PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

HAAKON TVETERS VEI 12

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Haakon Tveters vei 12

1. Etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 etasje.
Haakon Tveters vei 12
0682 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 18/08/2025

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: 1345
Hjemmelshaver:	Malika Bouhadouz og Laardi Aatif.
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1969
Tomt:	5.519 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Malika Bouhadouz og Laardi Aatif.
Befaringsdato:	14.08.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet med gressplen og asfalterte adkomst veier.
Gåavstand til kollektiv transport og skoler.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk med bærende gulv og vegg konstruksjoner av betong.
Støpt gulv på inngangsplan.
Grunnmur i betong.
Støpte betongtrapper/reposer og malte vegger i felles oppgang.
Fasadene er av malt betong.
Flatt takkonstruksjon av tre, tekket med papp/folie.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har oppgraderte vegg og takoverflater.
Nyere våtrom. Markant slitasje på gulvoverflatene ved deler av leiligheten og eldre kjøkken.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet.
Vedovn i stuen.
Øvrige rom har opplegg for elektriske panelovner.
Lagring: bod på balkonger, i leiligheten og i underetasjer.
Parkering: medfølger garasjeplass.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Heis.

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.
Original tegning og ferdigattester.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på toalettrom, bad og over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Nisje for garderober på to av soverommene.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights på toalettrom og bad.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på bad og toalettrom. Linoleums belegg i boden.
Øvrige overflater av 1-3 stavs parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av sameiet:
2017-19 - rehabilitering av våtrom.
2012 - utskifting av heis.

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
1 etasje	125			8	124	1
Boder i underetasje		3				
Boder på balkonger		2				
SUM BYGNING	125	5		8	124	1
SUM BRA	130					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, toalettrom, bod, bad, stue, kjøkken og 3 stk soverom.

BRA-e:

2 stk boder på balkonger og 2 stk boder i underetasjene.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i underetasjene.
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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det medfølger skap i felles kjølerom i underetasjen.
Felles sykkelrom på ca 65 m² med egen inngang fra utsiden.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

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

18/08/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

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 ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Innredning med 4 stk skapdører og 2 stk skuffer.
Speil med integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusj med 2-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Håndspyler ved toalettet som er tilkoblet servanten.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av sameiet i 2017-19.
Ikke kontrollert bak vaskemaskin/tørketrommel.
Fuktskjolder ved innredningen.
Dette skyldes antatt svak ventilering i våtrommet.
Overflateriss servanten.

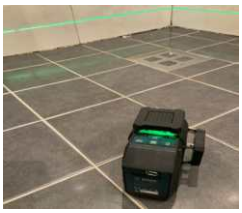
TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Terskelhøyden er målt til 10 mm. Iht dagens forskrifter og normer, skal denne være min 15 mm.
Fall på gulvet er målt tilfredsstillende og det vurderes ikke behov for tiltak.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019.

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.

Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 11.12.2019.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon og tilstøtende vegger er av betong.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1.2 Toalettrom

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 ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servant med 1-greps blandebatteri.
Underliggende innredning med 2 stk skapdører.
Veggtoalett med innebygget sisterne.

Merknader: Toalettrommet er rehabilitert som badet i 2019.

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 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Noe svakt fall fra terskel til sluk.
Dette vurderes ikke som graverende, da avløp fra servant går direkte ned i sluk.
Det er målt tilfredsstillende fall fra vegg ved innebygget sisterne til sluk.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019.

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

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

PLastsluk med vannlås er plassert under servantinnredning.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 11.12.2019.
Øvrige dokumentasjon og garanti, antas å foreligge hos styret i sameiet.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon og tilstøtende vegger av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2019 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 og overskap.
Profilerte fronter og glassfelt.
Laminerte benkeplater.
Stålvask med skyllekum, avrenningsplate og 1- greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.

Merknader: Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen.
Denne var defekt under befaringen og ny vil bli montert før salg.
Avslitt folie på skrog og fronter.
Eldre ventilator.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetopp/ovn iht dagens forskrifter og krav.
Estimert kostnad er 5.000,-

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dører av tre med slette fronter og glassfelt.
Vedovn i stuen med gnistfangerplate av stein.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyder i leiligheten: bad - 2.29 m.
toalettrom - 2.38 m.
Øvrige rom - 2.53/54 meter.



Merknader: Enkelte dører subber mot karm og bør justeres
Tak og veggoverflater blir pusset og malt før salg.
Det er registrert markant slitasje på gulvoverflatene. Se bilde.
Det er fuktkontrollert ved gulvet på kjøkkenet, uten å finne forhøyede verdier. Se bilde over.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 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 av tre med utvendige alubeslag og 2- lag pressglass. Datostemplet 2009(stuen) og 2022(soverom).
Øvrig soverom: horisontalhengslet vindu av tre. 2- lag energiglass, datostemplet 1998.
Vertikalhengslet vindu av tre, 2- lag energiglass og datostemplet 2006.(tilsvarende på kjøkkenet).
Balkong/skyvedør med side glassfelt. 2- lag energiglass og datostemplet 1998.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Dører og vinduer er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vest og østvendte balkonger på 4 m² med utgang fra henholdsvis stue og soverom.
Begge balkongene har boder på 1.2 m².
Utkraget betongkonstruksjoner.
Malte betonggulv.
Rekkverk av malt mur og horisontale spiler av malt stål.
Manuellstyrt markise på vestvendt balkong.
Gjennomgående nedløpsrør av plast ned i sluk på begge balkongene.

