

Haakon Tveters vei 13

1 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Haakon Tveters vei 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 2-roms selveierleilighet i 6. etg med heisadkomst, garasje plass, balkong og koselig utsikt. V. vann inkl

Prisantydning	3 750 000,-
Omkostninger	98 680,-
Totalpris	3 880 924,-
Fellesgjeld	32 244,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 935,-
BRA-i	57 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1965
Eierform	Eierseksjon

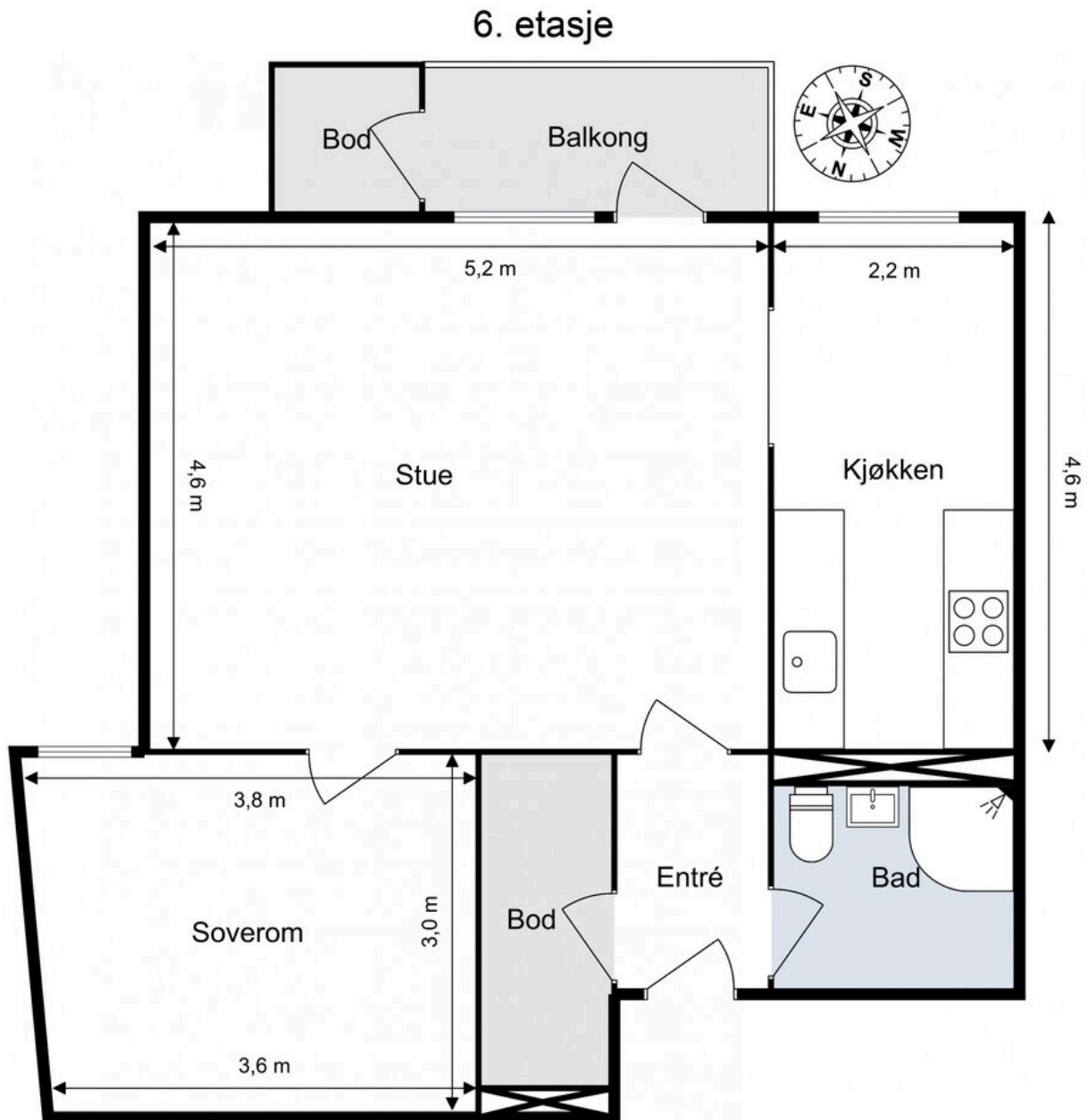
Kort fortalt

Velkommen til en romslig og luftig 2-roms selveierleilighet beliggende høyt og fritt i byggets 6. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med store rom og svært gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 kvm, vendt mot grønne omgivelser. Boligen har en sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet, med umiddelbar nærhet til t-bane, butikker og flotte rekreasjonsområder.

Fremtredende kvaliteter:

- Garasje plass
- Balkong på 4 kvm
- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene
- Fra balkongen er det en utvendig bod på ca. 1 kvm
- Disponerer 1 kjellerbod på 2,4 kvm
- Fellesvaskeri
- IN-ordning

Haakon Tveters vei 13



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0311/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO
Gnr 144, bnr 1278, snr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Dag Riise

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
32 244,- (Andel av fellesgjeld)

3 782 244,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
94 550,- (Dokumentavgift)
2 750,- (Innflytningsgebyr)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

98 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 880 924,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 893 624,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1965

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, bod, kjøkken, soverom, og stue
BRA-e: 1 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 2,4 m².
- 1 matbod i kjeller.
- 1 garasje plass

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Lys og luftig stue med romslig atmosfære og gode

møbleringsmuligheter. Store vindusflater og utgang til balkong sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som stuen byr på en hyggelig utsikt mot grønne omgivelser. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, kommode samt spisebord for hyggelige sammenkomster.

Balkong:

Fra stuen er det direkte utgang til en koselig balkong på ca. 4 kvm, vendt mot grønne omgivelser. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret og har god plass til utemøbler og beplantning.

Kjøkken:

Pent og separat kjøkken med moderne innredning og rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator over kokeplass.

Bad:

Eldre baderom innredet med klosett, servant med underskap og dusjkabinett. Badet har naturlig avtrekk, gulv med beleg, vegger med malt betong og fliser, samt malt himling. Det er felles vaskeri i bygget.

Soverom:

Svært romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og eventuell kontorløsning. Plassbygde garderobeløsninger gir rikelig med oppbevaringsplass.

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy. Dørtelefon er praktisk plassert i entréen. Herfra er det også adgang til en intern bod som gir gode lagringsmuligheter.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasje plass i Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9. Garasjelaget er registrert som et tingsrettslig sameie hvor man eier en ideell-andel 1/75. Felleskostnader for garasjeplassen kommer i tillegg, kr. 2.500. pr halvår. Det påløper også et administrasjonsgebyr på kr. 850.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf.

eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulvbelegg i forbindelse med en lekkasje fra mitt bad til badet under i 2021. Jeg husker ikke navnet på firma.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulvbelegg i forbindelse med en lekkasje fra mitt bad til badet under i 2021. Jeg husker ikke navnet på firma.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja. Har vært lekkasje på bad. Dette ble utbedret i 2021.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja. Har mottatt nabovarsel fra utbyggerfirma NIVAA AS om det nye byggeprosjektet for eier Låveveien 70 Borettslag.

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1989. Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005. Eldre vinduer med enkelt glass.

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

- Det registreres noe merker på nedre de av entrédør. Dette anses som mindre avvik.

Dører: Balkongdør med 2 enkelt glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², kunstgress lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål. Rekkverkshøyden ble målt til 121 cm.

- Det er tilgang på en utvendig bod fra balkongen på ca. 1

m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2

Vinduer

Det registreres at vinduer i boligen bærer preg av høy slitasjegrad, med enkelte sår. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger innen kort sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, tidspunktet for dette nærmer seg.

Dører

Balkongdøren bærer preg av høy slitasjegrad. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 – 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, tidspunktet for dette nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert avskalling i betongkonstruksjonen på rekkverket på balkongen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre skadet betong ved rekkverket for å hindre videre nedbrytning.

