206 Dato: 10.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haakon Tveters Vei 10
Organisasjonsnr:	980220702
Seksjonseier:	Bjerke, Julie Michelle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	206
Adresse:	Haakon Tveters vei 10C, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	144
Bnr.	1362

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79420617.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

G.nr. 144/b.nr.1362 – festet tomt. Årlig festeavgift er p.t. kr 60 414 etter avregning internt i SSB. Selskapet har tegnet tilleggsdekning Forsikring for Skadedyr. Eierskifter skal godkjennes av styret jf, vedtektene § 2(2).Også leietagere skal styregodkjennes. Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 646,- pr halvår, tillegg kr 300,- pr. halvår andel asfaltering. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris. Dersom nåværende eier leier parkeringsplass av Søndre Skøyen Boligstiftelse må denne sies opp, oppsigelse kan sendes til oef@obos.no. Dersom salget også gjelder garasjeplass i Garasjesameiet Haakon Tveters Vei 14 eller Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9 ber vi om at det bestilles eget opplysningssett på dette.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 723,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	306,00	
Fellesutgifter	4 417,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	943,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	37 944,-
Gjeld:	19 191,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: gry.sundet@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristian Karlsen, e-post: htv10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5098

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsberetning og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny brannalarmløsning
8. Opprette frittstående «Utegruppe» under styret
9. Nye inngangsdører
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10

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

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitner velges på møte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. HTV10 STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på møte

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås på møte

Sak 7

Ny brannalarmløsning

Forslag fremmet av:
Zain Syed

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det har gått inflasjon i falske brannalarmer. Spesielt sent på natta. Min erfaring er at nesten ingen i de øvre etasjene er berørt av dette fordi lyden fra brannalarmen trolig ikke kommer fram til dem.

Falske brannalarmer er super uheldige med tanke på tilliten til systemet. Dette er også super uheldig at de fleste beboere ikke kommer ut når alarmen går, enten fordi de ikke hører alarmen, eller fordi de ikke har tillit til alarmen.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ny brannalarmløsning
- Mot Ny brannalarmløsning

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret iverksetter tiltak for utbedre dagens systemet slik at vi unngår unødvendig brannalarmer og beboere i de øverste etasjene også får lyden av varslet.

Styret henter inn ekstern kompetanse om nødvendig. Dersom dagens system Ikke kan utbedres, iverksettes det tiltak for å bytte ut og erstatte dagens system.

2. Styret henter inn tilbud fra andre aktører, og sier opp avtalen med Firesafe så snart vi finner en ny, bedre løsning. Ved valg av ny leverandør bes det om bedre varsling oppover i etasjene.

Sak 8

Opprette frittstående «Utegruppe» under styret

Forslag fremmet av:
Britt Inglingstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Uteområdene rundt blokken vår, d.v.s. plantenes og busker har lidd de siste årene, og det har vært altfor få dugnader for å rette opp i forholdene. Samtidig har de siste års dugnader vært gjennomført på en måte hvor ikke alle har følt seg like inkludert.

I dag ligger ansvaret for gjennomføring av alle dugnader hos styret, men slik behøver det ikke å være.

Jeg foreslår derfor at det opprettes en egen frittstående «Utegruppe», gjerne under styret, men med egne fullmakter, som får ansvaret for å organisere dugnader og beplantning av de utendørs fellesområdene, herunder også plantekassene og beskjæring av trær og busker.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Det opprettes en egen Utegruppe, med fullmakt til å organisere og innkalle til dugnader og beplanting/rydding på utendørs fellesområder, herunder også plantekassene.

Utegruppa bør ha et eget budsjett å forholde seg til, forslagvis kr 10.000 og søke styret om det trengs midler utover rammen, evt. gi innspill til neste års budsjett om gruppa ser at større arbeider bør utføres.

Representant(er) fra styret kan gjerne sitte i Utegruppa, men det er ikke et krav.