Merknader: Det er målt 12 - 14 cm avstand mellom horisontale spiler.
Iht TEK 17 skal denne avstanden være maks 10 cm.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannledninger av rør i rør system og stål. Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner i fordelerskap på badet.

Merknader: Hovedstoppekranen antas å være i boligblokkens kjelleretasje.
Det er fremlagt ferdigattest på våtroms rehabilitering og det antas at FDV dokumentasjon, foreligger hos styret i sameiet.
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.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i underetasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 med friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene.
Veggventiler i stue og kjøkken.
Naturlig oppdriftsventilasjon på bad og toalettrom med tillufts spalter under dørene.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Avtrekks ventilasjonen i leiligheten er iht forskrifter i byggeår
og tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk på kjøkken og våtrom.
Det anbefales etablering av elektrisk vifte på badet.

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.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

I følge eier/oppdragsgiver løses 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i eget rom ved trappeoppgangen.
Hovedsikring på 40 ampere og 10 stk kurser.
Overspenningsvern.

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
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 brannteknisk anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
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:

2.1	Kjøkken Kjøkken
	Gjenstående levetid på innredning, fliser og ventilator.
3.1	Andre rom
	Markant slitasje på gulvoverflatene.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For stor avstand mellom horisontale spiler på rekkverket ihht dagens forskrifter.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og våtrom iht 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.
183250199

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Laarbi Aatif	Malika Bouhadouz

Gateadresse
Haakon Tveters vei 12

Poststed	Postnr
OSLO	0682

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250199

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Våtromrehabilitering i 2019 gjeldende 2 bad + kjøkken for å erstatte alle rør og våtrom i sameiet
Arbeid utført av	Sansbygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Htv12.no gir ytterligere info på arbeidet. Nytt hovedsluk er montert i dusjsonen + under servant. Nye kjellerstrekk for varmt og kaldt vann med sirkulasjon av varmtvann. Varmekabler med regulator er også montert. Nye ventiler i tak og/vegg. Veggene er flislagt (bad) med underliggende smøre membran. Gulv er lagt med underliggende membran og rettelagt fliser.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja gjennom Sansbygg. Nødvendig info finnes via htv12.no

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250199

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Maling av fasaden på hele bygget i 2023 inkl balkonger
Arbeid utført av	Sansbygg

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: 183250199

Tilleggskommentar

Vi har undersøkt med en faglært elektriker om det er nødvendig å øke kurset i kjøkkenet og fikk respons på at det er tilstrekkelig. Vi har nylig hatt en faglært rørlegger til installering av ny automatisk lekkasje slukker og 2 ventiler under kjøkkenvasken pga jordfeil. Rørleggeren ettersender dokumentasjon.

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: 183250199

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laarbi Aatif	4de536f5efdde1ab1dcfc1f2fc76564b554088b0	22.08.2025 19:46:12 UTC	Signer authenticated by One time code

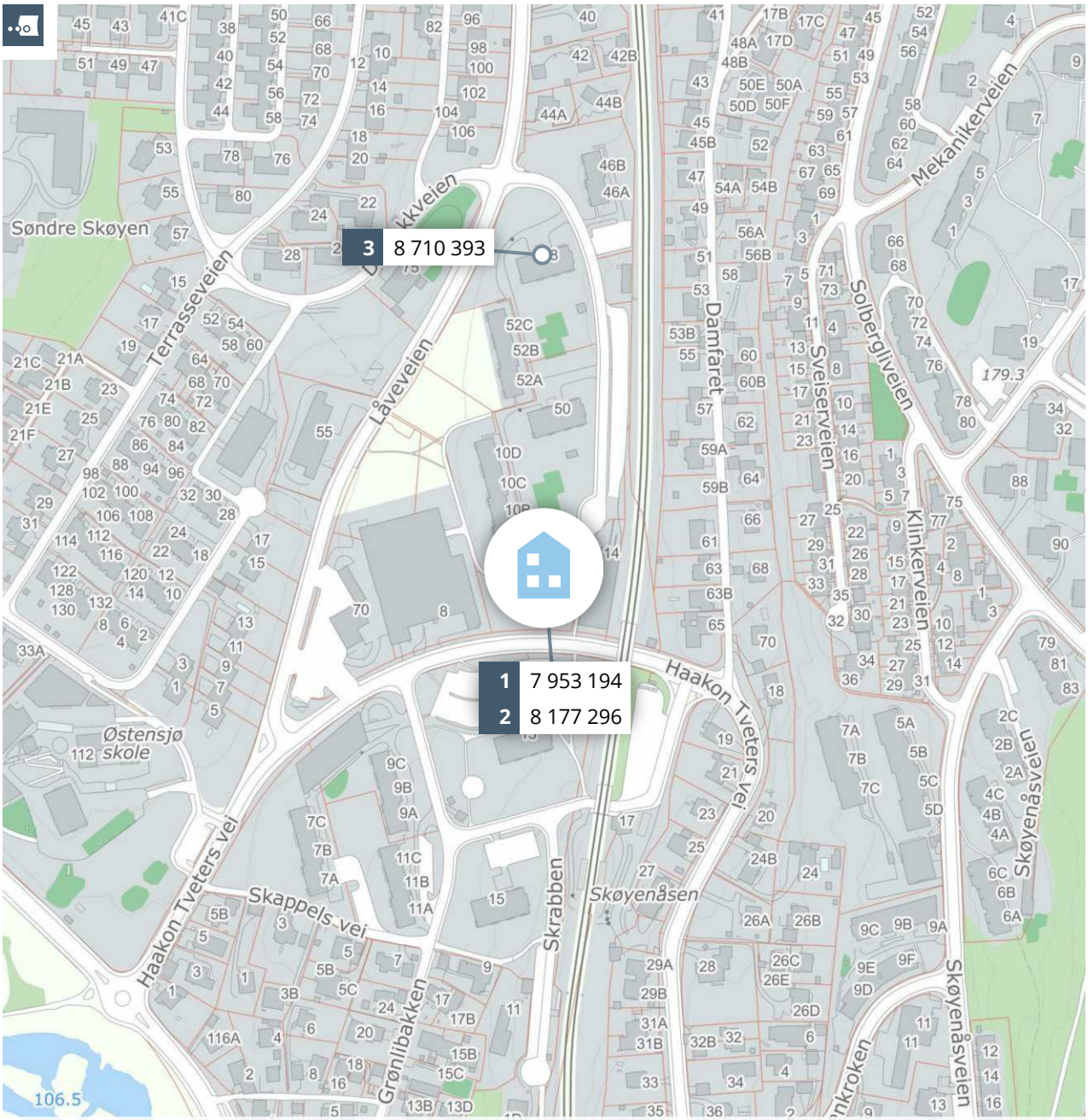
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malika Bouhadouz	57be2094de4a5d1020ef8fe6079f5f4a739a6096	22.08.2025 10:03:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250199