Overflater

Innvendige overflater i boligen fremstår som slitte og preget av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med modernisering/oppussing av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6. etasje - bad - Overflater vegger og himling

Det registreres enkelte borrehull i veggfliser under servanten, samt en sprekk i veggflis bak klosett. Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere

tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales, ved forverring av sprekk bør det gjøres tiltak.

6. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

6. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning

Det registreres svellemerker på servanttinnredning.

Konsekvens/tiltak: Svelleskadet front må skiftes for å utbedre avviket og hindre ytterligere skadeutvikling.

6. etasje - bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget. Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

6. etasje - kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget. Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

kompenserende løsning fra vaskemaskinen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved vaskemaskinen.

TGIU

6. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.

Reflektorovn plassert på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 935,- pr. mnd.

Inkluderer: Kabel-tv, festeavgift, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, forretningsfører og generelle driftskostnader.

Herav:

Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto renter: 185,43

Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto avdrag: 478,03

Festeavgift: 143,00

Kabel-tv: 299,00

Fellesutgifter: 2 829,73

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld.

Ved full innfrielse av andel fellesgjeld, vil fellesutgiftene pr. mnd reduseres ned til ca. kr. 3 271,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som innbetales i fellesutgifter, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring, fyring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 021 250,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 085 000,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet benytter RiksTV, som leveres av GlobalConnect.

Kapasitet bredbånd er 2500 Mbit/sek.

Grunnpakken inngår i felleskostnadene.

Det er mulig for den enkelte sameier og oppgraderer fra grunnpakken.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Haakon Tveters vei 13, orgnr. 980220664

Om sameiet

Sameiet Haakon Tveters vei 13 består av 65

boligseksjoner. En seksjon eies av sameiet. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for seksjonseierne.

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

- Forretningsførselen ble utført av Obos Eiendomsforvaltning.
- Sameiets revisor er BDO AS.
- SSB leverer vaktmestertjenester som utføres av Oppsal Vaktmestersentral.
- SSB leverer brøyting som utføres av Oppsal Vaktmestersentral.
- I tillegg har Sameiet serviceavtaler med Enøk Engineering (for varmepumpe-anlegg), Kone (heis), Schneider Electric (brannvarslingsanlegg), Everlite (brannventilasjon), Access Låsspesialisten (låsvedlikehold), West lås (systemlåser), Electrolux Professional (vaskerimaskiner). Sameiet bruker også Rogaland Tepperens AS til periodisk tepperensning i korridorene

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

Ny eier vil bli fakturert kr. 2 000,- for innmeldingsgebyr til sameiet, samt kr. 750,- til dekning for skilt m.m. av sameiet.

Hentet fra årsmøtedokumentene fra 2025:

Drift og vedlikehold:

- Ingen rørlekkasjer

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

- Vannmåler - resultatet

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

- Ventilasjonsanlegget – ny vifte er satt inn.

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

- Heis / heisalarm – fungerer

Heisen ble montert i 2019.

- Vaskeriet - Betalingsautomater

Beboerne kan nå benytte Vipps i tillegg til kontanter når

de skal fylle på vaskekortet.

Følgende ble vedtatt av styret i 2025:

- I løpet av april 2025 vil innkastlukene for husholdningsavfall i 2. til 9. etasje bli stengt slik at alle beboere heretter må benytte innkastluken i 1. etasje.

Se sameiets hjemmeside for mer info om sameiet, drift og annen nyttig informasjon. htv13.no/for-nye-beboere

Styret skriver følgende pr. mail 21.01.2026:

"Vi har ingen konkrete planer om større rehabiliteringsarbeider på fellesanlegget. Men vi ser ikke bort fra at det kan komme om noen år. Tenker da spesielt på vann- og avløpsanleggene."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold. Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 32 244,-pr. 16.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Lån 1:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208222880

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo 2 116 593,88

Innfrielsesdato: 30.10.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Ja

Restgjeld for snr. 43: 32 244,-

Kapitalkostnad for snr, 43: 473,50

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.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 77 341,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet viser et overskudd på kr. 879 029,- pr. 31.12.2024.

Årets budsjett (2025) er gjort opp med et overskudd på kr. 1 052 712,-

På grunn av økte kostnader og svak likviditet vedtok styret å øke fellesutgiftene med 15% fra og med november 2023 samt å ta opp et tilleggs lån på kr 200 000,-. Dette gjorde at sameiets likviditet har styrket seg tilfredsstillende gjennom året 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 79420608

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 311 kvm (Festetomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet denne til de enkelte seksjonseierne. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal. Årlig festeavgift er p.t. kr 102 880 etter avregning internt i SSB. Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028. Bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelse datert 1. november 1964, tinglyst 12. November 1964 hvoretter festetiden er til 01.11.2063 (99 år).

Informasjon om festetomt

Fstekontrakt datert: 12.11.1964

Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: 2028

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en flott beliggenhet på Oppsal i et rolig boligområde. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Bryn og Oppsal senter. Med turstier rett utenfor døren er det tallrike rekreasjonsmuligheter hele året. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:

Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med fantastiske turmuligheter, enten til fots, på sykkel eller ski. Et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, lysløyper, sykkelstier, samt markastuer som byr på servering. I tillegg anbefales Østensjøvannet med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Området rundt Østensjøvannet har vært vernet som naturreservat siden 1992 og er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Ulsrudvannet og Nøkle vann har fine badeplasser og fritidstilbud året rundt. I Østmarka finner du også Østmarksetra og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelven går turen raskt og trygt. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøkle vann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg,

alpinanlegg og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Flere treningscentre i nærområdet med Mudo Gym på Ulsrud og SATS på Hellerud.

Service tilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny på Oppsal senter eller Coop Prix som har kort gange fra boligen. Tveita Senter ligger rett i nærheten med et bredt servicetilbud, og det samme gjør Bryn Senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud. Kun 7 minutters gange til Deichman Oppsal.

Kollektivtilbud:

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Det er få minutters gange til flere bussholdeplasser som Skøyenkroken. T-bane på Skøyenåsen eller Oppsal tar deg til sentrum på ca. 15 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.01.1972.

Det foreligger også ferdigattest for følgende arbeider:

- Installering av brannalarmanlegg datert 10.11.2014.
- Rehabilitering av våtrom datert 16.03.2004.

Dokumentene følger vedlagt.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger: Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-1112, datert 22.02.1964. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker:

- Låveveien 70 - Planforslag til politisk behandling - fortsettelse av sak 201617098

Saksnummer: 202456864 - Regulerings sak

Mottatt sak: 31.05.2024

Gjelsten bolig AS foreslår å omregulere Låveveien 70 fra bensinstasjon til bolig. Planforslaget innebærer at det kan bygges boligblokker med en utnyttelse på maksimalt 8 490 m² BRA på inntil åtte etasjer. Forslaget gir omtrent 90 leiligheter. Plan- og bygningsetaten fremmer alternativ 2, med utnyttelse på 7 620 m² BRA og lavere høyder på bygg A som tilsvarer bebyggelse på maksimalt 5 etasjer. Alternativ 2 gir omtrent 75 boliger. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og fremmer alternativ til planforslaget som vi anbefaler.

