NORDVIK

Johan Castbergs vei 50

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Johan Castbergs vei 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & gjennomgående 3- roms - Solrik balkong m/fantastisk utsikt - VV og fyring ink. - God intern beliggenhet- Ved marka

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**105 350,-**
Totalpris	**4 264 576,-**
Fellesgjeld	**159 226,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 721,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere Johan Castbergs Vei 50- En lys og romslig selverier leilighet beliggende høyt i byggets 4. etasje. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet og inneholder en romslig entré, lys og åpen stue med direkte utgang til en herlig balkong med fantastisk utsikt, 2 gode soverom, praktisk separat kjøkken og bad. Her bor du med Østmarka som nærmeste nabo, med enkel tilgang til flotte tur- og rekreasjonsområder. Samtidig er det kort vei til dagligvarebutikker, offentlig transport og andre nødvendige fasiliteter.

- 2 gode soverom
- Meget god intern beliggenhet i sameiet
- Parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Vestvendt balkong med panorama utsikt mot byen og Holmenkollen

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

Johan Castbergsvei 50
4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


Jové & Vimps

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.





Leiligheten er beliggende i naturskjønne og flotte omgivelser på Lutvann.

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig vestvendt balkong med fantastisk utsikt.






















BOSCH





Praktisk innebygd skyvedørsgarderobe med rikelig oppbevaringsplass.





Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg utmerket som gjeste/barnerom eller kontor.

Her kan du innrede etter ønske/behov! Leiligheten har en arealeffektiv planløsning.





Badet er utstyrt med innredning bestående av servantskap, wc og dusjnisje.





Det er opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Gulvvarme.

Entrén er av god størrelse med rikelig plass til sko og oppbevaring.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0206/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Castbergs vei 50, 0673 OSLO
Gnr 167, bnr 150, snr 200 i Oslo kommune

Selger
Fredrik Liaaen

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
159 226,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 159 226,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
103 970,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
105 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 264 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 277 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

Solforhold
Vestvendt balkong med gode solforhold. Selger opplyser at balkongen har sol frem til solnedgang.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, entre.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 5 kvm og en hylleplass i kjølerom. Begge er merket med C8.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Radiator. Utgang til balkong. Takhøyde målt til 2,39 m.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, wc og dusjnisje.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2005.
- Vannledninger av kobber. Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2005.
- Sikringsskap plassert i felles oppgang. Automatsikringer. Det elektriske anlegget er oppgradert i 2014, opplyst av dagens eier.
- Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Sentralfyr.
- Det er felles opplegg for varmtvann.

Parkering
Det er ca. 170 parkeringsplasser i sameiet, som fordeles etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Sameiets biloppstillingsplasser skal bare benyttes av beboere i Haukåsen Sameie 1, samt deres gjester. Biloppstillingsplassene er kun beregnet for personbiler. Det kreves godkjent parkeringsoblat eller gjesteparkeringskort for å parkere på sameiets område. Det kan utstedes maksimalt to parkeringsoblater pr seksjon. Gjesteparkeringskort gjelder for inntil 3 dager av gangen, eller for den tid som innvilges av styremedlem eller vaktmester. Uregisterte kjøretøyer skal ikke hensettes på biloppstillingsplassene. Kjøretøyer som i lengre tid ikke benyttes, parkeres på nedre oppstillingsplass mellom garasjehuset og gangveien. Det er ikke tillatt å parkere tilhenger, campingvogn etc på sameiets biloppstillingsplasser lenger enn 3 dager. Dersom reglene ikke overholdes kan vaktmester eller styremedlemmer begjære kjøretøyer, tilhengere o.l. fjernet for eiers regning.

Lading av EL- BIL:
Sameiet har ladestasjoner for elbil på nedre parkeringsplass. Ta kontakt med styret for tilgang til lading. Det er et etableringsgebyr for slik avtale (ca kr 2 780,-), og den forutsetter avtale med www.ladeinorge.no. Beløpet dekker vedlikehold.

Det er i tillegg gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Større vedlikehold og rehabiliteringer i sameiet:
2026: Olimb Rørfornying AS har gjennomført rørfornying av fallstammene og forgrening til kjøkken 2026. Gjort i regi av sameiet.
2021: Taktekking oppgang 2
2020: Oppvarmede gangveier til Johan Castbergs vei og Dr. Dedichens vei
2019–2020: Installering av lokal varmepumpe i undersentral for ytterligere optimalisering av jordvameanlegg.
2018-2019: Installering av fire ladestasjoner for oppladbare biler med opplegg for ytterligere utvidelse. Opparbeiding av ny gangvei langs nedre p-plass.
2016: Installasjon av bergvarme med varmepumpe til erstatning for gammelt fyringsanlegg. Ny hekk langs Dr, Dedichens vei.
2015: Maling og nye fasadeplater på takene over inngangspartiene
2014 - 2015: Balkongrehabilitering
2012 - 2013: Etterforankring murvegger J.C vei 2-8-46
2012 - 2012: Oppgradering av fellesvaskeriene
2011 - 2011: Etterforankring murvegg J.C. vei 54
2010 - 2010: Oppmuring gavlvegg i J.C.vei 62
2009 - 2009: Installert nye avfallsbrønner
2009 - 2009: Installert ny varmepumpe i JH20 Varmepumper. Prisestimat kr 500.000,-.
2004 - 2005 Våtromsrehabilitering 2004/2005: Våtromsrehabilitering
2004 - 2006 Oppgradering av lekeapparater
2003 - 2005 Tak Tak
2001 - 2001 Utskifting av oljetanker 2001: Utskifting av oljetanker.
2000 - 2000 Asfaltering av parkeringsplasser 2000: Asfaltering av parkeringsplasser.
1999 - 1999 Utskift. fjernvarmenett, fasade i nr 26
1999: Innkjøp av traktor, avfallscontainer og krokhenger. Utskifting av fjernvarmenett mellom fyrhus og blokk 4. Utbedring av fasade i nr. 26.
1998 - 1998: Utskiftning stuevindu, asfalt. pplass
1998: Utskifting av stuevinduer. Asfaltering av parkeringsplass. Beising av alle takgesimser.
1997 - 1997: Drenering av lekeplass 1997: Drenering av lekeplass.
1996 - 1996: Rehab inngangsparti,calling/rekkverk
1996: Rehabilitering av inngangspartier, callinganlegg og rekkverk.
1995 - 1995: Dumper i kjørevei og nytt gjerde 1995: Dumper i kjørevei ved blokk 6 og 7. Gjerde ved ny park.plass ved blokk 7.
1994 - 1994: Etterarbeid vindu/dør, renset luftekanal
1994: Etterarbeid vindu/dørutskifting. Rensing av luftekanaler i renseriene, oppussing avvaskeriene, fornyelse av lekeapp., vedl. fyrrom.
1993 - 1993: Utskiftning dører/vinduer 1993: Utskifting av dører/vinduer. Utskiftinger av hoved- /shuntventiler fyrhus/undersentral
1992 - 1992: Ny elektrokjele, vedl. grunnmur mm

1992: Ny elektrodekjele i fyrhus, byttet oppleggskraner for varmt- og kaldtvann. 9 nye vaskemaskiner. Større vedlikehold av grunnmur, fasader samt over inngangspariene. Skiftet brystpanel i seksjon i blokk 4.
1991 - 1991: Taktekking, drenering,rehab. fasade
1991: Taktekking av 5 tak, tetting av fyrhusvegg, utbedring av drenering og parkeringsplass ved blokk 7. Nye varmevekslere og ekspansjonssystem i fyrhuset, undersentral. Vedl. av gavlvegger og fasader. Røykvarslere og brannslukningsapparater.
1990 - 1990: Taktekking og installert vanningsanlegg
1990: Taktekking av 6 tak. Bygget toalettrom i f m lekerom. Installert vanningsanlegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppgradert i regi av sameiet i 2005.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert i regi av sameiet i 2005.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hallmaker AS og Weba AS. Balkong er fornyet og utvidet, vinduer skiftet ut og solskjerming montert i 2014-15.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sønnico AS nytt sikringsskap, elektrisk opplegg balkong og solskjerming 2015.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb rørfornying AS Rørfornying Fallstammene og forgrening til kjøkken 2026.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Gjennomføres av sameiet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten er i 4. etasje.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave/takst 2011.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. Se punkt 4. i selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av betong forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2013 på kjøkken og soverom.
Vindu i treramme med 2 lags fra byggeår i stue.
Entredør i finer utførelse. Brannklasse EI 30 dB 35.
Formpressede innerdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: Grunnet alder på vindu i stue.
Kjøkken - Overflater og innredning. Oppsummering: Grunnet alder og slitasje.
Vannledninger. Oppsummering: Grunnet alder.
Vannbåren varme. Oppsummering: Grunnet alder
Ventilasjon. Oppsummering: Grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for