Sak 9

Nye inngangsdører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangsdørene i bygget er gamle, og det er stadig feil med både låser og dørpumper, spesielt om vinteren. Dørene er også dårlig isolert. Det er også flere som rapporter om feil med callinganleggene. Vi foreslår at dørene byttes ut med nye, tidsriktige dører, og at det samtidig monteres nytt callinganlegg og tilrettelegges for bruk av RFID-brikker i tillegg til eksisterende nøkkelsystem.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre utskifting av inngangsdører og callinganlegg.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Britt Inglingstad
- Ønsker å jobbe for at områdene rundt blokken vår blir holdt i bedre stand, og at samholdet i sameiet styrkes på tvers av generasjoner. Kjenner sameiet og bydelen godt.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10
ORG.NR. 980 220 702, KUNDENR. 5098

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 052	1 799 008	1 871 799	1 867 000
Vaskeri		1 474	4 886	6 000	6 000
Andre inntekter		0	5 067	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 868 526**	**1 808 961**	**1 877 799**	**1 873 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-105 883	-125 371	-113 000	-113 000
Styrehonorar	4	-100 000	-95 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 498	-19 228	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-60 962	-58 171	-61 661	-65 000
Konsulenthonorar	6	-4 990	-3 736	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-195 974	-1 171 996	-151 000	-152 000
Forsikringer		-140 205	-126 703	-139 373	-167 000
Festeavgift		-61 412	-61 215	-62 000	-62 000
Kommunale avgifter	8	-289 413	-254 075	-262 146	-303 064
Kostnader sameie		-219 420	-207 000	-212 000	-212 000
Energi/fyring		-148 213	-164 132	-182 000	-182 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 596	-98 604	-126 000	-131 000
Andre driftskostnader	9	-65 892	-50 338	-66 100	-68 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 517 458**	**-2 435 569**	**-1 490 280**	**-1 570 064**
DRIFTSRESULTAT		**351 068**	**-626 609**	**387 519**	**302 936**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 166	33 938	11 000	11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**30 166**	**33 938**	**11 000**	**11 000**
ÅRSRESULTAT		**381 234**	**-592 671**	**398 519**	**313 936**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		381 234	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-592 671		

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10
ORG.NR. 980 220 702, KUNDENR. 5098

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 868	13 764
Andre kortsiktige fordringer		0	22 575
Driftskonto OBOS-banken		675 639	862 493
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 989	3 407
Sparekonto OBOS-banken		626 025	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 309 521**	**902 239**
SUM EIENDELER		**1 309 521**	**902 239**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 214 248	833 014
SUM EGENKAPITAL		**1 214 248**	**833 014**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 543	32 721
Leverandørgjeld		29 861	21 124
Skyldige offentlige avgifter	11	6 424	6 296
Annen kortsiktig gjeld	12	7 446	9 084
SUM KORTSIKTIG GJELD		**95 273**	**69 225**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 309 521**	**902 239**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Haakon Tveters Vei 10

Kristian Karlsen Eirik Gunnesen Knut E. D. Mellum-Lindelien

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	1 696 128
TV/Internett	121 120
Leie	49 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 867 052**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-72 995
Påløpte feriepenger	-7 446
Arbeidsgiveravgift	-25 442
SUM PERSONALKOSTNADER	**-105 883**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 498.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 990
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 990**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 813
Drift/vedlikehold elektro	-4 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 417
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 894
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-56 429
Kostnader dugnader	-721
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-195 974**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-195 890
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-86 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-289 413**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-800
Container	-7 429
Lyspærer og sikringer	-140
Renhold ved firmaer	-49 144
Andre fremmede tjenester	-736
Andre kontorkostnader	-320
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 913
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 310
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-65 892**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 664
Renter bank	16 194
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	308
SUM FINANSINNTEKTER	**30 166**

NOTE: 11
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 989
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 435
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 424**

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-7 446
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 446**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WUJ2A-QNAOT-XDCDP-EWE68-OPF7Q-WBQEA

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 13:39:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WUJ2A-QNAOT-XDCDP-EWE68-OPF7Q-WBQEA

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.

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Kristian Karlsen	Haakon Tveters vei 10D
Styremedlem	Eirik Gunnesen	Haakon Tveters vei 10B
Styremedlem	Knut-Erik Mellum	Haakon Tveters vei 10D
Vara	Bjørn-Erik Henriksen	Haakon Tveters vei 10C

Styremedlem Knut-Erik Mellum flyttet fra sameiet høsten 2024, og vara Bjørn-Erik Henriksen har fungert som styremedlem siden.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Haakon Tveters vei 10
Sameiet består av 32 seksjoner.
Sameiet Haakon Tveters vei 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 980220702, og ligger i bydel Østensjø i Oslo Kommune.

