VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 12

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

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

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

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

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

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

(2) Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§ **10 ÅRSMØTETS MYNDIGHET**

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

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

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

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

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

§ 11 STYRET

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

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

(3) Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

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

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

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

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

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

§ 12 STYRETS OPPGAVER M.V.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Haakon Tveters vei 12
0682 OSLO
Gnr./Bnr.: 144/1345
Oslo kommune

Rapportdato: 24.02.2026
Befaringsdato: 13.02.2026
Referansenummer: 15078940

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 58 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 58 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lars Erik Bergersen
91813681

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.02.2026
Referansenummer	15078940
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0052
Hjemmelshaver/selger	Jaran Godejord
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Jaran Godejord
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	24.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Haakon Tveters vei 12
Postnummer/sted	0682 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	144/1345
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 5519 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1968		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet tilhørende Sameiet Haakon Tveters vei 12 beliggende i bydel Østensjø, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med asfaltert adkomstvei, gressplen, lekeplass, trær og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1968.Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong. Fasader utført i malt murpuss. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran(ikke besiktiget).Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming),

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets U.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Andre rom		Ventilasjon	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	10	
		Ytterdører og omramming	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	56	2		58	6
	Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.	Bod.			Vestvendt balkong.
SUM	56	2		58	6
	Total bruksareal: 58 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en bod i U.etasjen på 2 m² merket med nr 002.

Leiligheten disponerer et oppbevaringsskap i felles kjølerom.

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,20 meter i entré, ca 2,32 meter på bad og ca 2,50 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.02.2026
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende diverse el-komponenter.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom rehabilitert i 2019. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant samt stikkontakt på vegg. Dusjnisje med buede glassdører og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i en gulvflis ved dør. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra ukjent årstall. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Flislagte vegger over benkeplate, overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Frittstående oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, induksjonstopp og kjøleskap med frysedel. Fritthengende ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør system, montert automatisk lekkasjesikkring. Synlige avløpsrør av plast. Flislagt gulv. Veggoverflater utført i malte glatte flater/malt betong. Himlingsflate utført i malt betong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner for rør-i-rør system plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat samt fliser. Veggoverflater utført i malte glatte flater/malt betong. Himlingsflater utført i malt betong. Hvite glatte innerdører. Garderobeskap samt skyvedørsgarderobe på soverom og skyvedørsgarderobe i entré. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører

TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje

TG 1	Underetasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggår.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Balkongdør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 6 m². Bærende konstruksjoner av betong. Rekkverk av murkonstruksjoner og metall. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,19 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler (kun kommentarer) i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 08.12.2021, og har referansenummer 5221244 . Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for kjøkken. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

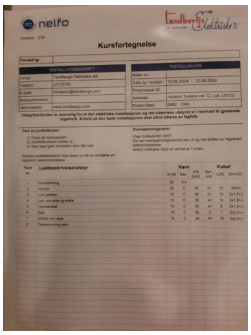
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

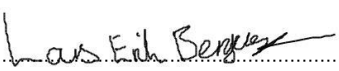
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91813681

Oslo

S-1112

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

Vedtaksdato: 22.02.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401366

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

A.Boligfeltene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Spesielle anlegg.

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

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

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

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

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

602600 602700 602800

6642000 6642000

6641900 6641900

6641800 6641800

Dalbakkveien S-1112 Vedt.8.2.67(S-1112) S-1112 Dalbakkveien (1474) Damtaret

Barneinstitusjon
Vedt.21.6.68(S-1112)

9 et.
Vedt.22.4.66

4 et.
Vedt.22.4.66

Garasjehus i 2 plan
for 74 biler
279/71(S-1112)

1 et.
Barnehage
Vedt.22.4.66

Skur
Vedt.22.4.66

Avkj.

f_Kjørevei S-4912

P-plasser

Barnehage
S-4912,7.9.2016
se reg.best.

Maks m. k126.5

Byggegrense

Uteopphold-
areal
S-4912, 7.9.16
se reg.best.

Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.