åpning av vindu. Gjelder stue.
Våtrom - Overflater. Oppsummering: Grunnet fallforhold på gulv, enkelte flis er skadet/sprukket samt misfarging på silikonfugen i dusjområdet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk. Oppsummering: Grunnet alder på tettesjikt samt ikke mulig å demontere vannlås.
Våtrom - Sanitærutstyr. Oppsummering: Grunnet fuktskader på baderomsinnredning.
Våtrom - Ventilasjon. Oppsummering: Grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmesentral Sentralfyr. Oppsummering: Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder. Det er felles opplegg for varmtvann. Oppsummering: Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom. Oppsummering: Fukt Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger opplyser at frittstående hvitevarer på kjøkken kan medfølge etter nærmere avtale.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Ved utleie plikter seksjonseier å informere styret skriftlig om personalia på leietakere senest på datoen for innflytting.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - gul
Se fullstendig energiattest fra OBOS som vedlegg til salgsoppgave. Valgt energimerke følger gammel ordning.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme bad
- Radiator

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke bebodd eiendommen i den senere tid og har derfor ikke kjennskap til om det er inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 721,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, forsikringer, varmtvann/fyring, bredbånd m.m

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i sameiets felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det bør påregnes kostnader til innboforsikring, eventuelle ønskede abonnementer, innmelding i OBOS m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 172 857,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 691 428,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect og Allente er sameiets leverandør av internett- og TV-tjenester.

Sameiet

Navn og orgnr.
Haukåsen Sameie 1, orgnr. 983675433

Om sameiet
Sameiets navn er Haukåsen Sameie og består av 272 seksjoner fordelt på syv blokker. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal i henhold til oppdelingsbegjæring datert 26. september 1983, tinglyst 6. oktober 1983.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets nettside: www.haukasen.no
Styrets e- post: haukasen1@styrerommet.no
Styrets leder: Camille Helene Keskitalo-Wesenberg
Sameiet benytter VIBBO som informasjonskanal
Sameiet har fellesvaskeri
Sameiet har vaktmester

Styrets arbeid i 2025:
I 2025 har styret gjennomført flere viktige tiltak for å forbedre både uteområder, teknisk standard og tjenester i sameiet. Ny lekeplass ble ferdigstilt, og dreneringsarbeider rundt blokk 3 ble gjennomført for å styrke byggets tilstand. Det ble også etablert elbillading og inngått ny avtale for internett og TV, som gir bedre kvalitet og mer kostnadseffektive løsninger.

Styret har hatt særlig fokus på vedlikehold og sikkerhet, blant annet gjennom utbedring av bygningsmessige avvik og planlegging av videre arbeid på gavlvegger. Samtidig har det vært utfordringer knyttet til hensetting av avfall i fellesarealer, noe som har medført økte kostnader og behov for ekstra oppfølging.

Året har vært preget av høy aktivitet, med omfattende administrativt arbeid, anbudsprosesser og oppfølging av drift. Styret har hatt et tett samarbeid med leverandører og legger til rette for videre vedlikehold og utvikling av sameiet.

Styret opplyste per telefon 28.09.2026 følgende:
Sameiet er i gang med et større vedlikeholdsprosjekt som omfatter rørfornying av kjøkkenstammer. Prosjektet er planlagt ferdigstilt i november 2026. I tillegg pågår etterisolering av tak.

Det er per i dag ikke vedtatt økning av felleskostnadene. Endelig kostnadsramme for rørfornyingsprosjektet er imidlertid ikke avklart, og styret opplyser at det kan medføre en viss økning i felleskostnadene. Eventuelle økninger kan også påvirkes av generelle kostnadsøkninger, herunder forsikring. Det er ikke vedtatt økninger knyttet til andre prosjekter.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal videre underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 159 226,-pr. 31.12.2025

Sameiet har totalt 2 felles lån i OBOS-banken AS.
Spesifikasjon av lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207553557
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 41 831 655,00
Innfrielsesdato: 28.02.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208767089
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 4 600 000,00
Innfrielsesdato: 30.03.2056
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Avdragsfrihet til og med mars 2031

*Avdragsfrihet opphører i mars 2031 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjon ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue
Kr 3 496,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et solid forbedret resultat sammenlignet med året før. Sameiet hadde samlede

driftsinntekter på ca. 18,5 millioner kroner og et driftsresultat på om lag 3,56 millioner kroner. Etter finansposter endte årsresultatet på et overskudd på 824 812 kroner, mot et underskudd i 2024.

Økningen skyldes blant annet høyere inntekter og reduserte driftskostnader, særlig innen drift og vedlikehold. Samtidig er kostnadsnivået fortsatt preget av løpende utgifter til energi, kommunale avgifter og nødvendige vedlikeholdstiltak. Regnskapet viser at sameiet har en stabil økonomi og evne til å håndtere både drift og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Balkonggulvet kan vaskes men ikke spyles. Avløpet er beregnet kun på regnvann. Gulvet må til enhver tid holdes rent for snø og is.
- Det er ikke tillatt å grille på balkongen.
- Beboerne sørger selv for snømåking og stell av området ved inngangspartiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad arrangeres, deltagelse må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å ha kjæledyr i sameiet forutsatt at regler for husdyrhold etterfølges. Styret skal gi godkjenning. Alle hunder og katter skal registreres hos sameiet. Styret kan kreve at dyr fjernes ved vesentlig mislighold av reglene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 79582403

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 33 129 kvm (Eiertomt)
Velstelt fellestomt med grønne arealer, asfalterte internveier og variert beplantning.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lutvann byr på en rolig og familievennlig beliggenhet med naturskjønne omgivelser ved inngangen til Østmarka. Sameiet ligger høyt og fritt, og gir direkte tilgang til flotte naturopplevelser som turstier, lysløyper og bade- og fiskevann - alt innen få minutters gange fra boligen. Den vakre innsjøen Lutvann ligger i gangavstand og tilbyr både sandstrand og svaberg, med behagelige badetemperaturer om sommeren. Innsjøen er også populær blant fiskere.

Følger man turstiene og lysløypene videre innover i marka, kommer man til flere idylliske vann, blant annet Ulsrudvann - kjent som Oslos varmeste naturlige badevann - og Nøklevann, hvor det er mulig å leie kano og kajakk. Andre populære utfartssteder inkluderer Mariholtet og Rustadsaga, som begge har serveringstilbud. Om vinteren prepareres flotte skiløyper som benyttes av både barnefamilier og aktive mosjonister.

Boligen har kort avstand til barnehager og skoler på alle trinn. Skoleveien går trygt gjennom boligfeltet og via gangveier. Johan Castbergs vei er en blindvei, noe som begrenser gjennomgangstrafikken og bidrar til et trygt nærmiljø. Store grøntområder mellom byggene gir en luftig og landlig atmosfære.

Lutvann ligger i Alna bydel med enkel adkomst til E6 og Ytre Ringvei. Med bil tar det ca. 10 minutter til Oslo sentrum. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i gangavstand. T-banen har hyppige avganger - opptil 8 ganger i timen på dagtid - og reisetiden til sentrum er rundt 15 minutter.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Dr. Dedichens vei, rett nedenfor sameiet, med buss nr. 69 til Haugerud T-banestasjon og Tveita senter. Buss nr. 79 går mellom Grorud og Skullerud/Holmlia fra holdeplass i Tvetenveien. I tillegg går bussene nr. 100 og 110 mellom Lillestrøm og Oslo sentrum, samt ekspressbusser og flybuss til Gardermoen fra holdeplass ved E6/Trosterudkrysset.