Matrikkel: 301-144/1360

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

Sameiet Haakon Tveters vei 10 har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel utføres av Obos Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Styrtet har avholdt 5 fysiske møter, i tillegg til jevnlig og løpende kommunikasjon elektronisk.
- Utarbeidet energirapport for sameiet i samarbeid med Obos Prosjekt. Det ble kartlagt energiforbruk og energieffektivitet for bygget felles, og tatt stikkprøver i enkelte leiligheter. Rapporten kommer med anbefalinger til tiltak for å bedre energieffektiviteten i bygget, med kostnadsanalyser.
- Fulgt opp gjentakende trøbbel med brannvarslingsanlegget i fellesarealene, med flere befaringer og feilsøkinger med leverandør Firesafe.

- Engasjert gartner for trimming og ryddig av beplantning rundt bygget. Hekken på balkongsiden er trimmet helt ned, og bedene ved inngangspartiene er godt trimmet og ryddet. Gartner har tilbudt tjenester for beplantning og stell av bed, men styret har foreløpig ikke gjort noen videre avtaler om dette.
- Byttet diverse lysstoffrør over inngangsdører og øvrig belysning i kjellerganger/felelsarealer.
- Organisert dugnad og julegrantenning.
- Begynt kartlegging av behov for vedlikeholdsarbeider på fasader. Arbeidet fortsetter utover våren/sommeren.

Fremtidige planer

- Videre kartlegge hvilke tiltak som kan gjøres i bygget, ut ifra energirapporten.
- Friske opp bedene ved inngangspartiene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til egenkapital.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024.

Kommunale avgifter i Oslo Kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 3 % for renovasjon, 14,3 % for vann- og avløp og 12 % for feiegebyret.

Energikostnader

Vi har budsjettert med at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som foregående år.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 13 %.
.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennenvte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Det er ikke planlagt økninger av felleskostnadene i budsjettet, men det vil muligens bli behov for en økning neste år.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 5098 Selskapsnavn: SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0 129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10

Organisasjonsnummer: 980220702
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Selskapslokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitner velges på møte
>
> ✓ **Vedtatt. Morten Hendis og Hillevi Carina Hagner valgt som protokoll.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsberetning og årsregnskap

a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt. Kommentar til årsrapporten, fjerne punkt om lån.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås på møte

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse foreslås på møte

✓ **Vedtatt. Styrehonorar settes til 100 000 kr.**

7. Ny brannalarmløsning

Fremmet av: Zain Syed

Det har gått inflasjon i falske brannalarmer. Spesielt sent på natta. Min erfaring er at nesten ingen i de øvre etasjene er berørt av dette fordi lyden fra brannalarmen trolig ikke kommer fram til dem.

Falske brannalarmer er super uheldige med tanke på tilliten til systemet. Dette er også super uheldig at de fleste beboere ikke kommer ut når alarmen går, enten fordi de ikke hører alarmen, eller fordi de ikke har tillit til alarmen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret iverksetter tiltak for utbedre dagens systemet slik at vi unngår unødvendig brannalarmer og beboere i de øverste etasjene også får lyden av varslet.
Styret henter inn ekstern kompetanse om nødvendig. Dersom dagens system Ikke kan utbedres, iverksettes det tiltak for å bytte ut og erstatte dagens system.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styret henter inn tilbud fra andre aktører, og sier opp avtalen med Firesafe så snart vi finner en ny, bedre løsning. Ved valg av ny leverandør bes det om bedre varsling oppover i etasjene.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Opprette frittstående «Utegruppe» under styret

Fremmet av: Britt Inglingstad

Uteområdene rundt blokken vår, d.v.s. plantenes og busker har lidd de siste årene, og det har vært altfor få dugnader for å rette opp i forholdene. Samtidig har de siste års dugnader vært gjennomført på en måte hvor ikke alle har følt seg like inkludert.

I dag ligger ansvaret for gjennomføring av alle dugnader hos styret, men slik behøver det ikke å være.