→ 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 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 23.08.2025

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haakon Tveters vei 12, 0682 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1969

GNR 144 BNR 1345 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Høyenhall sør

Verdivurdert til

7 700 000

401 991	8 101 991	64 816
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	7 433
Formue	156 105
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haakon Tveters vei 12 105 m² 1968 7. etg 2 sov				27.01.2025	6 500 000	**7 900 000**	53 194	7 953 194	**75 745**
2	Haakon Tveters vei 12 127 m² 1969 5. etg 3 sov				21.05.2025	7 000 000	**8 125 000**	52 296	8 177 296	**64 388**
3	Låveveien 48 124 m² 1969 3. etg 3 sov				11.11.2024	6 900 000	**8 550 000**	160 393	8 710 393	**70 245**

Attraktiv 4-roms selveier på 125m² med garasjeplass, to balkonger, peis og heis. God beliggenhet nær Østensjø skole.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.05.2018	20.08.2018	19.10.2018	6 300 000	6 350 000	59 331	6 409 331
07.11.2015	18.11.2015	05.04.2016	4 200 000	4 720 000	97 458	4 817 458

Leiligheter til salgs i Høyenhall sør grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 813 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i Høyenhall sør grunnkrets siste 3 mnd

9
leiligheter solgt

5 816 000 Salgspris i snitt
5 807 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.6% over prisantydning

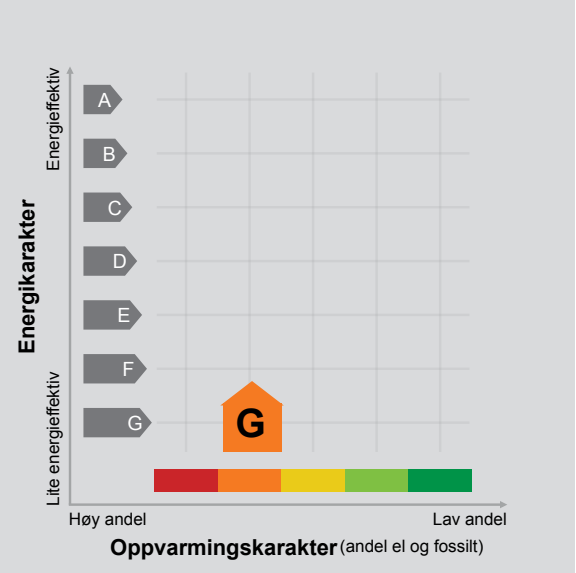
Analyse m²-priser

80 867 Høyenhall sør grunnkrets i snitt siste 3 mnd
79 879 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

64 816 Haakon Tveters vei 12
Totalpris 8 101 991

ENERGIATTEST

Adresse	Haakon Tveters vei 12
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1345
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-157499
Dato	20.08.2025