Gangavstand til Haugerud senter gir tilgang til treningssenter, restaurant, café, matbutikk, frisør, apotek, lege og T-banens linje 2, samt drosjeholdeplass. I Tvetenveien 170 finner du Rema 1000, Brun & Blid, DNB Eiendom og SATS treningssenter. I nærområdet finnes også flere kjøpesentre, inkludert Tveita Senter med over 70 butikker og servicetilbud, Trosterud Senter med nyåpnet apotek, samt Ikea, Alna Senter og Bryn Senter. Med bil kommer du raskt til Metro og Triaden på Lørenskog, samt Strømmen Storsenter - eller du kan enkelt kjøre ned til sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er effektivt, med busstoppet Fagerholt kun fem minutters gange fra leiligheten. Herfra tar buss 69 deg videre. Trosterud T-banestasjon er en kort spasertur unna, og tar deg raskt til sentrum. For de som reiser med bil, er det enkel tilgang til hovedveinettet, og Oslo Lufthavn Gardermoen nås på omtrent 30 minutter.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i området som Fagerholt barnehage, Stubberudlia barnehage og Solfjellet barnehage.
Leiligheten sogner til Lutvann skole(1.-7 trinn). og Haugerud skole (8.-10.trinn).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 26.07.1972. Videre foreligger det ferdigattest for utskiftning av sluk og VAV i alle etg. datert 17. 01.2006 og rehabilitering av fasade og utvidelse av balkonger datert 23.09.2014. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, garasjeanlegg inntil 3. plan, parkeringsplass og lekeplass. Området rundt er regulert til tomt for off. bygning, friområde, undervisning, grøntareal, byggeområde for bolig, vei, gangvei, mm.

Gjeldende reguleringsplaner for eiendommen er:
S-5142 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett - Vedtaksdato: 04.03.2022
45867 - Gnr. 167 bnr. 12. Bebyggelsesplan for felt E 1 i Trosterudområdet. - Vedtaksdato: 25.10.1967
4302 - Haukåsen sameie. Mindre vesentlig endring av S-1422 og bebyggelses plan 458/67, for del av gnr. 167, bnr. 150 og del av gnr. 142 bnr.51, parkering for Haukåsen sameie. - Vedtaksdato: 06.03.2002

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Pågående plansaker i området:
202211309 - Saken gjelder: Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde. Siste dok. 27.04.2026. Oslo kommune ved Eiendom- og byfornyelsesetaten ønsker å omregulere Dr. Dedichens vei 20 (Haukåsen skole) og Trosterudparken. Planområdet inkluderer Gårdsveien, Nordre Trosterud gård, låven, drivhusene, Stubberudlia barnehage, Barneslottet barnehage, annekset (Dr.Dedichens vei 28B) og Doktorvillaen. I planprogrammet er det synliggjort et vesentlig boligpotensial, noe som kan bidra til å sikre en bedre balanse mellom offentlige bygninger og boliger, samt finansiering til å utvikle området. Maksimal høyde: 4 etasjer (13 m). Redegjørelsen fra oppstartsmøte angitt at maksimal høyde for bebyggelse innenfor planområdet vil utgjøre 4 etasjer (13 m).

201901193 - Saken gjelder: Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109. Siste dok. 27.04.2026. Det igangsettes detaljregulering for å legge til rette for etablering av Trosterud barneskole, Haugerud ungdoms skole, kulturstasjon, flerbrukshall, idrettsanlegg, allmenning og bro.

202003040 - Saken gjelder: Haugerudsenteret 45 med flere. Siste dok: 27.04.2026. Det skal legges til rette for transformasjon av Haugerud sentrumsområde med boligbebyggelse, utvidelse av barnehage, omsorgsboliger, torg, grønnstruktur og bevaring av Haugerud kirke. Det er forespeilet rundt 500 boliger. Denne saken fortsetter i sak: 2025/06918

202217318- Saken gjelder: Lutvannsveien 60 - Lutvann leir. Planforslag for Lutvann leir legger opp til justering av byggegrenser og parkeringsdekning, samt økt utnyttingsgrad innenfor leiren. Det er ikke planlagt vesentlig endring av byggehøyder eller arealformål. Hovedformål er formål Forsvaret.

Pågående byggesaker i området:
202521720 - Johan Castbergs vei 18 - installering av trappeheis - Siste dok. 26.03.2026
2025/09962 - Byggesak. Ole Messelts vei 5 - 7 - Oppføring av boligblokk. Denne saken er en fortsettelse av sak 201510437.

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

301/167/150/200:
10.10.1972 - Dokumentnr: 16888 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Dok. tgl. m/dbnr. 16888 - 16889.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:167 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1983 - Dokumentnr: 29162 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS
REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1983 - Dokumentnr: 29162 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 200
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/19312
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 272 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere.

Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2026

Megler
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

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

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

Johan Castbergs vei 50

Nabolaget Haukåsen - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	**7 min** 0.6 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	**10 min** 0.9 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	**16 min** 1.3 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	**22 min** 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**9 min** 0.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**6 min** 3.3 km
Kuben videregående skole	**11 min**

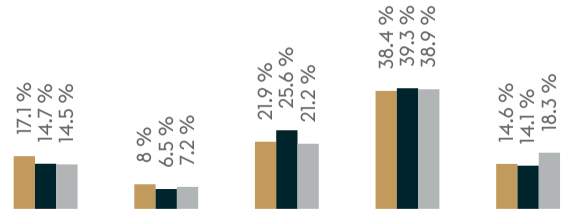
Offentlig transport

Fagerholt Linje 69	**5 min** 0.3 km
Trosterud Linje 2	**12 min** 1 km
Grorud stasjon Linje L1	**9 min** 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 10.2 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	**8 min** 0.7 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	**9 min** 0.7 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-... 72 barn	**9 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haukåsen	2 136	944
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lille wembley (haugerud) balløp...	8 min
Haugerud friområde - ballplass	9 min
Fresh Fitness Haugerud	11 min
SATS Hellerud	19 min

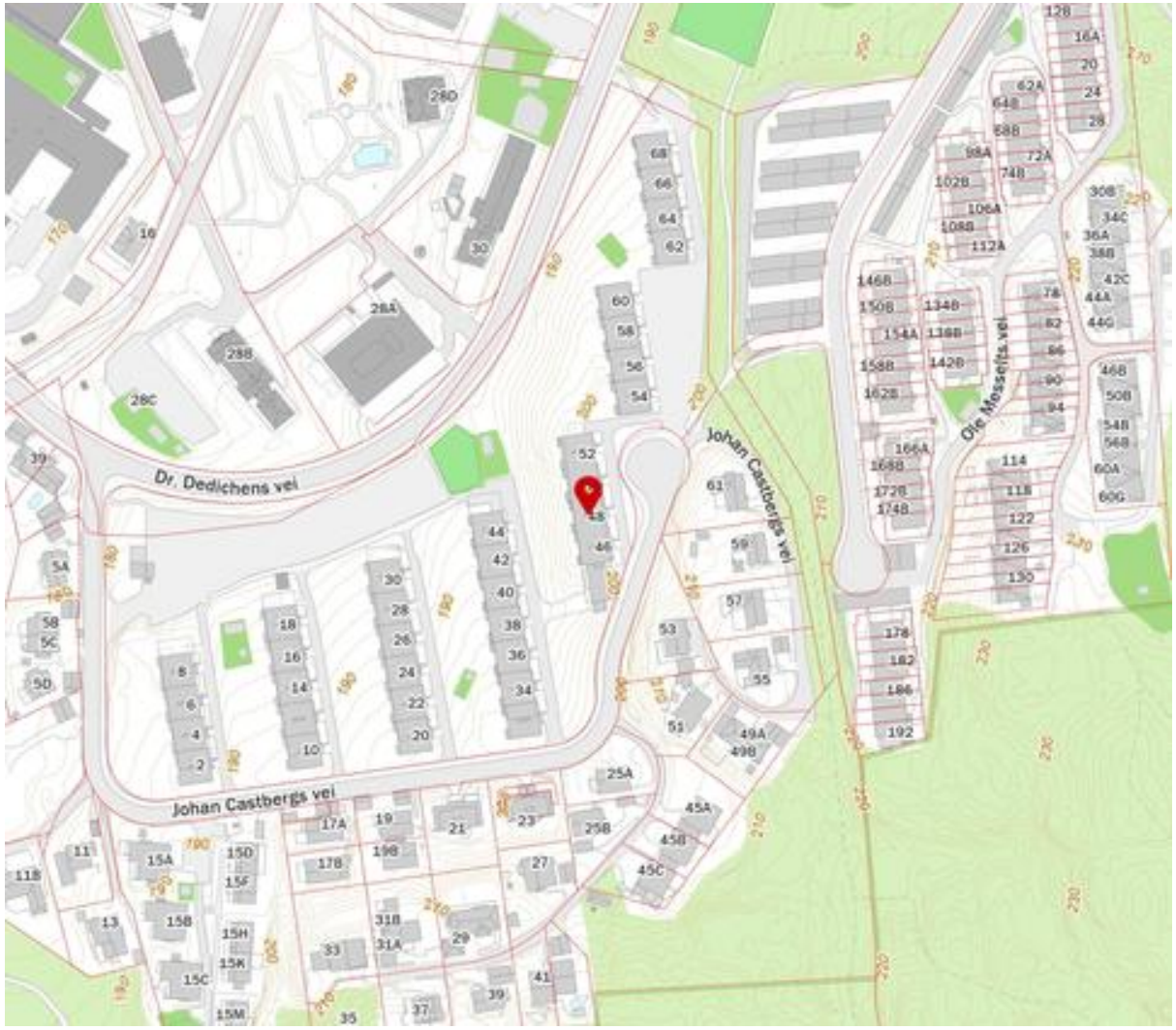
«Det er kort vei til Marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Johan Castbergs vei 50 0673 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1974
BRA:	75 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	25.4.2026 (Gyldig til 25.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	9	0	3

Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Johan Castbergs vei 50
0673 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42209

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- grunnet alder på vindu i stue.
Kjøkken - Overflater og innredning	- grunnet alder og slitasje.
Vannledninger	- grunnet alder.
Vannbåren varme	- grunnet alder
Ventilasjon	- grunnet boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue.
Våtrom - Overflater	- grunnet fallforhold på gulv, enkelte flis er skadet/sprukket samt misfarging på silikonfugen i dusjområdet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- grunnet alder på tettesjikt samt ikke mulig å demontere vannlås.
Våtrom - Sanitærutstyr	- grunnet fuktskader på baderomsinnredning.
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Fukt	Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.4.2026	**25.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Fredrik Liaaen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Johan Castbergs vei 50, 0673 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**167**	Bruksnr:	**150**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**200**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1974**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av betong forblendet med teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Olimb Rørfornying AS har gjennomført rørfornying av fallstammene og forgrening til kjøkken 2026. Gjort i regi av sameiet, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**70**	**70** Romfordeling: Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: kjellerbod samt et lite kott.	**0**	**0**
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 7,54 m² med adkomst fra stue. vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er rehabilitert i 2014, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2013 på kjøkken og soverom.	
Vindu i treramme med 2 lags fra byggeår i stue.	
Entredør i finer utførelse. Brannklasse EI 30 dB 35.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Tak er kun kontrollert innenifra.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
TG2: Det registreres fukt/skader i benkeskap under vask. Måler ingen aktiv fukt der nå. TG2: Noe delaminering av kjøkkenfronter. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1. Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav. Dette var ikke krav på tidspunktet for kjøkkenets etablering, men vurderes som relevante tiltak etter dagens standard.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2,39 m. Takhøyder i oppholdsrom er noe under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2005.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2005.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Stoppekran er plassert på bad og under kjøkkenbenk

TG2: Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i felles oppgang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2014, opplyst av dagens eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiatorer i alle oppholdsrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2005 i regi av boretslaget, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Det er registrert misfarging på silikonfugen i dusjområdet. Misfargingen skyldes trolig sopp- eller muggdannelse som følge av høy fuktbelastning over tid.

TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Misfarget silikonfuge indikerer at fugen er utsatt for fukt og biologisk vekst. Dette svekker det estetiske inntrykket og kan over tid redusere fugens elastisitet og tetthet. Det anbefales å fjerne og erstatte silikonfugen for å opprettholde god hygiene og tetthet i våtsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Membran/klemring ikke synlig i sluk.

TG2: Vannlås ikke mulig å demontere.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, gulvstående klosett og skyvedører i dusjen.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Skader på speilskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Yu Liaaen	9578-5990-4-2524283	2026-04-26 11:31:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0206/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Castbergs vei 50, 0673 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Fredrik Liaaen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79582403
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppgradert i regi av sameiet i 2005

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradert i regi av sameiet i 2005

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hallmaker AS og Weba AS. Balkong er fornyet og utvidet, vinduer skiftet ut og solskjerming montert i 2014-15

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sønnico AS nytt sikringsskap, elektrisk opplegg balkong og solskjerming 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb rørfornying AS Rørfornying Fallstammene og forgrening til kjøkken 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gjennomføres av sameiet

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er i 4. etasje

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takst 2011

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0206/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fredrik Yu Liaaen	**2026-04-26**

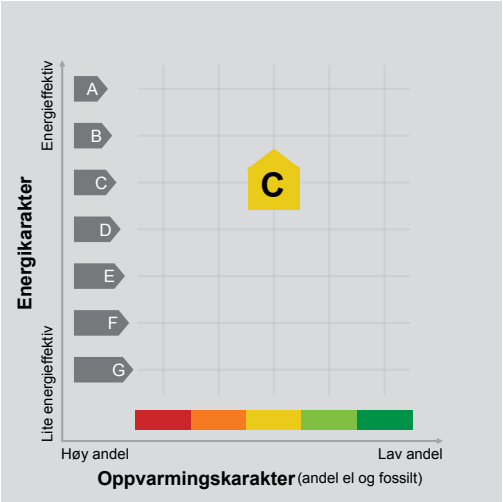
Identifikasjon

Fredrik Yu Liaaen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUKÅSEN SAMEIE I
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80829140
Merkenummer	Energiattest-2025-228208
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan Castbergs vei 48	80829124	H0401	191	0	
Johan Castbergs vei 50	80829124	H0401	199	0	
Johan Castbergs vei 66	80829140	H0401	263	0	
Johan Castbergs vei 52	80829124	H0401	207	0	
Johan Castbergs vei 56	80829132	H0401	223	0	
Johan Castbergs vei 60	80829132	H0401	239	0	
Johan Castbergs vei 68	80829140	H0401	271	0	
Johan Castbergs vei 58	80829132	H0401	231	0	
Johan Castbergs vei 64	80829140	H0401	255	0	
Johan Castbergs vei 62	80829140	H0402	248	0	
Johan Castbergs vei 64	80829140	H0402	256	0	
Johan Castbergs vei 50	80829124	H0402	200	0	
Johan Castbergs vei 54	80829132	H0402	216	0	
Johan Castbergs vei 56	80829132	H0402	224	0	
Johan Castbergs vei 66	80829140	H0402	264	0	
Johan Castbergs vei 48	80829124	H0402	192	0	
Johan Castbergs vei 58	80829132	H0402	232	0	
Johan Castbergs vei 46	80829124	H0402	184	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende

TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.03.2017

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	73 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	175 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00

Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	107,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,2 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år

Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	175,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 534 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 714 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 534 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 534 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 534 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,5 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0206/26 . Vår ref.: 5037-1-200 Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haukåsen Sameie I
Organisasjonsnr:	983675433
Seksjonseier:	Liaaen, Fredrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	200
Adresse:	Johan Castbergs Vei 50, 0673 OSLO
Seksjonsnummer:	200
Gnr.	167
Bnr.	150

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79582403.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedrørende bruk av sameiets parkeringsplasser: Se regler i husordensreglene pkt 16 Det ble etablert fire ladestasjoner i 2019.
15.01.2026: Sameiet skal gjennomføre rørfornying- strømpeløsning i 1 kv 2026.
Sameiets nettside: www.haukasen.no.
Nøkler og skilt kan bestilles hos styret.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207553557
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	41 831 655,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208767089
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	4 600 000,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2031

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 721,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 721,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	571,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 926,-
Annen formue:	3 496,-
Gjeld:	159 226,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207553557
Restsaldo:	158 127,85
Kapitalkostnader:	1 207,08
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208767089
Restsaldo:	17 388,15
Kapitalkostnader:	116,77
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2031 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 516,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Camille Helene Keskitalo-Wesenberg, e-post: haukasen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Haukåsen Sameie 1

Et bra sted å bo!



Seaæh Search

Main menu

Skip to primary content

- Home
- Om oss
- Regler
  - Vedtekter
  - Husordensregler
  - Husdyrhold
  - Parkering
- Råd og tips
  - Lufteråd
  - Søppelsortering
  - I tilfelle brann / in case of fire

Vedtekter

VEDTEKTER
for Haukåsen Sameie I

Vedtektene er vedtatt på årsmøte 9. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 12. april 1999 med senere endringer.

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 167 bnr 150 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 272 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal i henhold til oppdelingsbegjæring datert 26. september 1983, tinglyst 6. oktober 1983.