Bystyret vedtok 17. desember 2026 å omregulere Låveveien 70 fra bensinstasjon til bolig. Planen innebærer bygging av boligblokker med en utnyttelse på maksimalt 8 490 m² BRA på inntil åtte etasjer. Planen gir omtrent 89 boliger. Planen regulerer ett privat torg og ett offentlig fortau.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1278/43:

18.04.1966 - Dokumentnr: 5050 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

AVGIFT NOK

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste

Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjenning fra stiftelsen

27.08.1964 - Dokumentnr: 10898 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1278
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1964 - Dokumentnr: 14955 - Best. om vann/kloakkledn.
Forbud mot generende bedrift
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1278
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1964 - Dokumentnr: 14955 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,454
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1966/7142-1/105

23.06.1986 - Dokumentnr: 37416 - Erklæring/avtale
EIENDOMMEN ER FORMELT SEKSJONERT
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1964 - Dokumentnr: 14955 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,454
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1966/7142-1/105

18.04.1966 - Dokumentnr: 5050 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFT NOK
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår - feste
Framfestekontrakten kan fritt overdras uten godkjenning fra stiftelsen

10.03.1966 - Dokumentnr: 3452 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 14/1000
EIENDOMMEN ER FORMELT OPPDELT I 65 SEKSJONER
23 06 86 DBNR.37416

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De

øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1

kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 124 835,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. januar 2026

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 51A

0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Haakon Tveters vei 13

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	5 min	0.4 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	14 min	1 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	15 min	1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.)	21 min	1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	12 min	0.9 km
Hellerud videregående skole	24 min	1.9 km
Ulsrud videregående skole	5 min	2.9 km

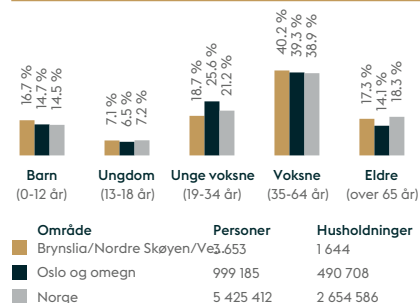
Offentlig transport

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	2 min	0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	3 min	0.2 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min	1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	7.5 km
Oslo Gardermoen	35 min	

Barnehager

Østensjø Kanvas-barnehage (1-5...)	7 min	0.6 km
Lykketrollet barnehage (1-5 år...)	11 min	0.8 km
Lillejordet barnehage (1-5 år)	11 min	0.9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Østensjø skole	6 min
Godlia balløkke	11 min
Feel24 Oppsal	14 min
EVO Bryn	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

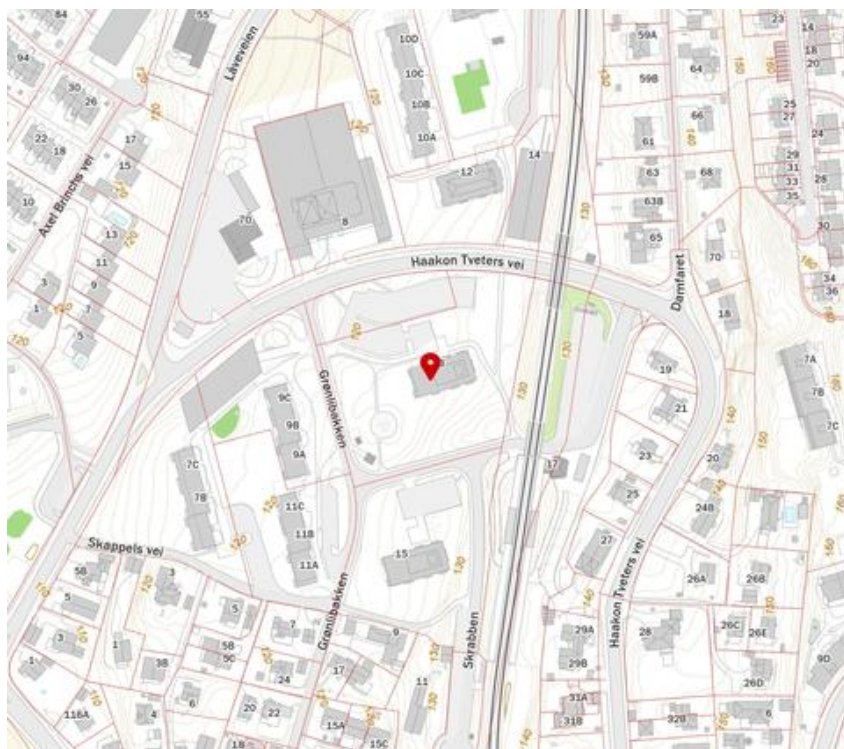
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering

Lett 89/100

Kollektivtilbud


Veldig bra 89/100




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 144, bnr. 1278, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 22372-1469

Referansenummer: MP3559

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømmer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1965. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Eier opplyser at det ble lagt nytt gulvbelegg i forbindelse med en lekkasje fra eier sitt bad til badet under i 2021.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Boligen fremstår med modernisering/oppussingsbehov.

Selveierleilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², kunstgress lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål. Rekkverkshøyden ble målt til 121 cm.

- Det er tilgang på en utvendig bod fra balkongen på ca. 1 m².

Boligblokk bygget i 1965. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med strietapet. Gulv med belegg. Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malt betong. Vegger med malt betong og fliser. Gulv med belegg. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Reflektorovn plassert på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

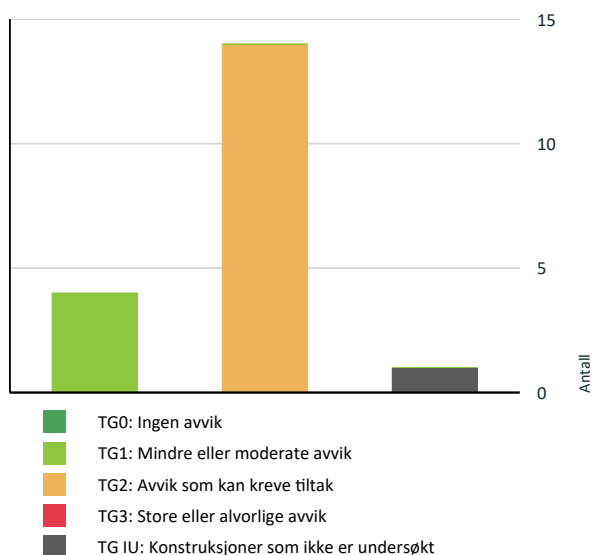
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
-  Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 6. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 6. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 6. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > 6. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1965

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1989. Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2005. Eldre vinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at vinduer i boligen bærer preg av høy slitasjegrad, med enkelte sår. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger innen kort sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, tidspunktet for dette nærmer seg.

TO 1 Entrédør

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

- Det registreres noe merke på nedre del av entrédør. Dette anses som mindre avvik.

TO 2 Dører

Balkongdør med 2 enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren bærer preg av høy slitasjegrad. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdør skiftes ut, tidspunktet for dette nærmer seg.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 4 m², kunstgress lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål. Rekkverkhøyden ble målt til 121 cm.

Tilstandsrapport

- Det er tilgang på en utvendig bod fra balkongen på ca. 1 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avskalling i betongkonstruksjonen på rekkverket på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skadet betong ved rekkverket for å hindre videre nedbrytning.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1965. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med strietapet. Gulv med belegg. Takhøyden ble målt i entré til: 2,53 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater i boligen fremstår som slitte og preget av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med modernisering/oppussing av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige glatte innerdører.

- Det registreres at innvendige dører er noe slitt. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Reflektorovn plassert på bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt betong. Vegger med malt betong og fliser. Gulv med belegg. Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malt betong. Vegger med malt betong og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte borrehull i veggfliser under servanten, samt en sprekk i veggflis bak klosett. Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales, ved forverring av sprekk bør det gjøres tiltak.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med belegg.