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

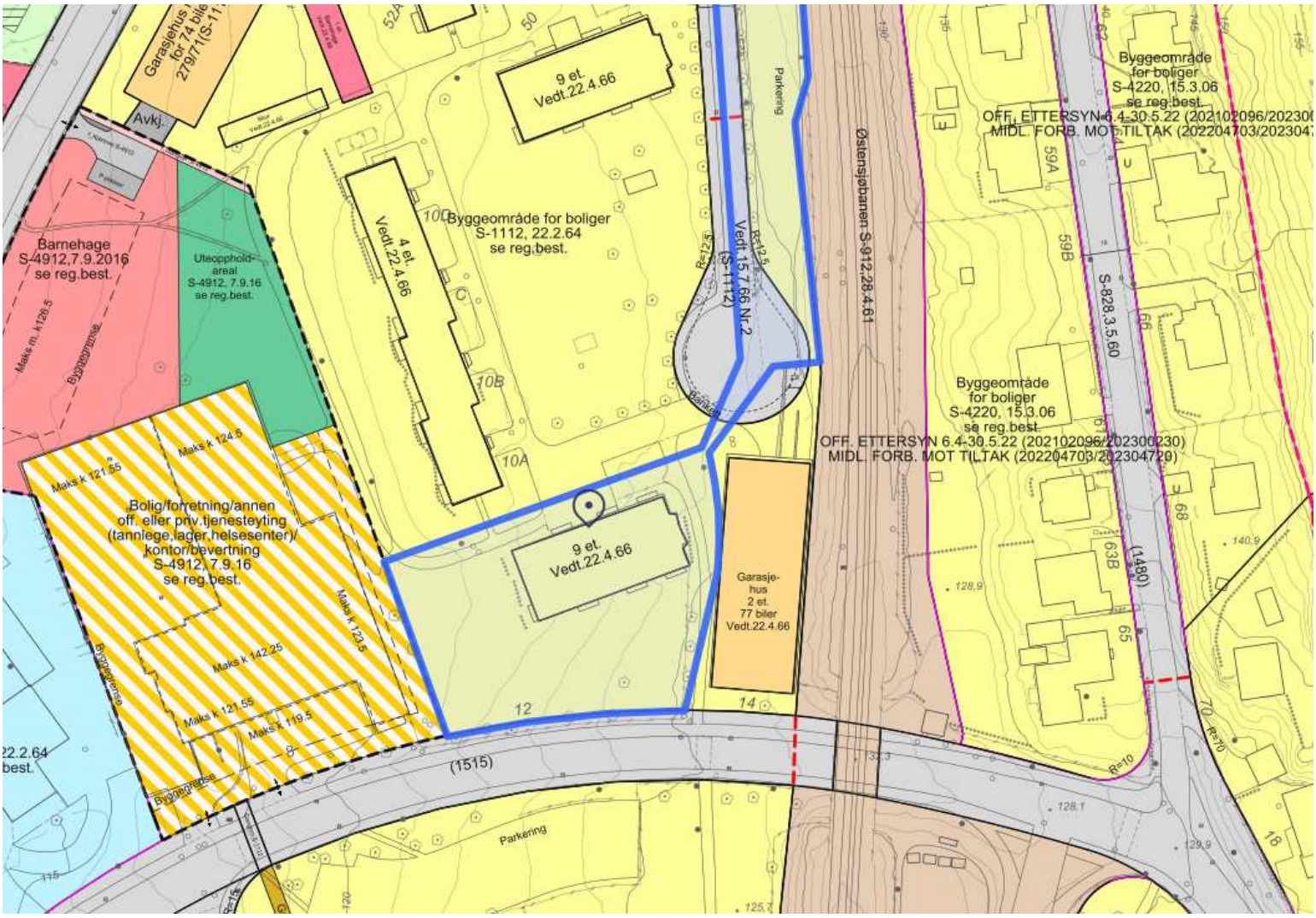
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Garasjehus for 74 biler 279/71(S-11
Avkj.
9 et. Vedt.22.4.66
4 et. Vedt.22.4.66
Byggeområde for boliger S-1112, 22.2.64 se reg.best.
Barnehage S-4912,7.9.2016 se reg.best.
Uteopphold-areal S-4912, 7.9.16 se reg.best.
Maks m. k126.5
Byggegrense
Bolig/forretning/annen off. eller priv.tjenesteyting (tannlege,lager,helsesenter)/ kontor/bevertning S-4912, 7.9.16 se reg.best.
Maks k 124.5
Maks k 121.55
Maks k 142.25
Maks k 121.5
Maks k 119.5
Byggegrense
9 et. Vedt.22.4.66
Garasje-hus 2 et. 77 biler Vedt.22.4.66
Vedt. 15.7.66 Nr.2 (S-1112)
Parkering
Østensjøbanen S-912,28.4.61
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304729)
S-828,3.5.60
(1515)
(1480)
Parkering
59A
59B
63B
65
66
68
70
10D
10B
10A
12
14
8
R=12.5
R=10
128,9
140,9
128,1
129,9
125,7

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Adrian Rustan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Adrian.rustan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250199 . Vår ref.: 5103-1-101 Dato: 14.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Haakon Tveters vei 12
Organisasjonsnr:	980220648
Seksjonseier:	Aatif, Laarbi
Medeier:	Bouhadouz, Malika
Leilighetsnummer:	101
Adresse:	Haakon Tveters vei 12 leil 101, 0682 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	144
Bnr.	1345

Opplysninger om boligselskapet:

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

Det ble tatt opp adm.lån i 2019 som kan nedbetales i sin helhet 2 ganger i året, innfrielse i mai og november. G.nr. 144/b.nr. 1345 – festet tomt. Årlig festeavgift er p.t. kr 99 810 etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028. Sameiet tok opp et lån 16.05.2019 på kr. 15.000.000,- for finansiering av santitærrehabilitering. Se innkalling for detaljer. Det kreves styregodkjenning fra Søndre Skøyen Boligstiftelse ved overdragelser av framfestekontrakt i Sameiet Haakon Tveters vei 12. Slik godkjenning gis av forretningsfører etter fullmakt fra styret. Skriftlig godkjenning og bekreftet fullmakt må følge i oversendelse til Statens Kartverk ifm overskjøting av seksjon. Det er mulig å leie parkeringsplass på området - ta kontakt med forr.fører for plass. Pris p.t. kr 1 729,- pr halvår. Det finnes mulighet for leie av plass med ladestasjon for El-bil med egen avtale og pris. Dersom nåværende eier leier parkeringsplass av Søndre Skøyen boligstiftelse må oppsigelse sendes til eierskifte@obos.no. Fellesutgifter er iht. avtale regulert med 10% fra og med 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987213038
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	1 828 942,00
Innfrielsesdato:	30.07.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Intrum AS**
Lånenr.:	305363
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,46%
Restsaldo	128 373,00
Innfrielsesdato:	01.05.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987182892
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	9 189 316,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 433,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 8398718289; Adm. lån 2 - Akonto renter	2 105,00	
Lån nr: 8398718289; Adm. lån 2 - Akonto avdrag	443,00	
Kabel-tv	320,00	
Fellesutgifter	4 565,00	

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:	4 985,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 293,-
Annen formue:	156 105,-
Gjeld:	433 524,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987213038
Restsaldo:	48 276,70
Kapitalkostnader:	404,13

Bank:	**Intrum AS**
Lånenummer:	305363
Restsaldo:	3 388,63
Kapitalkostnader:	205,22

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987182892
Restsaldo:	350 325,82
Kapitalkostnader:	2 264,26

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 401 991,19,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Betina Maxhuni, e-post: styret.htv12@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5103
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet 10. etg. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innglassering av balkong
8. Rehabilitering av bunnledning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vegard Heldal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Sameiet Haakon Tveters vei 12.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret opplever utfordringer med å rekruttere nye styremedlemmer. Godtgjørelse for styret foreslås derfor økt med 10%, og at den settes til kr 121 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000.

Sak 7

Innglassering av balkong

Forslag fremmet av:
Nina Sole

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes mulighet for å innglassere balkongen.

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken negativt.

Forslag til vedtak 1
Årsmøtet ønsker at styret går videre med søknad om mulighet for innglassering av balkong

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet ønsker ikke at styret går videre med søknad om innglassering av balkong.

Sak 8

Rehabilitering av bunnledning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sommeren 2024 fikk vi utført befaring av bunnledningen fra blokka til kommunalt rørnett. Konklusjonen fra Solid Rørfornying var at denne burde rehabiliteres innen 2-5 år. Prisestimat fra Solid Rørfornying er 595 222,- ink mva.

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken positivt

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret bestille rehabilitering av bunnledning sommeren 2026.

Vedlegg
2. Prisestimat pa˚rørfornying av bunnledninger i Sameiet Haakon Tvetersvei 12. Oslo. 10.04.2025.pdf

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Berit Bjerkvoll
- Lloyd Henry Thompson

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

- Runa Enger
- Trond Larsen

Styrets årsrapport

Styret har i denne perioden hatt 9 styremøter, og bestått av leder Vegard Heldal, styremedlemmer Betina Maxhuni og Lloyd Henry Thompson, og varamedlemmer Trond Larsen og Tom Ellingsen. Møtene har vært gode og konstruktive, og eventuelle uenigheter er holdt på et saklig nivå. Dette har bidratt til et godt samarbeidsklima innad i styret.

I denne perioden fikk vi innhentet en rapport på bunnledningen vår av Solid Rørfornying. Konklusjonen fra rapporten var at bunnledningene nærmet seg klare for en rehabilitering, og ble anbefalt gjort innen 2-5 år. Kostnaden med å rehabilitere vil være mye lavere enn å reparere en eventuell lekkasje som måtte komme, og det er derfor styrets innstilling at sameiet utfører dette i 2026.

Det største prosjektet som er utført denne perioden, er oppgradering av kjøkken i utleieleiligheten. Dette var et kjøkken som var fra blokkas byggeår, og var modent for en utskifting. Som en ansvarlig utleier var det viktig for styret at denne jobben både ble gjort skikkelig og samtidig økonomisk. Kjøkkenet var fra IKEA, og håndverkere har stått for arbeidet. Takk til Henry som har fulgt opp arbeidet.

Det ble også dette året arrangert dugnad i sameiet vårt. Det ble en fin kveld, med godt oppmøte og mange hender i arbeid. Takk for jobben som ble gjort.