§3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

3–1 Rettslig disposisjonsrett

- **(1)** Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- **(2)** Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- **(3)** Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- **(4)** Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§4. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKS-ENHETEN OG FELLESAREALENE

4–1 Rett til bruk

- **(1)** Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- **(2)** Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- **(3)** Sameiet består av bruksenheter ment for boligformål. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- **(4)** Seksjonseier har *ikke* rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

  Dette gjelder tiltak som:
  – Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- **(5)** Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- **(6)** Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- **(7)** En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§5. HUSORDENSREGLER

Den enkelte seksjonseier plikter å følge husordensregler vedtatt av styret eller årsmøtet. Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle leietakere er kjent med husordensreglene.

Ved utleie plikter seksjonseier å informere styret skriftlig om personalia på leietakere senest på datoen for innflytting.

Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendig forandring av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten styrets godkjenning. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§8. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

8–1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- **(1)** Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierene slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- **(2)** Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
    - a) inventar
    - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
    - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
    - 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

- **(3)** Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- **(4)** Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- **(5)** Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- **(6)** Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- **(7)** Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- **(8)** Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- **(9)** Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- **(10)** Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- **(11)** En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

8–2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre felles-arealer m.m.

- **(1)** Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, for-svarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 8-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- **(2)** Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- **(3)** Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- **(4)** Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- **(5)** Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
  -
  -

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjons-eierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§10. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets funksjonstid er to år. Dette organiseres slik at leder, to medlemmer og ett varamedlem velges det ene året, to medlemmer og ett varamedlem velges det neste året. Styret fungerer i alle tilfeller inntil et nytt styre er valgt.

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 seksjonseiermøtet.

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

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

§11. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

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

Innkalling skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære seksjonseiermøtet alltid behandle:

-
  -
  - styrets årsberetning
  - styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
  - valg av styremedlemmer

I seksjonseiermøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

Ingen 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.

§12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13. MINDRETALLSVERN

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

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§15. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet.

TILLEGG TIL VEDTEKTENE

Styret skal ikke gjennomføre enkeltprosjekter med en kostnadsramme på over kr 500 000,– uten først å ha innhentet anbud fra minst tre leverandører. Denne summen justeres årlig i forhold til statens regler for anbud.

HUSORDENSREGLER FOR HAUKÅSEN SAMEIE 1

Endringer foretatt og gjort gjeldende fra 1. september 2004
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 31. mars 2005
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 30. mars 2006
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 29.mars 2007
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 11. april 2012
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 10. april 2013
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 2. april 2014
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 21. april 2015
Endringer foretatt på ordinært årsmøte 21. mars 2018

1. Ved bruk av fellesvaskeriet skal man skrive seg på listen som er utlagt der. Vaskeriet og utstyret skal ikke benyttes lenger enn 5 timer pr. gang.
   Ved vask og tørking av tøy skal det benyttes polletter på vaskemaskiner, tørketrommel og varmevifter. Polletter kan kjøpes hos vaktmester én gang pr. måned, se oppslag i oppgangen. Etter bruk skal vaskeriet ryddes og gulvene vaskes. Det kvitteres for dette på egen liste. Meld fra til vaktmester eller blokkontakt ved feil på maskiner og utstyr.

2. Tøy, sengetøy, matter, gulvtepper og lignende skal ikke henges til lufting eller tørk over verandarekkverket eller ut av vinduene. Det skal heller ikke bankes eller ristes sengetøy, tepper etc på balkongen eller ut av vinduene fordi støv og smuss sjenerer naboleiligheter.

3. Følgende regler gjelder for bruk av balkongene:
   A: På balkongene skal det ikke plasseres gjenstander som kan virke skjemmende og/eller være til sjenanse for naboene. Med andre ord: Balkongen skal ikke benyttes som «kjellerbod» for oppbevaring av møbler, utstyr, oppussingsavfall eller annet som ikke naturlig hører hjemme der.
   B: Det er ikke tillatt å skru fast parabolantenne eller feste denne på veggen, verken inne på balkongen eller på fasaden utenfor. Det er heller ikke tillatt å feste parabolantenne til balkongrekkverket på noen som helst måte. Dersom noen likevel trenger parabolantenne, kan den settes på et løst stativ på balkonggulvet, men slik at øvre del av parabolantennen ikke stikker høyere opp enn balkongrekkverket.
   C: Beboerne skal vise hensyn med støy, røyking og annet ved opphold på balkongen. Særlig viktig er dette i tiden mellom kl. 2300-0700
   D: Snorer for tørking av tøy skal ikke strekkes mellom balkongveggene. Tøy kan likevel tørkes på tørkestativ som plasseres slik at det er minimalt synlig fra utsiden.
   E: Balkonggulvet kan vaskes men ikke spyles. Avløpet er beregnet kun på regnvann. Gulvet må til enhver tid holdes rent for snø og is.
   F: Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av rekkverket og på den måte som er fastsatt av styret.
   G: Det er ikke tillatt å grille på balkongen.

4. Ved bruk av søppelbrønnene skal instruks om søppelsortering som er påført hver sjakt, og de regler som til enhver tid er fastsatt av Oslo Kommune, følges. Søppelposene skal knytes godt før de kastes. Søppelsjaktene i oppgangene er stengt og skal ikke under noen omstendighet benyttes.

5. Inngangs- og oppgangspartiet, kjellertrappen samt kjellergang skal ikke benyttes til hensetting av privat utstyr. Dette innebærer for eksempel at sko, skostativ og søppelposer ikke skal plasseres ved inngangsdøren til leiligheten. Barnevogner og sykler kan settes i bodene ved siden av ytterdøren (det tidligere søppelrommet). Barnevogner har her prioritet.

6. Oppdages det skader, feil eller mangel på sameiets eiendom, skal det straks meldes fra om dette til styret eller vaktmester.

7. Oppdages det veggdyr, sopp eller andre vesentlige skader i en leilighet som kan medføre skade på sameiets eiendom, skal beboeren straks melde fra til styret. Beboeren skal så snart som mulig sørge for å utbedre forholdet.

8. Det er tillatt å ha kjæledyr i sameiet forutsatt at Regler for husdyrhold etterfølges. Se egne regler for husdyrhold.

9. Røyking eller bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller. Elektrisk lys skal slukkes og dørene låses når kjeller forlates.

10. Alle ytterdører skal holdes låst når de ikke er i bruk.

11. Ballspill på sameiets områder skal foregå på grusbanen ved lekeplassen. Støyende uteaktiviteter som er til sjenanse for beboere er ikke tillatt etter kl 2100.

12. Håndverksarbeider og andre aktiviteter som medfører vesentlig støy er ikke tillatt før kl 0700 og etter kl 2000 på hverdager, og før kl 1000 og etter kl 1800 på lørdager. På søndager og helligdager er aktivitet som medfører vesentlig støy forbudt. Ved bruk av musikkanlegg, TV og radio skal det tas hensyn slik at ikke naboer sjeneres. Banking i vegger, radiatorer o.l for å påkalle en støyende nabos oppmerksomhet er forbudt.

13. Ved selskapligheter som forventes å kunne medføre noe støy, skal nabovarsel sendes ut. Etter klokken 2300 skal det utvises ekstra hensyn slik at støy ikke plager naboer.

14. Beboerne sørger selv for snømåking og stell av området ved inngangspartiet.

15. Kjøring og parkering av biler på stikkveiene foran blokkene skal begrenses til kun nødvendig av og pålessing foran inngangen. Grøntområdene og stikkveiene skal ikke benyttes til parkering eller vask av biler.

16. Sameiets biloppstillingsplasser skal bare benyttes av beboere i Haukåsen Sameie 1 samt deres gjester. Biloppstillingsplassene er kun beregnet på personbiler. Det kreves godkjent parkeringsoblat eller gjesteparkeringskort for å parkere på sameiets område. Det kan utstedes maksimalt to parkeringsoblater pr seksjon. Gjesteparkeringskort gjelder for inntil 3 dager ad gangen, eller for den tid som innvilges av styremedlem eller vaktmester. Uregisterte kjøretøyer skal ikke hensettes på biloppstillingsplassene. Kjøretøyer som i lengre tid ikke benyttes, parkeres på nedre oppstillingsplass mellom garasjehuset og gangveien. Det er ikke tillatt å parkere tilhenger, campingvogn etc på sameiets biloppstillingsplasser lenger enn 3 dager. Dersom reglene ikke overholdes kan vaktmester eller styremedlemmer begjære kjøretøyer, tilhengere o.l. fjernet for eiers regning.