- Eier opplyser at det ble lagt nytt gulvbelegg i forbindelse med en lekkasje fra eier sitt bad til badet under i 2021. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant med innredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svellemerker på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Svelleskadet front må skiftes for å utbedre avviket og hindre ytterligere skadeutvikling.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkeleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

6. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningsakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkeleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges,

Tilstandsrapport

kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved vaskemaskinen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

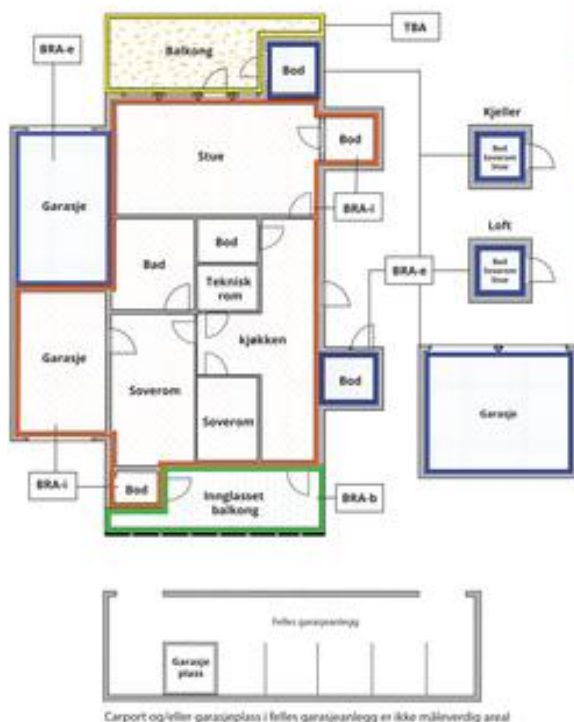
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	57	1		58	4
Kjeller		2		2	
SUM	57	3			4
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, bad, bod, kjøkken, soverom, og stue	Utvendig bod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 2,4 m².
- En matbod i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Marcus Pettersen Kenneth Pettersen	Takstingeniør Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1278		43	9311 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haakon Tveters vei 13

Hjemmelshaver

Pål Skappel Price, Kjersti Skappel Price, Lise Barbra Skappel Fjeldstad, Tone Skappel Hauge, Øivin Skappel Fjeldstad og Kari Barbra Skappel.
Gjelder feste: Søndre Skøyen Boligstiftelse,
Org.nr: 971436158

Boligselskap

Sameiet Haakon Tveters
Vei 13

Eierandel

14 / 1000

Forretningsfører

OBOS
EIENDOMSFORVALTNING AS
Organisasjonsnummer: 934
261 585

Organisasjonsnr

980220664

Felles formue

Kr. 77 341 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 32 244 16.01.2026

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	79420608			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	23.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	23.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	27.01.2026	
3	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0311/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO	Meglerfirma Nordvik Løren
Selgere Dag Riise	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. juli 2014	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 79420608 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulvbelegg i forbindelse med en lekkasje fra mitt bad til badet under i 2021. Jeg husker ikke navnet på firma.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulvbelegg i forbindelse med en lekkasje fra mitt bad til badet under i 2021. Jeg husker ikke navnet på firma.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Har vært lekkasje på bad. Dette ble utbedret i 2021.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har vært utleid i hele eierperioden.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Har mottatt nabovarsel fra utbyggerfirma NIVAA AS om det nye byggeprosjektet for eier Låveveien 70 Borettslag.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.


Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

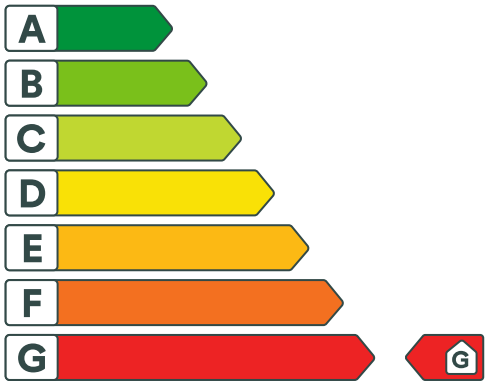
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>


Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0311/25




Adresse Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO	
Dato for energimerking 26.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-250462
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80324553
Gårdsnummer 144	Bruksnummer 1278
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0606






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 60,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 10	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
315,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 315,63 kWh/m²	Totalt levert pr. år 17 991 kWh
---	---



Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO



Detaljering

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0311/25 . Vår ref.: 5104-1-606

Dato: 16.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Haakon Tveters Vei 13
Organisasjonsnr: 980220664
Seksjonseier: Riise, Dag
Medeier:
Leilighetsnummer: 606
Adresse: Haakon Tveters vei 13, 0682 OSLO
Seksjonsnummer: 43
Gnr. 144
Bnr. 1278

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 79420608.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har inngått administrasjonsavtale (IN) for deres lån. Det er mulig å innfri lånet 2 ganger i året som er pr 01.11 og 01.05

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208222880
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 116 593,88
Innfrielsesdato:	30.10.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 935,19,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto renter	185,43	
Lån nr: 9820822288; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	478,03	
Festeavgift	143,00	
Kabel-tv	299,00	
Fellesutgifter	2 829,73	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånummer:	98208222880
Restsaldo:	32 244,10
Kapitalkostnader:	473,50
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32 244,10,-, 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 Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

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 framgår 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Per Arne Skjæveland, e-post: styrethtv13@gmail.com

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 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13

§ 1 NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

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

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

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligsameiet HaaKon Tveters vei 13

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

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

§ 5 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

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

§ 6 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

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

§ 7 SAMEIETS PANTERETT

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

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

§ 8 MISLIGHOLD

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

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

§ 9 ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

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

Boligsameiet Haaƕon Tveters vei 13

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

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

§ 10 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

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

[2] Det ordinære årsmøtet skal:

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

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

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

§ 11 ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

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

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

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

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

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

§ 12 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

[8] Boligsameiet Haakon Tveters Vei 13 kan videoovervåkes.

[9] § Styrets informasjonsspråk til sameiere og leietakere.

Styret kommuniserer til sameiere og leietakere på norsk.

Den enkelte sameier plikter å gjøre seg, og eventuelt sine leietakere, kjent med informasjon som sendes ut fra styret.

Fremmedspråklige seksjonseiere og leietakere er selv ansvarlig for oversettelse for å gjøre seg kjent med informasjon fra styret, husordensregler og vedtekter.

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

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

§ 13 STYRETS OPPGAVER M. V.

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

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

Boligsameiet Haaƙon Tveters vei 13

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

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

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

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

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

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

§ 14 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

§ 16 EIERSEKSJONSLOVEN

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

§ 17 SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE

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

Boligsameiet HaaKon Tveters vei 13

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte 26/1-1999, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, opprinnelig fastsatt 14/11-1985.

Endret på sameiermøtet 26/4-2012.

Endret på sameiermøtet 20/4-2015.

Endret på sameiermøtet 20.04.2016.

Endret på årsmøte 24.04.2019

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

HUSORDENSREGLER FOR HTV 13

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

Inn-/utflytting - oppussing og vedlikehold

Boring og/eller banking

Dette må skje innenfor følgende tidspunkt:

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

Beskyttelse av tepper i korridorene

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

Bruk av heis ved inn-/utflytting

Heisen kan selvfølgelig benyttes, men det er ønskelig med minst mulig stillstand, da dette medfører ulemper for de øvrige beboerne.

Heis, trappeoppganger og fellesrom må ikke brukes ved inn-/utflytting av gjenstander som på grunn av sin størrelse eller vekt kan volde skade.

Skade på innbo, hus eller anlegg vil leilighetseier bli gjort ansvarlig for.

Innflytningsgebyr

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

Søppelhåndtering

Alt søppel skal pakkes godt inn.

Boligsameiet har innført kildesortering etter retningslinjer fra Oslo kommune..

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

Disse tre overnevnte avfallsorter skal kastes i søppelsjakta.

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

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

Glass/metall skal kastes i containeren på Statoilstasjonen.

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

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

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

Dørmatter må ikke legges på teppet i korridoren.

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

Fasadeendringer er ikke tillatt.

Bruk av leiligheten

Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

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

Musikkøving tillates ikke etter kl. 20.00 og ikke på søn- og helligdager.

Det må på forhånd innhentes tillatelse fra styret hvis det skal drives musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten.

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

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

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

Vedlikehold av leiligheten

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

Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, er leilighetseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk eller pakninger ryker og stoppekranen ikke kan bli stengt, surres et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bønne eller vask som kan samle opp vannet. Oppslag med navn og telefonnummer som kan benyttes finnes i vestibylen

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

Elektriske ledninger må til enhver tid holdes i orden.

Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vinduer eller egen balkongdør.

Risting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vindu eller balkong. Lufting/tørking av tøy, tepper og sengeklær må ikke foretas over vinduskarm eller balkongkant.

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

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

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

Bruk av balkong

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

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

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

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

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

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

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

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

Fargekodene er:

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

Skilting

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

Vaskeriet

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

Reservering av vasketid skjer ved å plassere sin lås på tavlen i vaskeriet, se for øvrig regler i vaskeriet. Når tiden er brukt, skal låsen tas ned av tavlen. Det er ikke tillatt å la låsen henge fast på tavlen.