Vedt.15.7.66 Nr.2
(S-1112)

R=12.5

Banket

Parkering

Østensjøbanen S-912,28.4.61

S-828,3.5.60

Bolig/forretning/annen
off. eller priv.tjenesteyting
(tannlege,lager,helsesenter)/
kontor/bevertning
S-4912, 7.9.16
se reg.best.

Maks k 124.5

Maks k 121.55

Maks k 142.25

Maks k 123.5

Maks k 119.5

S-1112, 22.2.64
se reg.best.

Garasje-
hus
2 et.
77 biler
Vedt.22.4.66

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703

(1515) (1480)

Gangfeltpassering

Gangbro S-1112

Gangvei S-1112

R=15 R=10

Parkering

Byggeområde for boliger
S-1112, 22.2.64
se reg.best.

0 20 40 60 80 100 m

602600 602700 602800

*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333746/ 86525842
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 12
Gnr/Bnr: 144/1345
Deres ref.: 205290
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 164 - Televerk m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1161 - Barnehage
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2082 - Parkeringsplasser

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

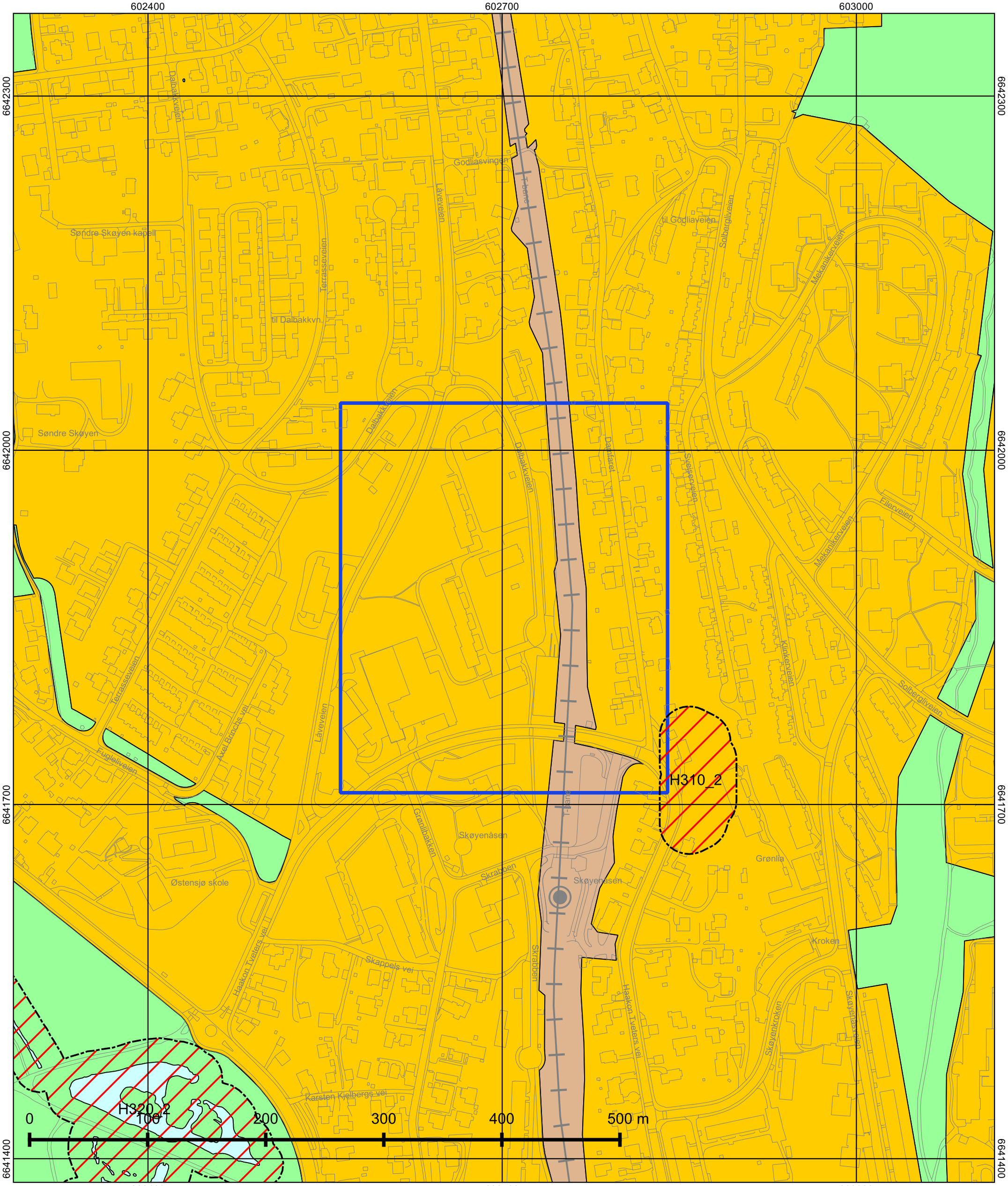
Dato: 29.01.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333746/ 86525842
Deres ref.: 205290
Adresse: HAAKON TVETERS VEI 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1345