Jeg foreslår derfor at det opprettes en egen frittstående «Utegruppe», gjerne under styret, men med egne fullmakter, som får ansvaret for å organisere dugnader og beplantning av de utendørs fellesområdene, herunder også plantekassene og beskjæring av trær og busker.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Det opprettes en egen Utegruppe, med fullmakt til å organisere og innkalle til dugnader og beplanting/rydding på utendørs fellesområder, herunder også plantekassene.
> Utegruppa bør ha et eget budsjett å forholde seg til, forslagvis kr 10.000 og søke styret om det trengs midler utover rammen, evt. gi innspill til neste års budsjett om gruppa ser at større arbeider bør utføres.
> Representant(er) fra styret kan gjerne sitte i Utegruppa, men det er ikke et krav.
> ✓ **Vedtatt. Britt Inglingstad, Hillevi Carina Hagner og Eva Brobakken melder seg til utegruppe.**

9. Nye inngangsdører

Inngangsdørene i bygget er gamle, og det er stadig feil med både låser og dørpumper, spesielt om vinteren. Dørene er også dårlig isolert. Det er også flere som rapporter om feil med callinganleggene. Vi foreslår at dørene byttes ut med nye, tidsriktige dører, og at det samtidig monteres nytt callinganlegg og tilrettelegges for bruk av RFID-brikker i tillegg til eksisterende nøkkelsystem.

Styrets innstilling

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å innhente tilbud på utskifting og/eller vedlikehold av inngangsdører og callinganlegg.
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Britt Inglingstad
Bjørn Henriksen Krogsæther

Følgende stilte til valg:
Britt Inglingstad
Bjørn Henriksen Krogsæther

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Gunnesen

Følgende stilte til valg:
Erik Gunnesen

Verification

Transaction 09222115557545534491

Document

Protokoll ordinært årsmøte HT10
Main document
4 pages
Initiated on 2025-04-29 20:01:39 CEST (+0200) by Andreas Flataker (AF)
Finalised on 2025-04-30 10:37:33 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
andreas.flataker@obos.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)
Signed 2025-04-30 09:28:53 CEST (+0200)

Morten Hendis (MH)
morten@hendis.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Morten Hendis"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2024-08-02 10:07:32 CEST (+0200)
Signed 2025-04-30 10:37:33 CEST (+0200)

Hillevi Hagner (HH)
mamrazzi@yahoo.no
bankID
The name returned by Norwegian BankID was "Hillevi Carina Hagner"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2025-01-07 12:45:56 CET (+0100)
Signed 2025-04-30 10:27:19 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify



HUSORDENSREGLER

for
Sameiet Haakon Tveters vei 10

Vedtatt på årsmøtet 24. april 2018

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Hvis du sjeneres av eventuelle brudd på husordensreglene, ta da saken først opp med dem det gjelder. Hvis dette mot formodning ikke hjelper, kontaktes Styret skriftlig.

Bruk av boligen — støy

Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/ eller banking må ikke forekomme etter kl. 20:00 på mandag – fredager og etter kl. 16:30 på lørdager. Boring og/ eller banking må ikke forekomme på søndager, høytidsdager og helligdager.

Bruk av musikkinstrumenter og/ eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de ikke sjenerer naboene.

Etter kl. 23.00 er det heller ikke tillatt å bruke vaskemaskiner og oppvaskmaskiner i leilighetene.

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

Seksjonseier er selv ansvarlig for all skade som påføres bolig eller fellesrom ved uforsiktighet.

Tekniske installasjoner

Det er ikke tillatt å tilkoble oppvaskmaskiner og vaskemaskiner til gårdens varmtvannsopplegg.

Det er heller ikke tillatt å tilkoble eventuelle frysebokser i kjellerboder til gårdens fellesanlegg.

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er seksjonseieren ansvarlig for.

Det er stoppekraner tilgjengelig i kjelleren. Gjør deg kjent med disse. Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann

Avfall

I Oslo er det innført kildesortering av avfall. Matavfall, plast og restavfall sorteres i plastposer og kan kastes i søppelsjakten. Det henstilles til alle at posene er godt knyttet for i åpningen.

Papir og papp samles i egen container som står i kjellergangen. Det er gunstig om emballasje blir flatklemt slik at kapasiteten ikke brukes opp av luft.

Melkekartonger skal kastes i papircontaineren.