17. Det er ikke tillatt å perforere den ytre aluminiumskledningen på vinduene. Dette gjelder både karm og ramme. Skal det monteres ytre solskjerming på vinduene, må forbudet mot slik perforering følges. Elektrisk kabel eller andre innretninger til ytre solskjerming skal føres gjennom fugen mellom betongvegg og ramme, og ikke gjennom ramme eller vinduskarm. De ytre installasjonene skal festes til betongvegg eller tegl – ikke til vinduskarm eller -ramme.
    På balkonger og vinduer skal det bare brukes det fabrikat og de farger på solskjerming som er anvist av styret eller sameiermøtet. Sameierne plikter å kontakte styret for korrekt informasjon om dette, dersom de bestiller solskjerming til balkonger eller vinduer på egen hånd. Styret kan forlange andre typer installasjoner fjernet.
    Sameierne plikter å holde ytre solskjerming både på balkong og vinduer i forskriftsmessig stand.

18. Klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal som regel først tas opp med vedkommende som bryter husordensreglene. Hjelper ikke dette, skal skriftlig klage rettes til styret. Etter 3 klager på samme beboer(e) vil styret med visning til §§ 26 og 27 i Lov om eierseksjoner vurdere fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, eventuelt pålegg om salg.

HAUKÅSEN SAMEIE I

REGLER FOR KJØRING OG PARKERING

STIKKVEIENE (langs blokkene)
Kjøring og parkering av motorkjøretøy er ikke tillatt på stikkveiene (langs blokkene) og på grøntarealene. Nødvendig kjøring for av-pålessing og av-påstigning er tillatt.

Dersom container skal benyttes ved flytting o.l. avtales på forhånd om plassering av container. Vaktmester eller styremedlem kan avgjøre plasseringen.

BILOPPSTILLINGSPLASSENE
Bare biler, på størrelse med personbiler og i bruk av beboer i Haukåsen Sameie I, kan benytte biloppstillingsplassene.

Uregistrerte kjøretøyer kan IKKE benytte sameiets oppstillingsplasser.

I perioder med snørydding, må det på dagtid (kl.09-15) ikke parkeres på midtfeltene på oppstillingsplassene.

Kjøretøy som i lengere perioder ikke benyttes, parkeres på nedre oppstillingsplass mellom garasjehuset og gangveien.

REAKSJONER
Vaktmester og de til en hver tid sittende styremedlemmer og varamedlemmer til styret, har rett og plikt til å kontrollere at disse reglene blir overholdt.
Samme personer kan også begjære kjøretøyer fjernet.

Kjøretøyer som parkeres i strid med disse regler kan fjernes av politiet etter begjæring av sameiet. Utgiftene til fjerningen, bekostes av kjøretøyets eier/bruker.

Supplement til Husordensreglene:
Regler for Husdyrhold i Haukåsen sameie

1. Med husdyr forstås etter disse reglene hunder, katter og mindre kjæledyr.
2. Husdyr skal være under kontroll. Hunder skal føres i bånd på sameiets områder.
3. Sameiets områder skal ikke brukes til lufting av husdyr.
4. Det er forbudt å la dyr gjøre fra seg på sameiets områder. Skulle dette allikevel skje, skal de som fører dyret ha med pose og ta opp det som dyret har lagt igjen.
5. Husdyr som etterlates alene i leiligheten skal være opplært til å være alene, slik at de ikke er til sjenanse for naboene.
6. Husdyreier er ansvarlig for skader som dyret (dyrene) forvolder på sameiets eiendeler.
7. Alle hunder og katter skal være registrert i sameiets arkiv. Det er den enkelte husdyreier sitt ansvar å påse at slik registrering finner sted
8. Husdyreieren godtar at sameiets styre, ved vesentlig mislighold av disse reglene, kan forlange at dyret (dyrene) fjernes.

HAUKÅSEN SAMEIE I

ERKLÆRING FOR DYREHOLD

Jeg erkjenner med dette å ha mottatt og ha gjort meg kjent med reglene for husdyrhold som følger av husordensreglene.
Ved grove eller gjentatte brudd på ovennevnte regler aksepterer jeg styrets rett til å foreta forføyninger i.h.h. til reglenes punkt 8.

I min husstand finnes pr. dags dato (sett kryss)

__ Hund (er)
- Antall hunder : _____
- Rase : _____
- Anskaffelsestidspunkt : _____
- Hundens/hundenes alder : _____

- Hundens/hundenes navn : _____

__ Katt (er)
- Antall katter : _____
- Rase : _____
- Anskaffelsestidspunkt : _____
- Kattens/kattenes alder : _____
- Særlige kjennetegn : _____

__ Ingen hunder eller katter.

Dersom hund/hunder eller katt/katter angitt i denne erklæringen dør, selges eller flyttes permanent ut av sameiet, forplikter jeg med til å underrette styret om dette.
Likeledes forplikter jeg meg til å underrette styret umiddelbart dersom jeg på et senere tidspunkt anskaffer hund/hunder, katt/katter som ikke er angitt i denne erklæring.

_____	_____	_____
DATO	Sameiers/leietakters underskrift	Sameiers adresse

Haukåsen Sameie 1

Informasjon til nye beboere i Haukåsen Sameie 1

Velkommen til Haukåsen sameie 1!

Haukåsen sameie 1 har gleden av å ønske velkommen i ny bolig. Johan Castbergs vei er en rolig veistubb i en trivelig del av byen. Vi har marka som nærmeste nabo og kort vei til byen, enten du bruker bane eller bil – og så bor det en masse hyggelige folk her. Du har kommet i godt naboskap.

Det er 272 leiligheter fordelt på sju blokker i sameiet. Her bor gamle og unge fra mange kulturer nært på hverandre – slik det blir med åtte leiligheter i hver oppgang. Den største blokken har sju og de minste har fire oppganger.

Her er noen praktiske opplysninger vi håper er til nytte for deg:

NAVNESKILT PÅ POSTKASSE OG RINGEKLOKKE:
Fyll ut vedlagte skjema, og legg det i postkassen til Styret i Johan Castbergsvei 2. Du kan også sende epost med de samme opplysningene til haukasen1@styrerommet.no. Vaktmesteren bestiller navneskilt og monterer for deg.

VAKTMESTER: Vi har verdens hyggeligste vaktmester. Vaktmester Andrius har telefonvakt mellom kl 11–12 på hverdager og kan også treffes på telefon 22 32 48 49 i arbeidstiden 9–16.

SØPPELSORTERING OG SØPPELBRØNNER: Vi sorterer avfallet i sameiet. På den nederste parkeringsplassen, på nedsiden av blokk 4 og ved rundkjøringen øverst i veien er det avfallsbrønner for sortert søppel, glass og papir. Søppelet sorterer du i organisk avfall (grønne poser), plast (lilla poser) og vanlig avfall (handleposer). Husk dobbelknute på posene før du kaster dem i avfallsbrønnen.

HUSORDENSREGLER: Vi har få og enkle regler i sameiet vårt, til beste for oss alle. Husordensreglene finner du på oppslagstavlen i hver oppgang og på sameiets nettsider www.haukasen.no. Der finner du også reglene for dyrehold, parkeringsbestemmelser og vedtekter.

HAR DU DYR?
Det er lov å ha små husdyr i sameiet. Har du hund eller katt, må du melde fra om det til styret, slik at vi har litt oversikt. Les mer om dyrehold på www.haukasen.no.

FELLESVASKERIER:
Det er fellesvaskeri i kjelleren i hver blokk. Du må bruke polletter, som du kjøper hos vaktmesteren hver 4. uke mellom kl 18.30-19.30 på kontoret i Johan Castbergs vei 2. Se også oppslag i oppgangen om pollettsalg. Noen av fellesvaskeriene har betalingsterminal. I fellesvaskeriene ligger det lister hvor du kan reservere tid. *Forlat alltid vaskeriet slik du liker å finne det selv, rent og pent for neste bruker.*

INNGANGSPARTIER – OG LITT SNØMÅKING:
Vaktmesteren klipper de store plenene og måker gangveiene og parkeringsplassene for snø.
Hver oppgang har i fellesskap ansvar for hageflekken ved inngangspartiet og for snømåking på egen trapp og fram til gangveien. Spesielt når det gjelder snømåking: *Ta din tørn ofte, og ikke vent på at naboen gjør det!* Hvis alle tenker slik, er det alltid fint!

TRAPPER OG KJELLER:
Trappe- og kjellervasken har vi satt bort, så den trenger du ikke å tenke på.