Av mindre oppgraderinger og arbeid som er utført det siste året, kan vi trekke frem bedre lyd i porttelefon, diverse reparasjoner i vaskeriet, samt noe arbeid med varmepumpa. Det har også blitt utført reklamasjonsarbeid på rør i teknisk rom, og styret vil rette en stor takk til Berit som stod på kravene og fikk Sansbygg til å dekke kostnadene. Nå senest ble også låsesylinder i hovedinngangen byttet ut, da den hadde blitt noe treg. Styret vil benytte anledningen til også å rette en stor takk til Kjetil Thorsen, som også dette året har bistått med alt det styret skulle trenge hjelp til. Alt fra bestilling av skilt og nøkler, til lyspærer og montering av gummilist til søppelsjakt. Tusen takk for arbeidet du gjør for oss!

Styret, Sameiet Haakon Tveters vei 12

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 136 097	3 051 545	3 505 000	3 299 361
Vaskeri	9	13 325	0	13 000	13 000
Andre inntekter	3	83 239	198 873	0	83 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 232 661**	**3 250 417**	**3 518 000**	**3 395 361**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-110 000	-120 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 093	-25 062	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-102 861	-98 311	-104 036	-109 000
Konsulenthonorar		0	-118 994	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-542 595	-732 386	-263 500	-678 000
Forsikringer		-160 202	-145 529	-150 000	-180 000
Festeavgift		-100 130	-99 807	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-548 072	-375 748	-442 026	-518 000
Energi/fyring		-247 925	-268 775	-327 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 660	-170 770	-211 000	-219 000
Andre driftskostnader	10	-191 958	-115 806	-103 000	-115 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 217 005**	**-2 288 107**	**-1 849 562**	**-2 329 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 015 656**	**962 310**	**1 668 438**	**1 066 261**
Innbetalt andel fellesgjeld		908 619	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 924 275**	**962 310**	**1 668 438**	**1 066 261**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 028	37 154	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-829 734	-749 294	-1 063 088	-794 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-819 706**	**-712 140**	**-1 049 088**	**-780 000**
ÅRSRESULTAT		**1 104 569**	**250 170**	**619 350**	**286 261**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	250 170		
Til annen egenkapital		1 104 569	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		9 720	9 720
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 720**	**9 720**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		525	47 821
Andre kortsiktige fordringer	13	40 544	264 172
Driftskonto OBOS-banken		1 074 615	870 282
SUM OMLØPSMIDLER		**1 115 684**	**1 182 275**
SUM EIENDELER		**1 125 404**	**1 191 995**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-10 326 286	-11 430 854
SUM EGENKAPITAL		**-10 326 286**	**-11 430 854**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 296 868	12 424 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 296 868**	**12 424 080**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 094	160 340
Leverandørgjeld		70 938	37 764
Påløpte renter		4 790	665
SUM KORTSIKTIG GJELD		**154 821**	**198 769**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 125 404**	**1 191 995**
Pantstillelse		334 556	334 556
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2025
Styret i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

Vegard Heldal /s/ Lloyd Henry Thompson /s/ Betina Maxhuni /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 891 848
TV/Internett	208 640
Leie	205 715
Lånekostnad II (Adm-avtale)	815 610
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	14 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 136 097**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	800
Nøkler	75
Skilt	875
Utleie	5 000
Andre inntekter	76 489
SUM ANDRE INNTEKTER	**83 239**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 093.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-16 817
Drift/vedlikehold VVS	-52 688
Drift/vedlikehold elektro	-6 669
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 805
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 311
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 107
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 981
Annet vedlikehold	-361 500
Kostnader dugnader	-2 718
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-542 595**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 753
Vann- og avløpsavgift	-406 278
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-135 416
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-548 072**

NOTE: 9
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	13 325
SUM INNTEKTER VASKERI	**13 325**

SUM VASKERI	**13 325**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-125 791
Andre fremmede tjenester	-15 318
Andre kontorkostnader	-483
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 924
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-2 894
Tap på fordringer,	-41 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-191 958**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 482
Andre renteinntekter	-714
SUM FINANSINNTEKTER	**10 028**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-829 657
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	**-829 734**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utleie av tjenesteleilighet desember 2024	14 310
Til gode av eierne, avregning av lån	26 234
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 544**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	908 619
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**908 619**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 973 307	
Nedbetalt tidligere	56 044	
Nedbetalt i år	51 764	
		-1 865 499
Intrum AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,46 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2016	-334 556	
Nedbetalt tidligere	167 119	
Nedbetalt i år	22 318	
		-145 119
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 660 620	
Nedbetalt i år	1 053 129	
		-9 286 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 296 868**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12.

Årsregnskapet består av:

- 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: OYCIZ-QXY41-AU1IS-FCVUP-YDAB7-AEY3L

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
2025-05-23 12:44:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OYCIZ-QXY41-AJ1IS-FCVUP-YDAB7-AEY3L

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Sameiet Haakon Tveters vei 12

Haakon Tveters Vei 12
0682 Oslo
Att: Vegard Heldal
Mobil: 417 59 993

Brobekkveien 80 Oslo. 10.04.2025.

Prisestimat for rørfornying av bunnledninger i Haakon Tveters Vei 12

Basert på kamera inspeksjon som ble utført 26.06.2024, tillater vi oss å overlevere følgende prisestimat på rørfornying av bunnledninger spillvann under bygg og ut til gren til kommunal ledning

Kr. 476 178,00.- eks. mva
Kr. 595 222,00.- ink. mva
Tilbudet er gyldig i en – 1 måned, 30dager.