Farlig avfall, herunder maling og lakk, skal bringes til returpunkt for avfall.

Glass og metallemballasje kan kastes i container ved returpunkt på Statoilstasjonen. Lysrør, lyspærer, småelektriske artikler kan returneres til forretning som fører slike varer eller til returpunkt for avfall. Slikt avfall skal ikke kastes i søppelsjakten.

Utstyr som ikke lenger er i bruk, f.eks. komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder i kjelleren. Beboerne må selv sørge for å få dette fjernet.

Sameiet pleier hver vår å leie containere hvor beboerne kan kaste ting som ikke lenger er i bruk. Typisk vil være kasserte møbler og sportsutstyr. Det vil være en egen container for elektrisk utstyr. Farlig avfall som maling, løsningsmidler og annet må ikke kastes i containerne, men bringes til returpunkt for avfall.

Fellesvaskeriet

Vaskeriet kan benyttes i tidsrommet kl. 08-20 mandag - lørdager. Vaskeriet kan ikke benyttes på søndager, høytidsdager og helligdager. Vasketid reserveres på tavle i vaskeriet v.h.a. hengelås med leilighetsnummer inngravert / påført.

Tørking av tøy må bare foregå på tørkeplassen ute. Tørkeplassen må ikke brukes på søndag, helligdager og høytidsdager (1. og 17. mai). Tøy må tas inn før kl. 18.00 på dag før søndag, helligdag og høytidsdag.

Instruks for vaskeriet er oppslått i vaskeriet.

Bruk av fellesrom

Huset har tre sportsboder. Disse er lokalisert i hver ende av kjelleren, samt et ved oppgang C. Sportsbodene er beregnet på oppbevaring av sykler, barnevogner, akebrett osv. som er i jevnlig bruk.

Sportsboden er ikke et oppbevaringssted for ting som ikke lenger er i bruk. Dette gjelder også sportsutstyr, barnevogner og møbler som ikke lenger er i bruk.

Sportsbodene har liten kapasitet og det henstilles til alle om å fjerne utstyr som ikke lenger er i "daglig" bruk.

Sett ikke sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende i trapperommet eller i kjellergangen.

Trappeløp og kjellergang er en del av rømningsveien i tilfelle brann og må holdes ryddig.

Hobbyrommet i kjelleren står til beboernes disposisjon, men må ikke benyttes til aktiviteter som virker sjenerende for naboene. Regelen om banking / boring nevnt under bruk av boligen, gjelder også for hobbyrommet. Hobbyrommet skal ryddes etter bruk.

I kjølerommet i kjelleren disponerer hver leilighet en bod. For å unngå lukt må det være godt renhold i bodene.

Bruk av bart lys er ikke tillatt i kjelleren.

Ytterdørene skal alltid holdes låst.

Lufting

Det er viktig med god utlufting av leiligheten. Ventilasjonsanleggets luker må ikke tildekkes eller stenges. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger.

Sørg for god utlufting av kjelleren, men hold dører, vinduer og ventiler lukket i vintertiden

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i boligene uten Styrets samtykke. Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha kontroll over dyret til enhver tid. Det skal videre påses at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets eiendom eller arealer som forvaltes av SSB.

Grilling

Grilling på balkongene er kun tillatt med elektrisk grill og gass grill. Røyk fra grillkull sjenerer naboene og er ikke tillatt.

Bortleie

Eventuelt bortleie må på forhånd godkjennes av Styret, slik at Styret og forretningsfører til enhver tid vet hvem som bor i huset. Den som leier bort noen del av sin bolig har helt ut ansvaret overfor sameiet for at alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommende leieboer. Gjør leietaker kjent med husordensreglene.

Ved alvorlige brudd på husordensreglene kan videre utleie nektes.

Parkering

Gjesteparkeringsplassene ved Haakon Tveters vei 12 er beregnet på besøkende til Haakon Tveters vei 10 og 12. SSB har utarbeidet «Regler om bruken av parkeringsplasser ved Søndre Skøyen boligstiftelse (SSB)». Følg disse. Det tillates gjesteparkering inntil 3 døgn. Langtidsparkering henvises til offentlig vei.
Beboere (eiere og leietakere) skal ikke bruke gjesteparkeringsplassene unntatt i forbindelse med av- og pålessing inntil 1 time.