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 333746/86525842
Deres ref.: 205290

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vegard Heldal er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Innglassering av balkong

Fremmet av: Nina Sole

Det ønskes mulighet for å innglassere balkongen.

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken negativt.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Rehabilitering av bunnledning

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

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken positivt

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

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Betina Maxhuni

Følgende stilte til valg:
Betina Maxhuni

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lloyd Henry Thompson

Følgende stilte til valg:
Lloyd Henry Thompson

Styremedlem. (1 år)

Følgende ble valgt:
Berit Bjerkvoll

Følgende stilte til valg:
Berit Bjerkvoll

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Runa Enger
Trond Larsen

Følgende stilte til valg:
Runa Enger
Trond Larsen

Protokollen signeres av:

Møteleder
Vegard Heldal /s/

Protokollvitner
Betina Maxhuni /s/
Runa Enger /s/

Nabolagsprofil

Haakon Tveters vei 12 - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Skøyenåsen T Linje 3N, 78A, 78B	1 min 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.8 km
Tveita T-bane, buss	22 min 1.8 km
Helsfyr T-bane, buss	7 min 3 km

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	21 min 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	22 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

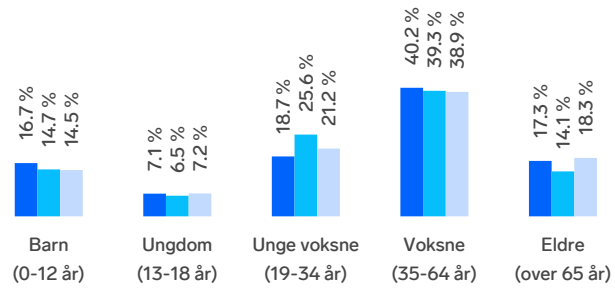
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve...	3 653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Skøyenåsen Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Meny Oppsal	12 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

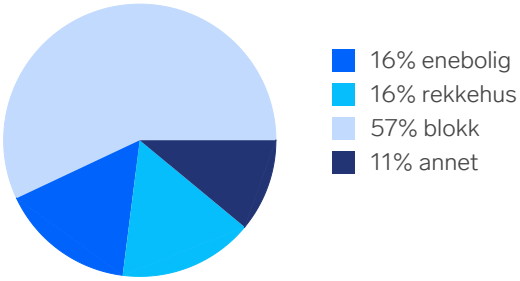
Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

Østensjø skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Godlia balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Feel24 Oppsal	15 min
EVO Bryn	15 min

Boligmasse



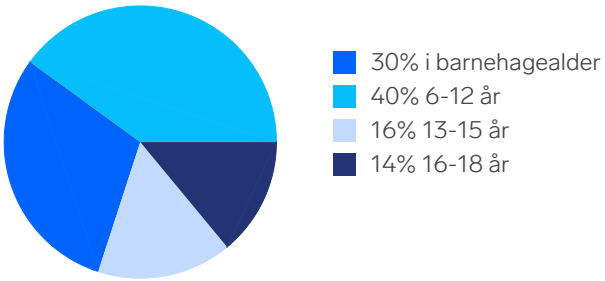
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