Hvis den som har reservert et bestemt tidsrom, ikke vil benytte vaskeriet av en eller annen grunn, **MÅ LÅSEN FJERNES** så fort som mulig

VIS RESPEKT FOR VASKETIDENE!

Det er dog ikke sikkert at den som har reservert tid kommer presis, men litt senere.

Tørking av tøy må bare foregå på tørkeplassen.

Vaskemaskin, sentrifuge, tørketrommel og rulle må behandles forsiktig.

VASKERIET SKAL ETTER ENDT VASK GJØRES RENT. LOFILTER I

Boligsameiet Haakon Tveters vei 13

TØRKETROMMEL OG SLUK SKAL ALLTID RENSES ETTER BRUK.

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

Parkering

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

Leilighetseierne er ansvarlig for at gjester blir henvist til gjesteparkeringsplassene.

Anlegget rundt nr. 13

Det er tillatt å benytte gressplenen rundt HTV 13 til rekreasjon.

Gressplenen skal ikke brukes til aktiviteter som kan ødelegge plenen.

Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykel o. l.. Det skal tas hensyn til fotgjengere.

Vaktmester

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

Styret

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

Vedtatt på sameiermøte den 24. april 2019



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVVEIEN 5^{TE} • OSLO 1
OVe/AKJ

KOPI

Oslo, den
19. januar 1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Boliblokk.

Byggherre
Søndre Skøyen Boligstiftelse, v/h.r.adv. Erling Torkildsen, Grensen 3.

Byggemelder
Arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas, Stortingsgaten 28.

Ansvarshavende
Ingeniør Jon Bach, Haraldrudveien 5, Oslo 5.

Journalnr.

64/1001.

Avsluttende synsforretning

23/8 og 14/9-66.