Vask av bil må ikke foretas på parkeringsplassene, foran husene eller andre steder på området.

Kontakt forretningsfører for mulig leie av fast parkeringsplass.

Utvendig

Sameiet ønsker et helhetlig ytre. Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av Styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av Styret, for eks. vindus- eller dør-typer, farger, markiser, og flaggstenger.

Parabolantenner på verandaene er ikke tillatt.

Snø må fjernes fra balkongene.

Ensartet navneskilt skal benyttes ved inngangsdøren nede, på postkassene og på dørene inn til boligene. Kontakt styreleder om det trengs hjelp til å finne skiltleverandør.

Det er sameiets ansvar å holde best mulig orden på tomten, inkludert bedene på framsiden og buskene på baksiden. Felles dugnad avholdes 1-2 ganger i året, og det forventes at seksjonseierne deltar. Bedene blir vedlikeholdt, men om du har lyst, kan du hjelpe til med luking og vanning.

Vær med på å verne om vegetasjonen og beplantningene og lær barna forståelse for vern av omgivelsene.

Det henstilles til alle å bruke gangveiene. Tråkk over plenen drar med seg unødvendig mye skitt inn i oppgangen.

Erstatter Husordensregler vedtatt 21.04.2015.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 10

§1 NAVN OG OMFANG

[1] Sameiets navn er Sameiet Haakon Tveters vei 10. Sameiet består av 32 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1362 i Oslo. Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

§2 RETTSLIG RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven §24, 1. ledd.

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

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

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

§3 FYSISK RÅDERETT

[1] Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens §25, 1. ledd.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til boligformål. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering.

[3] Alle leietakere må godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Dette omfatter også korttidsutleie. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Omfattende korttidsutleie vil være i strid med sameiets formål, og utgjør saklig grunn for å nekte godkjenning.

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

[5] Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier, så som boder, balkong m.v. Entredører, vinduer og verandadør tilhører bruksenheten og seksjonseieren har ansvar for vedlikeholdet. Eierseksjonslovens §32 omhandler seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

[6] Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

[7] Den enkelte seksjonseier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell.

[8] Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å sørge for at forskriftmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er til stede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftmessig stand.

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

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

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

§4 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

§5 SAMEIETS PANTERETT

[1] De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 16/6-2017 § 31, 4.ledd.

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

§6 ETTERSYN

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

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

§7 MISLIGHOLD

[1] Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlig advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 2017, *§* 38.

[2] Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven av 2017 § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§8 ÅRSMØTET

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

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

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

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

[5] Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, jfr. Eierskiftelovens § 42.

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

[7] Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

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

§9 OM ÅRSMØTET

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

[2] Det ordinære årsmøtet skal uansett om det står i innkallingen eller ikke:

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

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

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

§10 ÅRSMØTETS MYNDIGHET

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

f. samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 2017 § 20 - 22.
g. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

[3] Vedtak om endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jfr. eierseksjonslovens § 27

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

§11 INHABILITET

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

§12 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

§13 STYRETS OPPGAVER M. V.

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

[2] Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

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

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

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

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

§14 EIERSEKSJONSLOVEN

[1] Forøvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med senere endringer til anvendelse.

§15 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

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

Disse vedtekter er fastsatt i årsmøtet 24/4-2018, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, opprinnelig fastsatt 1/1-1985, sist endret 14/3-2017.

Revidert i ordinært årsmøte 24. april 2018

Blokk D

6223 NORGE
OSLO BYSKRIVEREMBETE 1680 KRONER
STEMPELAVGIFT AV DOKUMENTER

F e s t e k o n t r a k t .

17.2.69

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, sivilingeniør Halvor Skappel og landbrukskandidat Paul Skappel som eiere av eiendommen gnr. 144 bnr. 1362i Oslo (Aker), bortfester herved eiendommen til Søndre Skøyen Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 6,520,- . ~~Dette skal, uansett nedenstående bestemmelser, være en minimumsavgift.~~ Festeavgiften løper fra kontraktens underskrift og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

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

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

For å gi grunneieren en garanti mot fluktasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, så fremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 poeng siden forrige fastsettelse. Hvis således indeksen er steget fra 110 til 120, blir festeavgiften å forhøye etter følgende beregninger:
110 : 10 - 100 : X = $\frac{1000}{110}$ - 9,09 %.