Inneholder:

- Transport, rigg av utstyr
- Innmåling og registrering
- Mekanisk rens av rørtraseer
- Klargjøring og utveiting av foring
- Innføring av strømpe / foring
- Forsegle grenpunkter med limet blind ende
- Etterkontroll med film og dokumentasjon

Tillegg:

- Innleie av underentreprenør på spyle tjenester, det blir det et påslag på 15%
- Montering av nye stakelukelokk i kjellerkummer. Kr 3 000,00.- eks mva pr stykk med montering

Presiseringer:

- Arbeid med rørfornying er planlagt utført over 3 uker. Arbeid med rørfornying av bunnledninger, vil foregå imellom kl 08.00 til kl 20.00.
- Det må ikke bruke avløp i bygning under produksjonstiden. Blir det bruk av vann og avløp kan det bli store konsekvenser med lenger driftstid som igjen blir fakturert sameiet.
- Det vil bli plassert ut wc kabin som kan brukes under produksjonen med rørfornying
- Vi må ha tilkomst til alle oppstikk fra bunnledning for å installere ny foring i rørene.
- Videre forundersøkelser kan avdekke forhold som krever ekstra tiltak eller gir begrensinger i den operative gjennomføringen. Dette kan påvirke pris.
- Spyling og rengjøring av rør kan føre til konsekvenser ved at tilstand på rør og eksisterende hull og skader åpenbares og dermed krever umiddelbar utbedring. Rørtraseer skal renses skånsomt pga tilstand på bunnledningene. Dimensjonsendringer og skarpe retningsendringer må vurderes spesielt og kan ha betydning på prisestimatet.
- Viktig med nødvendig tilgang i kummer til rørene for kjøring av foring.
- Hvor rørinspeksjonen viser stedvis lite fall, og det skulle vise seg at det er mot fall etter rens av rørstrekk, så må dette skiftes ut på tradisjonelt vis.
- Viktig med tilgang til strøm 220v med16 amp og vann på anlegget.

Vi setter svært høye krav til Solid Rørfornying AS sin gjennomføring, for at sluttproduktet skal tilfredsstille strenge krav til kvalitet.

Ved spørsmål vennligst ta kontakt med meg.
Vi håper dere finner dette av interesse.

Med vennlig hilsen
Thor Ove Olsen
Prosjektleder
Daglig leder
Solid Rørfornying AS
Brobekkveien 80, 0582 Oslo
M +47 483 04 861
epostadresse: thorove@solidror.no
www.solidror.no

Tilbud akseptert:

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 5103 **Selskapsnavn:** SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Organisasjonsnummer: 980220648
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Selskapslokalet 10. etg. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning, foreslått. Som protokollvitner ble Betina Maxhuni og Runa Enger foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret opplever utfordringer med å rekruttere nye styremedlemmer. Godtgjørelse for styret foreslås derfor økt med 10%, og at den settes til kr 121 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Innglassering av balkong

Fremmet av: Nina Sole

Det ønskes mulighet for å innglassere balkongen.

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken negativt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet ønsker at styret går videre med søknad om mulighet for innglassering av balkong

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet ønsker ikke at styret går videre med søknad om innglassering av balkong.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Rehabilitering av bunnledning

Sommeren 2024 fikk vi utført befaring av bunnledningen fra blokka til kommunalt rørnett. Konklusjonen fra Solid Rørfornying var at denne burde rehabiliteres innen 2-5 år. Prisestimat fra Solid Rørfornying er 595 222,- ink mva.

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken positivt

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret bestille rehabilitering av bunnledning sommeren 2026.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Betina Maxhuni

Følgende stilte til valg:
Betina Maxhuni

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lloyd Henry Thompson

Følgende stilte til valg:
Lloyd Henry Thompson

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Berit Bjerkvoll

Følgende stilte til valg:
Berit Bjerkvoll

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Runa Enger
Trond Larsen

Følgende stilte til valg:
Runa Enger
Trond Larsen

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 12

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameier møtet den 22.04.2009. Revidert den 16.03.2021

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

Leiligheten

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

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

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

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

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

Veranda og utvendig fasade

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

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

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

Verandakasser skal plasseres på innsiden av rekkverket.

Korridorer og vestibyle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 12

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

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

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

(2) Salg eller utleie av seksjon skal det sendes melding om til forretningsfører. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv eller utleie finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

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

§ 3 **FYSISK RÅDERETT**
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet *og* rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. (Lovens § 25, 1. ledd).

(2) Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

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

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

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

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

(7) *Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt (Jf. Eierseksjonsloven § 32) omfatter slikt som:*
a. inventar
b. utstyr , som vannklosett, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg, - gulv,- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.
j. Gulv og innvendige vegger på balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

§ **4 FELLESUTGIFTER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Etter samme regler kan styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (Lovens §39).

§ 8 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

(7) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i eierseksjonslovens § 41. (

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

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

§ 9 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ 10 ÅRSMØTETS MYNDIGHET

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

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

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

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

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

§ 11 STYRET

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

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

(3) Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

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

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

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

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

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

§ 12 STYRETS OPPGAVER M.V.

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

(2) Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. (Lovens § 60,).