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

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

O.Ve
Deretter
Olav Vevle

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

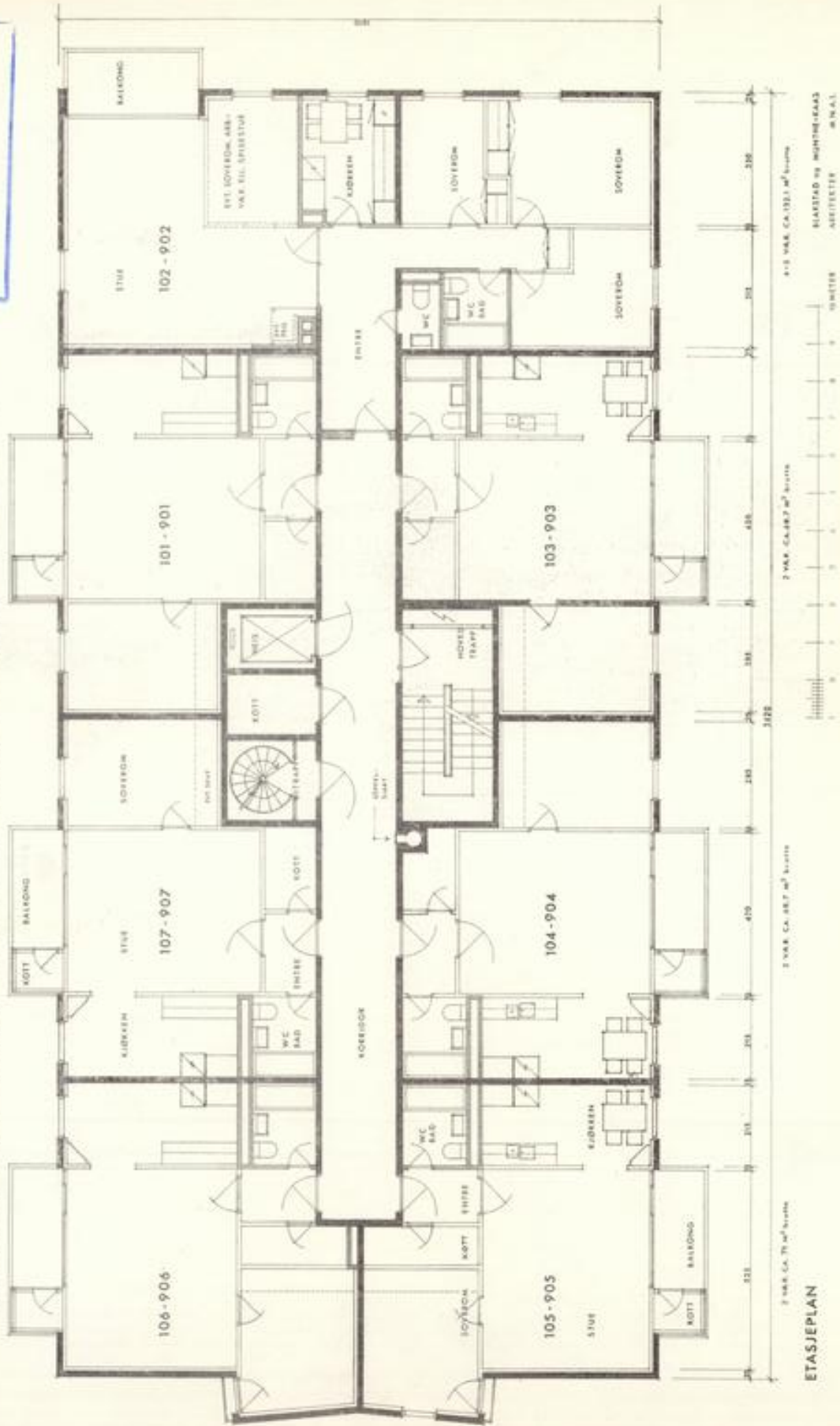
OSLO BYGGINNINGS-TRØLL

MOTTATT

26 JAN 1966

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

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

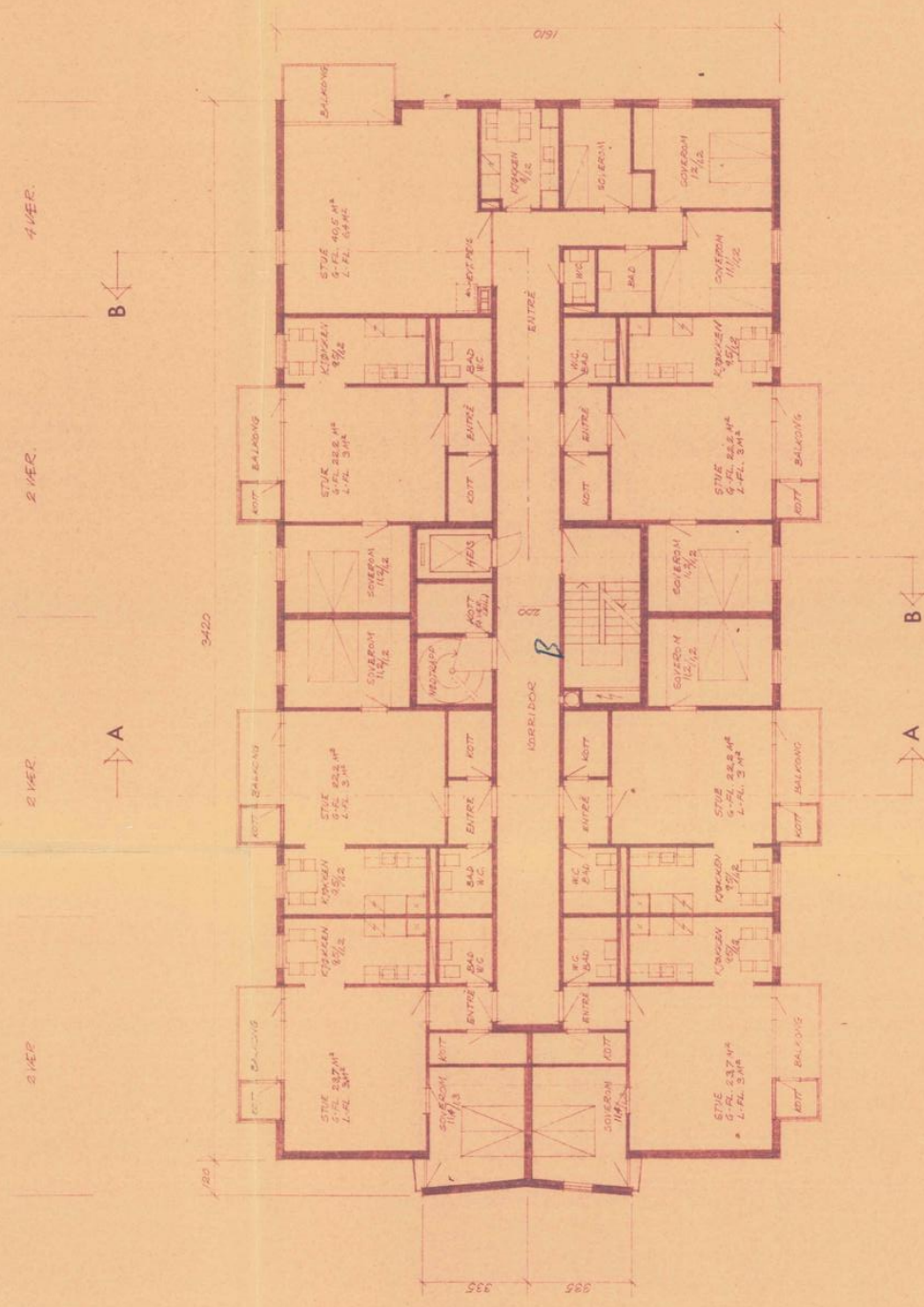


ETASJEPLAN

OSLO BRUINGSKONTROLL
 NOTISATT
 - 7 SEP 1966

2

SONDRE SKOVEN - HOYHUS II
 1-9. ETG. PLAN
 3.4.1964.
 24699

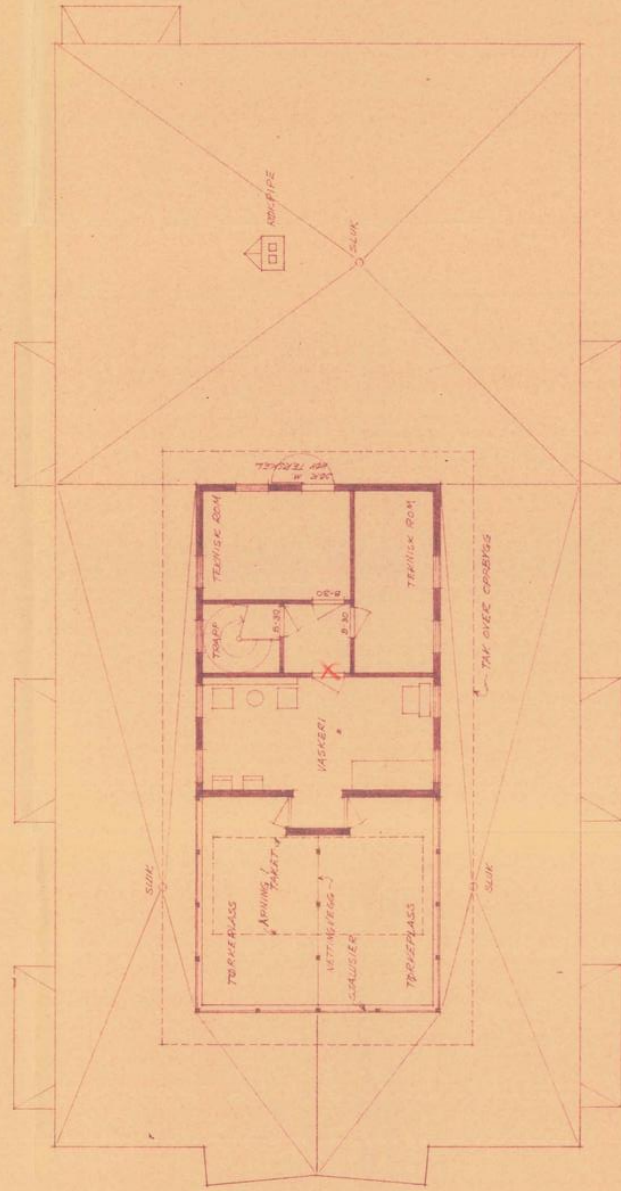


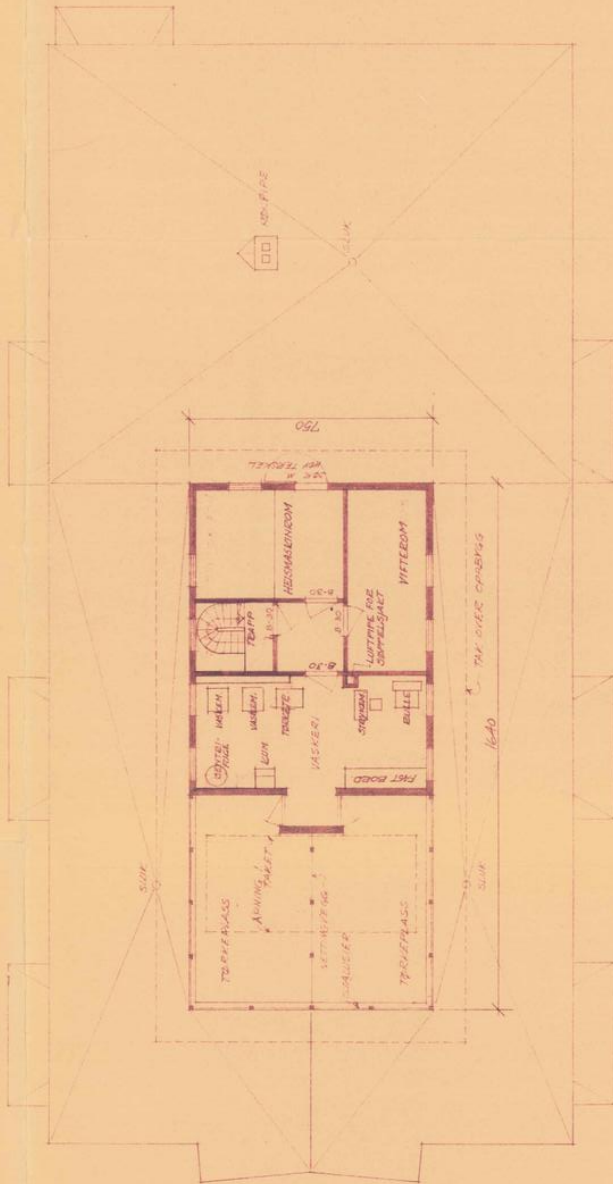
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 SEP 1966

3

3.4.1964
24700

SANDRE SKØYEN - HØYHUS II
TAKPLAN
1:100
Blakstad og Mørde-Ross
Arkitekt M.A.S.