WWW.HAUKASEN.NO:
På www.haukasen.no finner du vedtekter, husordensregler, parkeringsbestemmelser og regler for dyrehold. Det finner du også en del nyttige tips som kan være greit å lese gjennom.

PARKERING:
Hver seksjon kan få inntil to parkeringsoblater for beboere i sameiet. Det utstedes også tre gjestekort til hver seksjon. De gjelder for inntil tre dager ad gangen. Ved utvidet behov for parkering for dine gjester, kan det innvilges av styret eller vaktmester. Husk å ta kontakt om det før det har gått tre dager!

LADING AV ELBIL:
Sameiet har ladestasjoner for elbil på nedre parkeringsplass. Ta kontakt med styret for tilgang til lading. Det er et etableringsgebyr for slik avtale, og den forutsetter avtale med *www.ladeinorge.no.*

ÅRSMØTE, STYRE OG BLOKKONTAKTER: Haukåsen sameie 1 har årsmøte innen utgangen av april hvert år. Oversikt over styremedlemmene og hvem som er blokkontakt finner du på oppslagstavlen ved inngangspartiet. Kontakt styret med epost til **haukasen1@styrerommet.no** eller brev til Haukåsen sameie1 v/Styret, Johan Castbergs vei 2, 0673 Oslo. For å spare deg selv for porto, kan du legge brevet rett i postkassen ved siden av de vanlige postkassene i nr 2.

---

www.haukasen.no

Haukåsen Sameie 1
Johan Caastbergs vei 2
0673 Oslo

Org nr 983 675 433

Ring helst hverdager mellom 11 og 12.
Vaktmester: Andrius Blazys
Tel: 22 32 48 49

Epost til styret: haukasen1@styrerommet.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5037
HAUKÅSEN SAMEIE I

Velkommen til årsmøte i HAUKÅSEN SAMEIE I

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mars kl. 21:00 og lukker 22. mars kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5037

Det holdes også et frivillig møte 19. mars kl. 18:00 , Trosterud skole, samlingssalen..

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Avvikling av kjølerom i Kjeller – Spare Strøm.
8. Grill på veranda
9. Avvikling av fellesvaskerier
10. Mulighet for innglassing av balkonger
11. Innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser
12. Gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUKÅSEN SAMEIE I

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

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Werner Larsen og Anette Beate Marshal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5037 Årsregnskap og revisors beretning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret tar gjenvalg for ett år, for å følge og sluttføre rørprosjektet med Olimb.
Dersom det er noen som ønsker å fremme sitt kandidatur til styret, kand dette gjøres i det fysiske møtet på Trosterud skole.

Roller og kandidater

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

- Camille Helene Keskitalo-Wesenberg

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Britt Østvik Engedahl
- Md Mahdi Hasan
- Raminta Velickaite-Greve

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

- Bjørn Devold Eidsvig
- Per Henrik Irfelt

Sak 7

Avvikling av kjølerom i Kjeller – Spare Strøm.

Forslag fremmet av:
Per Anders Svarholdt

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

*Sameiet består av 272 leiligheter fordelt på 34 oppganger. Alle beboere har eget kjølerom i kjelleren. Kjølerommet kjøles ned ved hjelp av kompressor. Rommene er dårlig isolert, og dørene har liten mulighet til å holde på «kulden». Så vidt meg bekjent er rommene i lite bruk. I min oppgang ser det ut til at diverse utstyr som f. eks; kjeler, gammelt servise og utstyr som ikke krever kjøling oppbevares i kjølerommet. Med tankene på byggets alder kan det virke som at rommets opprinnelige funksjon som kjølerom har forsvunnet. Kostander: Kostnader til drift av rommene (teoretisk beregning) • Kompressor bruker 1 kw per time • 24 timer per døgn * 365 dager per år = 8760 KW per år. • Pris per KW i snitt 1 krone per time. Totalt pris i strøm kostander = 8760 kr per rom * 34 oppganger = 297 840 kroner strøm forbruk per år. Det vil sikkert være argumenter mot beregningen, men jeg har tatt en gjennomsnittspris på 1 kw drift per time og med nettleie og forbruk 1 krone. Dette vil helt sikkert variere i løpet av året. Men, for å kunne komme med ett snitt og estimat er dette forenklet. Eventuelle reparasjoner o.l – tas ikke med i beregningen da jeg ikke kjenner denne faktoren.*

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget om å vurdere kjølerommenes funksjon, bruk og kostnader. Sameiet består av 272 leiligheter fordelt på 34 oppganger, og hvert kjølerom kjøles ned av egen kompressor. Rommene er dårlig isolert, dørene holder i liten grad på kulden, og mange rom brukes i praksis som lagringsplass for gjenstander som ikke krever kjøling. Dette tyder på at rommenes opprinnelige funksjon i stor grad har falt bort.

En teoretisk beregning viser at driftskostnadene for kjølerommene kan utgjøre et betydelig årlig beløp for sameiet. Selv om faktisk forbruk og strømpris vil variere, er det styrets vurdering at kostnadene ikke står i forhold til nytten, særlig når rommene i liten grad brukes som kjølerom.

Styret er samlet om at kjølerommene bør avvikles, og anbefaler at årsmøtet vedtar å ta kjølerommene ut av drift.

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

- For Avvikling av kjølerom i Kjeller – Spare Strøm.
- Mot Avvikling av kjølerom i Kjeller – Spare Strøm.

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

1. 1) Jeg støtter forslaget til å legge ned kjølerom (vi beholder bordplassen, men kompressor kobles ifra og kjølerom skal ikke være mulig å drifte)

2. 2) Jeg støtter ikke forslaget om nedleggelse av kjølerom. Jeg ønsker å opprettholde kjølebodene. Kjølebodene ryddes for annet utstyr som ikke krever kjøling.

Sak 8

Grill på veranda

Forslag fremmet av:
Adrian Bergstrøm Netlandet

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dagens regler åpner ikke for grilling på veranda/balkong, noe som oppleves som en begrensning for beboere som ønsker å bruke uteplassen sin på en trygg og hensynsfull måte. Moderne elektriske og gassbaserte griller er utviklet med høy sikkerhetsstandard og kan brukes uten å skape røyk, lukt eller brannfare av betydning. Flere sameier i Oslo har åpnet for dette under kontrollerte rammer.

Formålet med forslaget er å gi beboerne større bruksverdi av egen veranda, samtidig som hensynet til brannsikkerhet og naboer ivaretas.

Forslag

Det foreslås at sameiet åpner for grilling på veranda/balkong, under følgende forutsetninger:

- Kun **elektriske griller** eller **gassgriller av mindre størrelse** tillates.
- Bruk av **kullgrill** forblir forbudt.
- Grillen skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for naboer (røyk, lukt, støy).
- Grillen skal plasseres slik at den står stødig og ikke kommer i kontakt med vegger, rekkverk eller brennbart materiale.
- Beboer er ansvarlig for å følge brannvesenets anbefalinger og sameiets øvrige sikkerhetsregler.
- Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer ved behov.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om bruk av grill på veranda. Det er delte meninger i styret om hvorvidt grilling på veranda bør tillates, og i hvilken form. Noen styremedlemmer mener at gass- og elektriske griller kan tillates under klare sikkerhetsregler, mens andre mener at all grilling på veranda bør begrenses av hensyn til brannsikkerhet og risiko for røyk- og luktplager for naboer.

På bakgrunn av dette fremmer styret ingen samlet anbefaling, men overlater til årsmøtet å ta endelig stilling til forslaget.

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

- For Grill på veranda
- Mot Grill på veranda

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

1. Årsmøtet vedtar at grilling på veranda/balkong tillates med elektriske griller og mindre gassgriller frem til kl. 21.00. Kullgrill er forbudt. Styret gis fullmakt til å fastsette utfyllende retningslinjer.
2. Årsmøtet vedtar å opprettholde dagens forbud mot grilling på veranda/balkong.

Sak 9

Avvikling av fellesvaskerier

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet betaler i dag over 30 000 kroner årlig bare for å opprettholde betalingsløsningen for fellesvaskeriene. Dette inkluderer ikke energikostnader, vedlikehold, reparasjoner eller drift av maskiner. Når disse kostnadene legges til, blir den totale utgiften betydelig høyere.