Sitat fra en lokalkjent

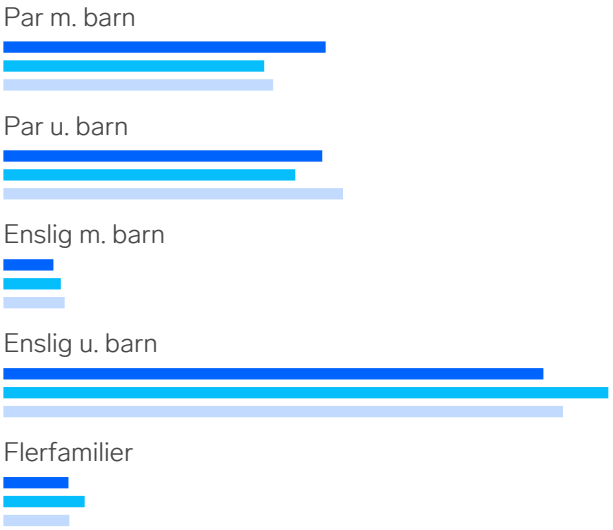
Varer/Tjenester

Oppsal Senter	12 min
Boots apotek Oppsal	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



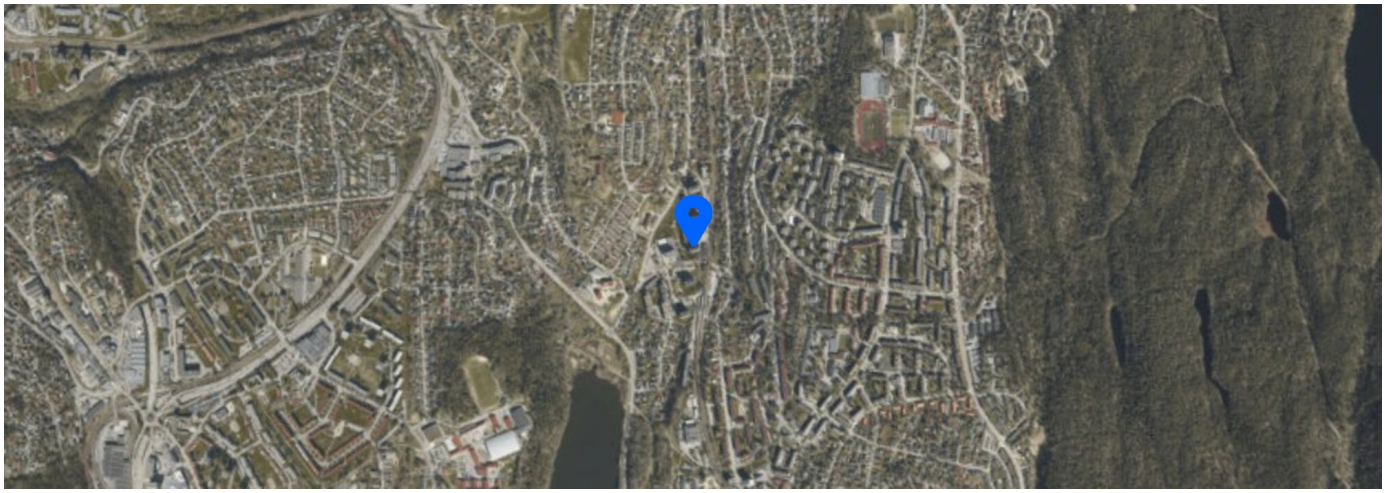
Familiesammensetning

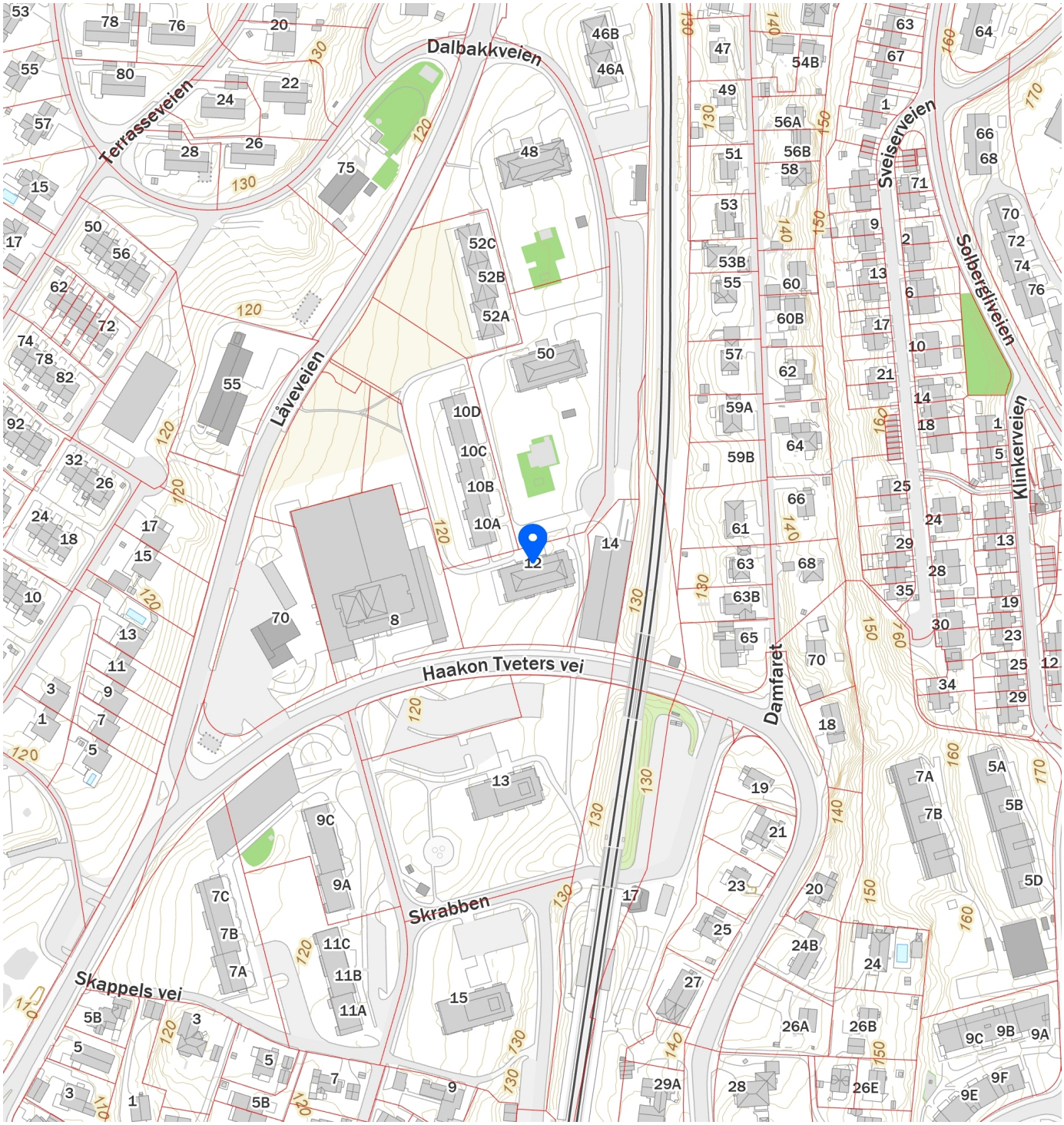


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

SAMEIET HAAKON TVETERS VEI 12

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameier møtet den 22.04.2009. Revidert den 16.03.2021

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

Leiligheten

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

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

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

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

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

Veranda og utvendig fasade

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

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

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

Verandakasser skal plasseres på innsiden av rekkverket.