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 7 SEP 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
6 APR 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JUN 1964

9

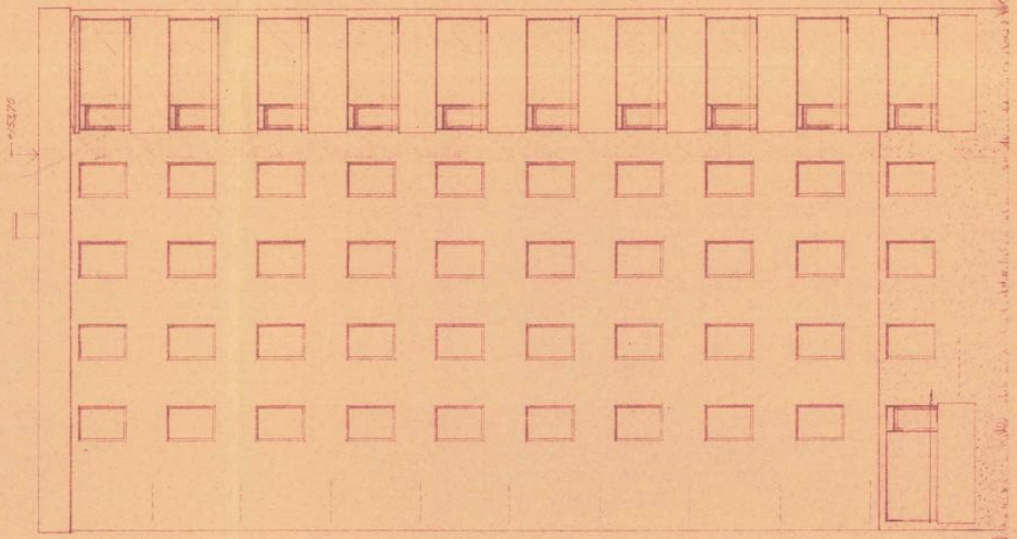
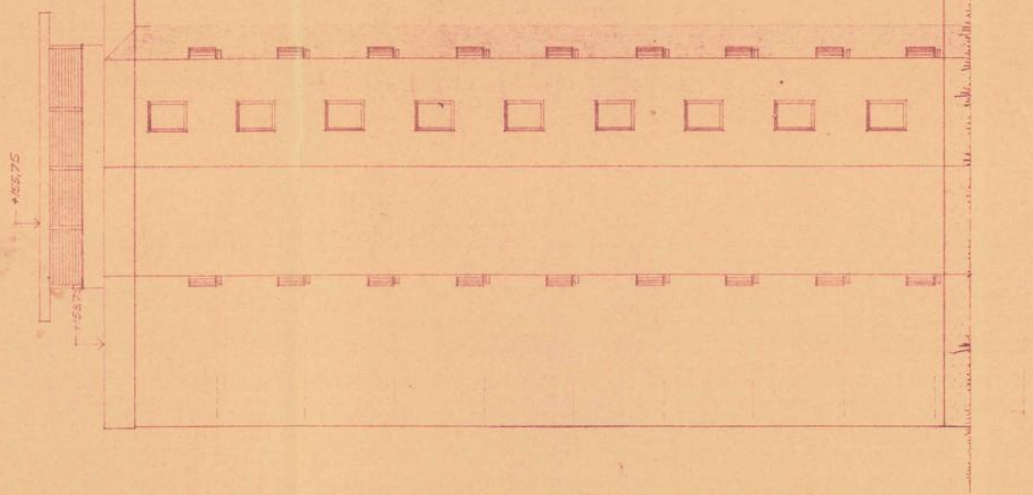
REV. 13.6.1964

3.4.1964

24700

SØNDRE SKØYEN - HØYHUS II
TAKPLAN
1:100

Byggeting og Malings-ABAS
Arkitekt M. A. S. A.S.



OSLO BYGGERISKONTROLL
 NOTIS
 - 7 SEP 1966

6

3.4.1964
 2A702

SØNDRE SKOVEN - HØIUS II
 GAVLFASJØEN
 1:100
 BILDET AV MARTHUS AAS
 Tegning: M. A. A.

NORDØST

SØDVEST



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS

Deliveien 10
1540 VESTBY

Deres ref:	Vår ref (saknr): 201409602-4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 10.11.2014 Arkivkode: 531
Byggeplass:	HAAKON TVETERS VEI 13	Eiendom:	144/1278/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 13, v/ Brækhus Dege Eiendom AS	Adresse:	Postboks 1692 Vika, 0120 OSLO
Søker:	SCHNEIDER ELECTRIC NORGE AS	Adresse:	Sandstuveien 68, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HAAKON TVETERS VEI 13

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

Klageadgang

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.11.2014 av:

*Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlis gate, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Oslo og Akershus AS
Postboks 103 Økern
0509 OSLO

KOPI

Dato: 16 MAR 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200007486-13
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeh: Kjell Grønseth

Byggeplass: SKØYENÅSVEIEN 12 Eiendom: 144/1015
Tiltakshaver: Oppsal Brl. S.120 Adresse: Skøyenåsveien 19B, 0686 OSLO
Søker: Bravida Oslo og Akershus AS Adresse: Postboks 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske
installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Na Stephansen
For avdelingsleder

Kjell Grønseth
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Stempelkr. kr. 1920,-
Kassert den 12/11-64
Byokr.

12 NOV. 1964
14955

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

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, sivilingeniør Halvor Skappel og landbrukskandidat Paul Skappel som eiere av eiendommen gnr. 144, bnr. 1278i Oslo (Aker), bortfester herved eiendommen til Søndre Skøyen Boligstiftelse fra 1/6. 1964

på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 7.453,60 . Dette skal, uansett nedenstående bestemmelser, være en minimumsavgift. Festeavgiften løper fra kontraktens underskrift og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2 -

2.

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

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

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

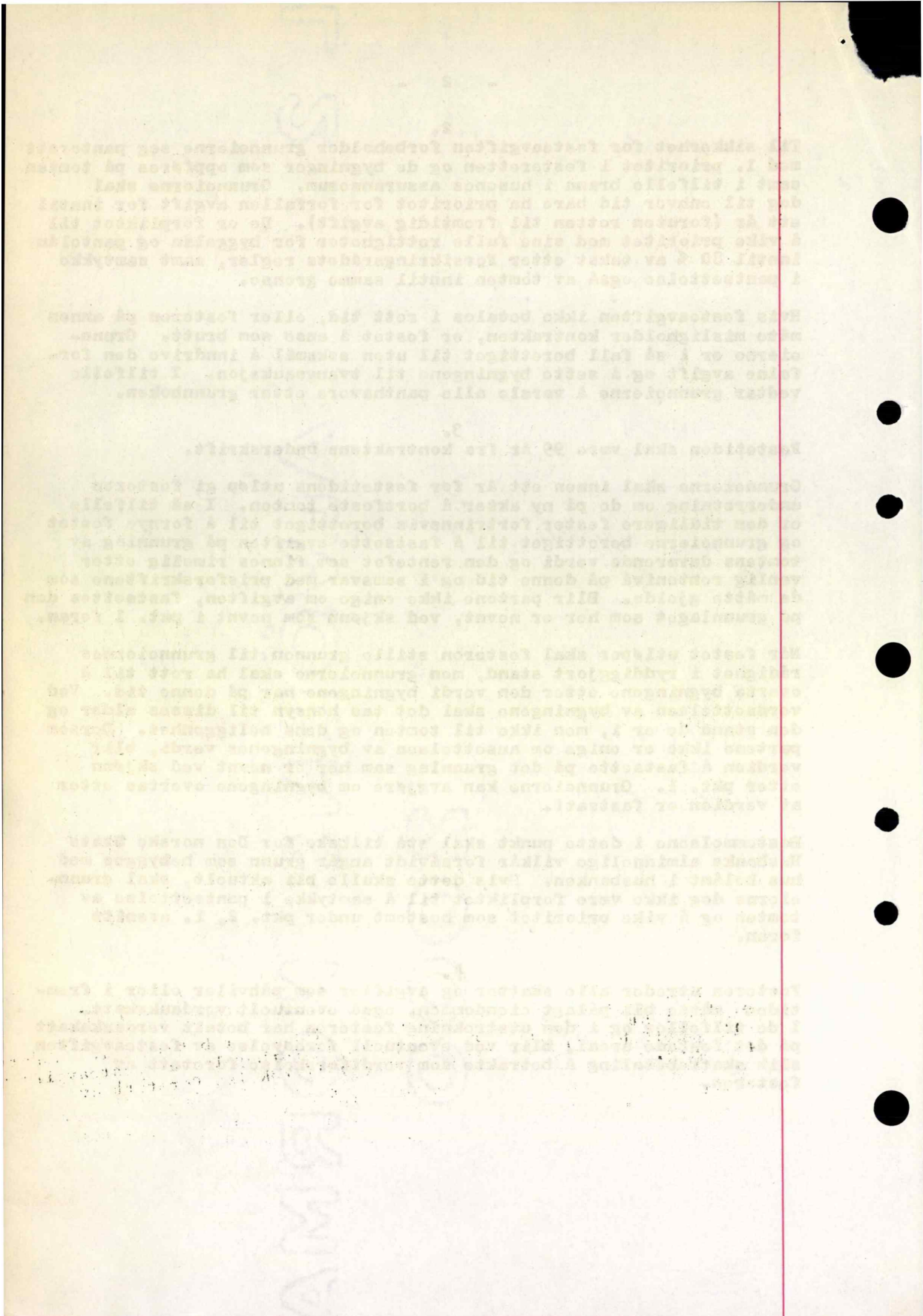
Grunneierne skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og grunneierne berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot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

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

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

4.