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

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

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

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

2776 18/2 69

2.

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

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

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

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

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

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

4.

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

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

5.

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

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

6.

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

7.

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

8.

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

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

9.

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

10.

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

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

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

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

O s l o, den 1/12. 1967/12/2 1969.

For grunneierne:

Julie Fjeldstad
Halvor Skappel
Paul Skappel
.....

For festeren:

Erling M. Torkildsen
.....

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

D.u.s.

.....
høyesterettsadvokat

Dagbokført som dok. nr. 2776 /1969 den 18/2 1969
ved Oslo byskriverembete, Aker distrikt.
Innført i grunnbok som vedk. gnr. 144
bnr. 1362
avskrift i A bok 400 bl.
For tinglysingen betalt til Statskassen kr. 70.-
Anmerkning om heftelser meddeles på forlangende
mot erleggelse av et tillegsgebyr stort kr. 5,—

Carl Berner

Haakon Tveters vei 10C

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	6 min 0.5 km	
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km	
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km	
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	14 min 1.1 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min 1.7 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	2 min 0.2 km	
Skøyenåsen Linje 2, 3	5 min 0.4 km	
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km	
Oslo Gardermoen	35 min	

BARNEHAGER

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.4 km	
Lykketrollet barnehage (1-5 år) 21 barn	9 min 0.7 km	
Godlia barnehage (1-5 år) 36 barn	13 min 1.1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	3 min
Meny Oppsal	12 min

FINN 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	13 min
Boots apotek Oppsal	13 min
Bryn Vinmonopol	17 min

SPORT

Østensjø skole	7 min
Godlia balløkke	9 min
Feel24 Oppsal	16 min
EVO Bryn	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

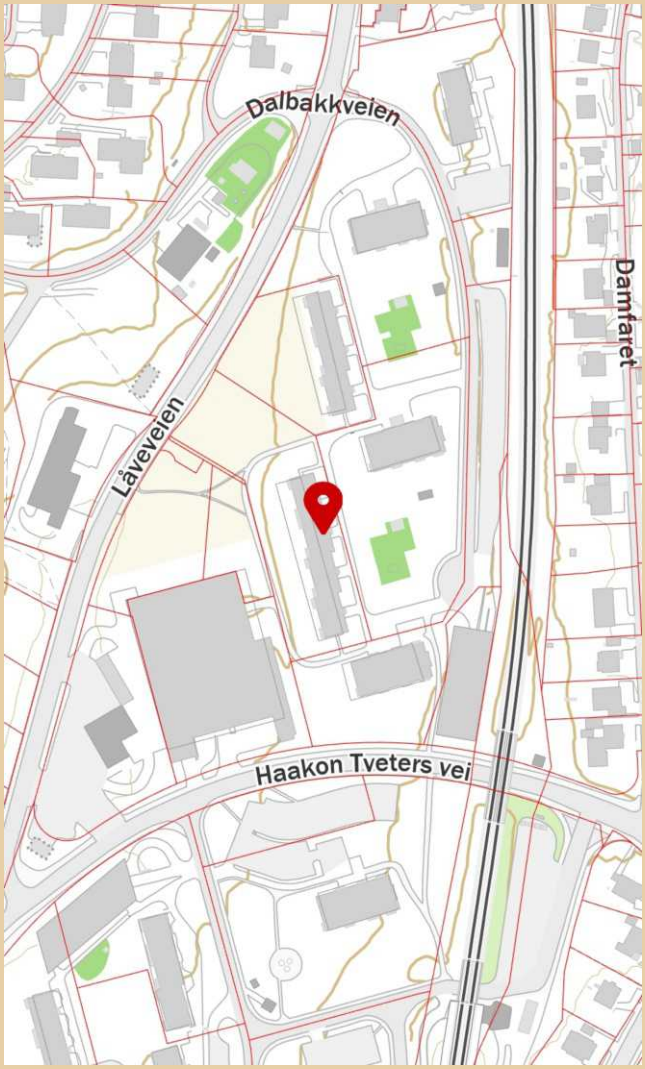
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN 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 10C, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1362, Snr. 14 og Gnr. 144, Bnr. 1361, Snr. 35, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250232

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