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

(4) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 183-24-0212 (Therese Kvalsund)
Vår referanse: 3520193/24359762
Bestilling: C3 2024-06-26 (6) 74

Dato
26.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16566	105	8.10.1969	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1363	0	6

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/16566/105
Uthentet 2024-06-26 10:21

16566 8 OKT. 1969 T.

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

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1363 i Aker (Oslo) frembortfester herved 26/1000 av eiendommen (fremfestenr. 6) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 104
til Leif Cloetta på følgende vilkår:

1.
Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert 1/12-1967 tinglyst 18/2-1969 hvoretter festetiden er til 1/12-2066 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende 14/1363 del.

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

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

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

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/16566/105
Uthentet 2024-06-26 10:21

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

5.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. 104 som består av 4 beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i 1. etasje samt boder.

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

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:
a. Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneierne vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 200,- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid leilighetene er ferdig til innflytning. Nærværende eiendomsandels omkostningsprosent er 2,6 .

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

Utgifter til varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. 50,- basert på et antatt driftsbudsjett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.

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

7.

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

8.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 162.000 Andel av festeavgiften er p.t. kr. 225 pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt

Oslo, den 11/8. 1969

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse

Som fremfester:

Addkelle.

Kjøpekontrakt av 28/4 1969 stemplet for kr. 1.420 forevist. Verdi 139.000,-
Merkene kassert 19/5. 1969 av h r adv Torkildsen
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt, den 8/10 1969
for byskriveren
BB (s.)

Avskriften bekreftes

Haakon Tveters vei 12

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	22 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

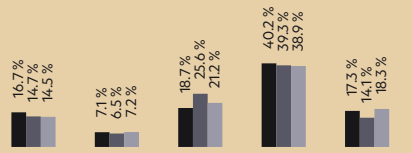
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra Skøyenåsen	2 min
Meny Oppsal	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Vå	8.653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Østensjø skole	7 min
Godlia balløkke	10 min
Feel24 Oppsal	15 min
EVO Bryn	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

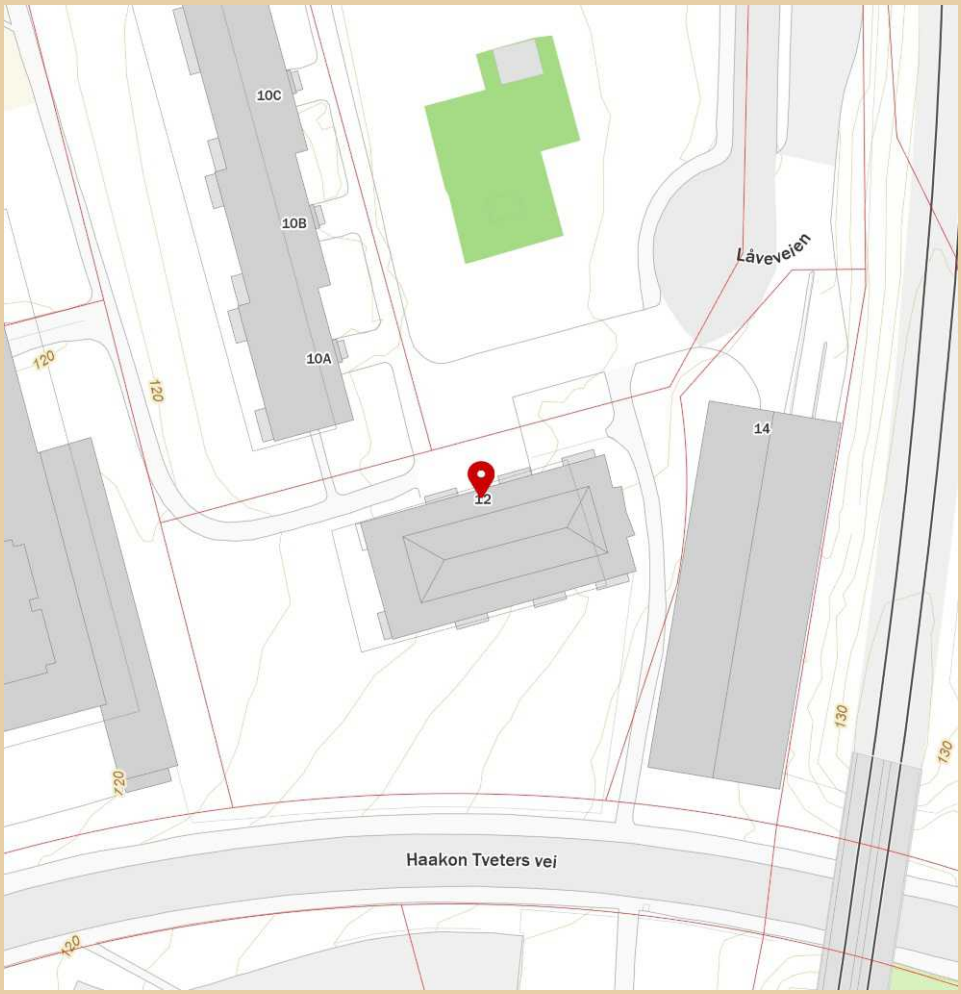
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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 12, 0682 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1345, Snr. 3 og Gnr. 144, Bnr. 1361, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250199

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