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



- 3 -

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

5.

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

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

6.

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

7.

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

8.

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

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

9.

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

10.

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

- 4 -

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

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

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

1. november 1964.
O s l o , den ~~26~~ ~~xx~~ ~~august~~ ~~1964~~

For grunneierne:

Julie Fjeldstad.
Halvor Skappel.
Paul Skappel
.....

For festeren:

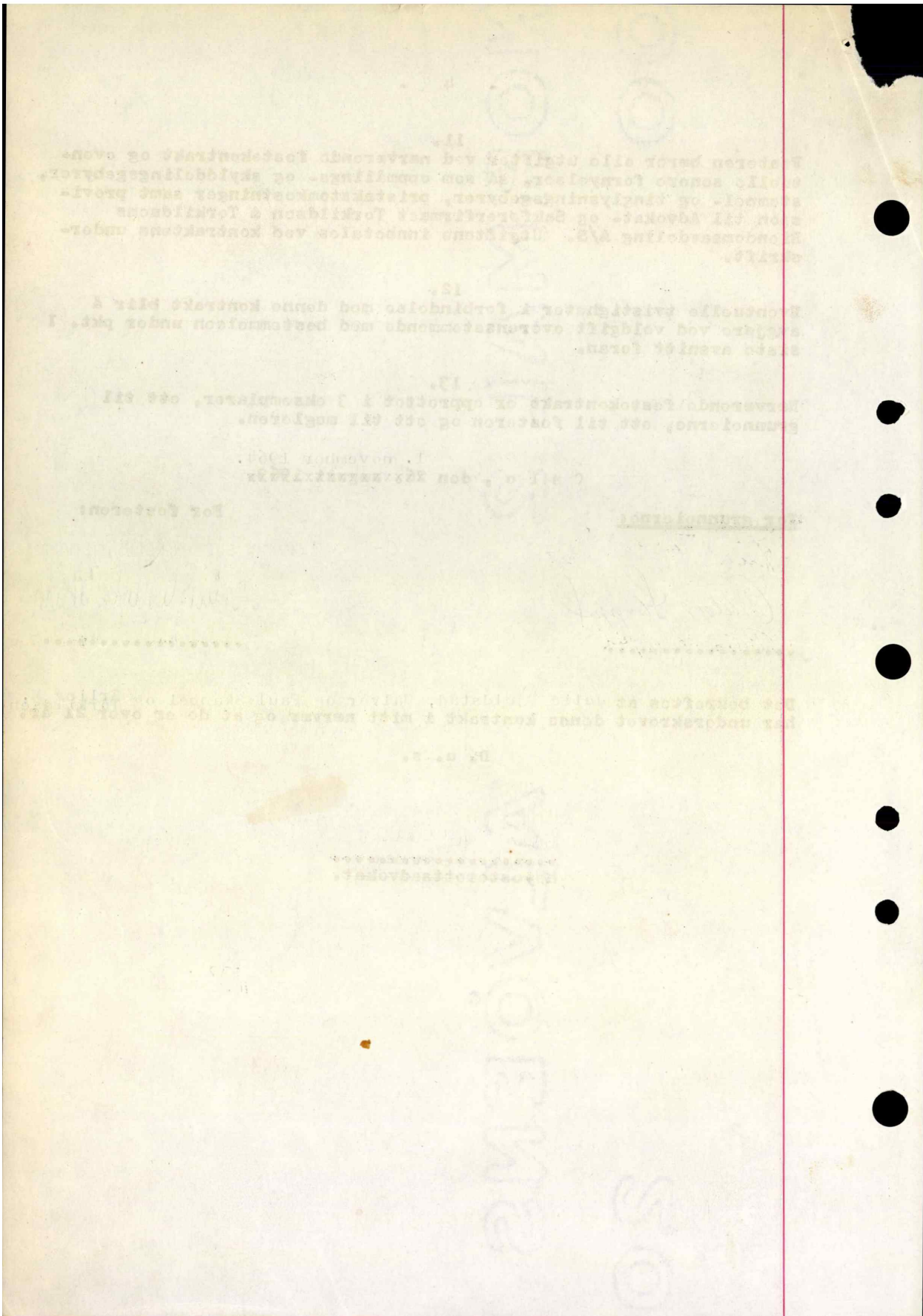
SØNDRE SKØYEN BOLIGSTIFTELSE
Erling M. Torkildsen
.....

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

D. u. s.

Edvard Fløien
.....
Sakføreradvokat.
O. r. sakfører

Avskriftens riktighet bekreftes:
a. t.



Fremfestekontrakt.
og skjøte.5050
18 APR. 1966

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1278 i Aker (Oslo) frembortfester herved $\frac{14}{1000}$ del av eiendommen (feste nr. 43) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 606 til Egil og Astrid Bjerkelund fra 28/3.66. på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelse datert 1. november 1964, tinglyst 12. november 1964 hvorefter festetiden er til 1/11. 2063 (99 år), skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende $\frac{14}{1000}$ del.

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneiernes disposisjon et lån som tilsvarende 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 stilles 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 eiendommensretten 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 festerens 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 festerne. 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. Festeren blir eier av bebyggelsen med samme part som han er fester av eiendommen.

4.

Festeren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.

5.

Festeren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. 606 som består av 2 beboelsesrom, kjøkken, entre og bad med w.c. i 6. etasje samt matskap i nedkjølt kjellerrom.

- 2 -

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. 80,- 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 14.

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst 1 måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

Utgifter til eventuelt varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren under hensyntagen til leilighetens størrelse. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. 30,- basert på et antatt driftsbudsjett, i h.t. senere oppgave.

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

c. Festeren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fester må goskjennes 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.

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

e. Festeren 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 oppsteking 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 festeren, 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.

- 3 -

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

f. Festeren 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 pantrett i festerens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assurance/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

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

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

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

6.

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

7.

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

8.

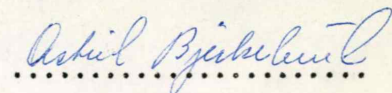
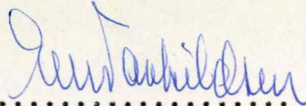
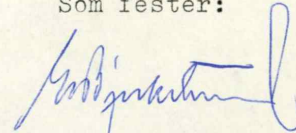
For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 67.000,-. Andel av festeavgiften er p.t. kr. 105,- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 15/4-66

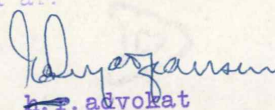
Som bortfester:

Søndre Skøyen Boligstiftelse
v/Advokat- og Sakførerfirmaet
Torkildsen & Torkildsens
Eiendomsavdeling A/S

Som fester:



Det bekreftes at foranstående underskrift
er skjedd i mitt nærvær og at underskrive-
ren er over 21 år.


h.p. advokat

Bygge -

Kjøpekontrakt av 30/7 1965 stemplet for kr. 340 forevist. Aud. v.: 33.000.-

Merkene kassert 13/8 1965 av Torildsue

Oslo byskriverkontor,

Aker distrikt, den 18/4 1966

for byskriveren Th. Heien (s)

Avskriftens riktighet bekreftes i
J. Y.

Tek. Fo.

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Haakon Tveters vei 13 0682 OSLO

Matrikkel: Gnr 144, bnr 1278, snr 43 (ideell andel 1/1) / Gnr 144, bnr 1283, snr 81 (ideell andel 1/75) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322