Korridorer og vestibyle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

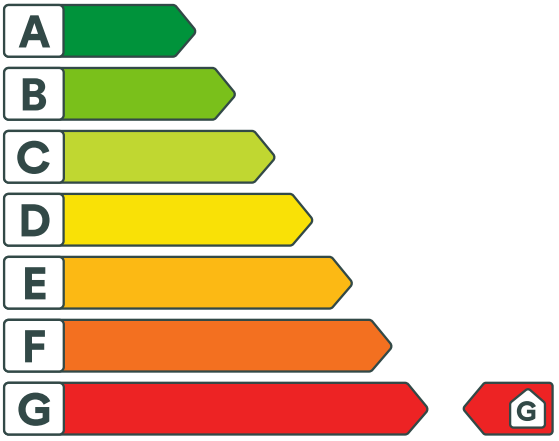
1. Å foreta vesentlige bygningsmessige endringer,
2. Å drive økonomisk virksomhet fra leiligheten,
3. Fremleie eller salg av leiligheten
4. Å holde husdyr

enova

Energiattest



Adresse **Haakon Tveters vei 12, 0682 OSLO**	
Dato for energimerking **14.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270519**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81447837**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1345**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1968**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **325,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **325,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 202 kWh**

Haakon Tveters vei 12, 0682 OSLO

Detaljering

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

Haakon Tveters vei 12, 0682 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260052
Addresse	Haakon Tveters vei 12		
Postnr.	0682	Sted	OSLO
Selgers navn	Jaran Godejord		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 6år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekk i en flis på gulvet ved inngang til bad.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad og rør ble rehabilitert i regi av sameiet 2019 før jeg flyttet inn

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sans bygg

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble rehabilitert av sameiet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble rehabilitert av sameiet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitert bad i 2019 før jeg overtok leilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon funnet i boligmappa fra forrige eier.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Fikk beskjed fra styret om at Solid Rørfornying AS gjorde en kamerainspeksjon av bunnledningene i blokka den 26. juni 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det har kommet beskjed fra styret at bunnledning skal rehabiliteres i 2027.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Soveromsvinduet er ikke tett mellom karm og ramme, blåser luft inn.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade ble vasket og malt i høsten 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Malercompagniet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskifting av skrusikringer til jordfeilautomater 2024.Utskifting av termostat til varmekabler på baderom 2026.Utskifting av 2 panelovner i stue 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt dokumentasjon over sikringsskife utført av Tandbergs Elektriske AS i 2024, over utskiftning av termostat til varmekabler for baderom i 2026, og kobling for 2 panelovner i stue i 2026.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kontrollen ble gjennomført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS, i 2021.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. En anmerkning om at installasjonsmateriell er av eldre dato. En anbefaling om å skifte ut gamle skrusikringer til automatsikringer/jordfeilautomater, er gjort.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bystyret vedtok 17. desember 2026 å omregulere Låveveien 70 fra bensinstasjon til bolig.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret i sameiet har besluttet å øke felleskostnadene med 10 % fra 1. mars 2026.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 12.02.2026

Signert av *Jaran Godejord*

Initialer selger:
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5103
SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vegard Heldal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Sameiet Haakon Tveters vei 12.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 121 000.

Sak 7

Innglassering av balkong

Forslag fremmet av:
Nina Sole

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes mulighet for å innglassere balkongen.

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken negativt.

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

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

Sak 8

Rehabilitering av bunnledning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret innstiller denne saken positivt

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

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

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

- Berit Bjerkvoll
- Lloyd Henry Thompson

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

- Runa Enger
- Trond Larsen

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

Styret, Sameiet Haakon Tveters vei 12

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 22.05.2025
Styret i Sameiet Haakon Tvetersvei 12

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

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

SUM VASKERI	**13 325**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAAKON TVETERSVEI 12.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-23 12:44:07 UTC

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Sameiet Haakon Tveters vei 12

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

Brobekkveien 80 Oslo. 10.04.2025.

Prisestimat for rørfornying av bunnledninger i Haakon Tveters Vei 12

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

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

Inneholder:

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

Tillegg:

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

Presiseringer:

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

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

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

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

Tilbud akseptert:

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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