Bruken av fellesvaskeriene er lav, og mange seksjonseiere har egne vaskemaskiner og tørketromler i leilighetene. Ordningen fremstår derfor som lite kostnadseffektiv og gir liten nytte i forhold til kostnadene.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om å avvikle fellesvaskeriene. Sameiet betaler i dag over 30 000 kroner årlig kun for å opprettholde betalingsløsningen knyttet til vaskeriene. Dette inkluderer ikke energikostnader, vedlikehold eller driftskostnader for maskinene. Den reelle totalkostnaden er derfor betydelig høyere.

Bruken av fellesvaskeriene vurderes som lav, og de fleste seksjonseiere har egne vaskemuligheter i leilighetene. Etter styrets vurdering står kostnadene ved å opprettholde ordningen ikke i forhold til nytten for fellesskapet.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget om å avvikle fellesvaskeriene **vedtas**, og at styret gis fullmakt til å gjennomføre avviklingen på en praktisk og forsvarlig måte, inkludert informasjon til beboerne og vurdering av eventuell alternativ bruk av lokalene.

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

- For Avvikling av fellesvaskerier
- Mot Avvikling av fellesvaskerier

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

1. Årsmøtet vedtar å avvikle fellesvaskeriene og avslutte betalingsløsningen, da ordningen ikke lenger anses som kostnadseffektiv. Styret gis fullmakt til å gjennomføre avviklingen og sikre en ryddig prosess, inkludert nødvendige avtaleoppsigelser og informasjon til beboerne
2. Årsmøtet vedtar å beholde fellesvaskeriene og videreføre dagens ordning, inkludert betalingsløsningen.

Sak 10

Mulighet for innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:
Mohammad Josef Kadhom

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtar at seksjonseiere i Haukåsen Sameie I kan søke om innglassing av balkong. Styret gis fullmakt til å utarbeide felles retningslinjer for utførelse, materialer, farger og søknadsprosess, samt eventuelle krav til kommunen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Da nye balkonger ble etablert i 2013, ble det lagt stor vekt på et helhetlig fasadeuttrykk og løsninger som skulle være varige og vedlikeholdsvennlige for sameiet. Innglassing vil innebære en vesentlig fasadeendring og kan skape et uensartet uttrykk som avviker fra de opprinnelige arkitektoniske vurderingene.

Styret vurderer også at innglassing kan medføre tekniske og bygningsmessige utfordringer, blant annet knyttet til ventilasjon, drenering og belastning på konstruksjonen. Tiltaket vil i tillegg være søknadspliktig og kreve omfattende avklaringer med kommunen.

På denne bakgrunn mener styret at innglassing av balkonger ikke er i tråd med sameiets langsiktige vedlikeholdsstrategi eller ønsket om å bevare et enhetlig fasadeuttrykk. Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget.

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

- For Mulighet for innglassing av balkonger
- Mot Mulighet for innglassing av balkonger

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

1. Årsmøtet vedtar at seksjonseiere kan glasse inn eksisterende balkonger, forutsatt at: Tiltaket utføres etter en felles, forhåndsgodkjent løsning fastsatt av styret. Alle nødvendige offentlige tillatelser innhentes av den enkelte seksjonseier. Kostnader til innglassing bæres fullt ut av seksjonseieren som søker. Tiltaket ikke endrer byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner.

2. Årsmøtet vedtar at sameiet ikke åpner for innglassing av balkonger. Tiltaket innebærer fasadeendring med en omfattende og kostbar søknadsprosess, og et tilsvarende forslag ble stemt ned da de nye balkongene ble etablert i 2013.

Sak 11

Innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser

Forslag fremmet av:
Mohammed Josef Kadhom

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget om å utrede etablering av flere ladeplasser **ikke vedtas nå**. Styret viser til at det allerede er lagt opp til at det kan etableres flere ladeplasser på den nederste parkeringsplassen dersom behovet øker. Per i dag vurderer styret at kapasiteten er tilstrekkelig, og at beboernes behov for lading er dekket innenfor eksisterende løsning.

Styret mener derfor at det ikke er nødvendig å bruke ressurser på tekniske vurderinger eller innhenting av pristilbud på dette tidspunktet. Eventuelle nye tiltak bør først vurderes dersom etterspørselen øker eller dagens kapasitet viser seg utilstrekkelig.

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

- For Innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser
- Mot Innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser

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

1. Årsmøtet vedtar at styret skal utrede muligheten for å etablere flere ladeplasser. Styret skal innhente teknisk vurdering og pristilbud, og legge frem saken for årsmøtet eller et ekstraordinært årsmøte før eventuell gjennomføring.

2. Årsmøtet vedtar at sameiet ikke utreder etablering av flere ladeplasser nå. Det er allerede tilrettelagt for utvidelse på den nederste parkeringsplassen, og styret vurderer at dagens behov for ladeplasser er dekket.

Sak 12

Gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene

Forslag fremmet av:
Mohammed Josef Kadhom

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget om profesjonell revisjon og ny oppmerking av parkeringsområdet **ikke vedtas nå**. Sameiet har **272 seksjoner** som skal dele på **omtrent 170 parkeringsplasser**, fordelt på to adskilte områder, og det finnes ingen egne gjesteparkeringsplasser. Dette innebærer at sameiet allerede har en betydelig underdekning av parkeringsplasser.

Styret vurderer at en profesjonell omlegging eller ny oppmerking **ikke vil løse den grunnleggende kapasitetsutfordringen**, og at tiltaket i verste fall kan redusere fleksibiliteten ytterligere. Flere av utfordringene som oppstår i dag skyldes feilparkering og manglende etterlevelse av eksisterende regler, ikke nødvendigvis manglende oppmerking.

Styret anbefaler derfor at dagens løsning videreføres, og at eventuelle tiltak vurderes først dersom situasjonen endrer seg eller behovet blir tydeligere dokumentert.

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

- For Gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene
- Mot Gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene

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

1. Årsmøtet vedtar at styret skal innhente pristilbud og forslag til profesjonell oppmerking av parkeringsområdet, og gjennomføre tiltaket innenfor en økonomisk ramme fastsatt av styret

2. Årsmøtet vedtar ikke å gjennomføre profesjonell revisjon og ny oppmerking av parkeringsområdet nå. Sameiet har i dag 272 seksjoner som skal dele på omtrent 170 parkeringsplasser, fordelt på to adskilte områder, og det finnes ingen egne gjesteparkeringsplasser. En større omlegging eller ny oppmerking vil derfor ikke løse den grunnleggende kapasitetsutfordringen og kan redusere fleksibiliteten ytterligere. Dagens løsning videreføres.

Styrets årsrapport

I løpet av 2025 ble etableringen av ny lekeplass ferdigstilt. Tiltaket har bidratt til et mer funksjonelt uteområde og et bedre tilbud til beboerne. Videre ble det gjennomført dugnad i mai 2025. Det ble tilrettelagt med container, hjullaster og henger for opprydding i uteområder og fellesarealer. Oppmøtet fra beboerne var imidlertid lavt, og store deler av arbeidet ble derfor gjennomført av styret.

Til tross for gjennomført dugnad mottok styret allerede i juni meldinger om nye hensetninger av gjenstander i trapperom og øvrige fellesarealer. Dette nødvendiggjorde innleie av ekstern bistand til rydding og bortkjøring av avfall. To måneder senere oppstod tilsvarende situasjon på nytt. Ordinær kostnad for vaktmestertjenester er 26 550 kroner per måned, men ved behov for ekstra rydding, både i fellesarealer og i uteområder, øker kostnaden til 40 562 kroner per måned. Disse merkostnadene reduserer sameiets handlingsrom for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak. Styret presiserer at hensetting av avfall og brennbare gjenstander i fellesarealer er i strid med husordensreglene og innebærer en betydelig brannrisiko. Styret har ved flere anledninger selv måtte fjerne gjenstander for å sikre forsvarlig sikkerhet og fremkommelighet.

På den byggetekniske siden ble dreneringsarbeidene rundt blokk 3 ble ferdigstilt i løpet av året, med formål å redusere risiko for fuktrelaterte skader og styrke byggets tekniske tilstand. Styret hadde en befaring med OBOS prosjekt for å kartlegge om det var mulig å etterisolere gavlvegger. I den forbindelse ble det avdekket dårlige fuger samt at murstein hadde løsnet rundt pipe i nr. 46. I begynnelsen av desember 2025 ble dette avviket utbedret. Tiltaket ble gjennomført som et hastetiltak for å gjenopprette sikker tilstand og forebygge videre skade. Når det gjelder gavlveggene, har sameiet gjennomgått historisk rapportmateriale om tilstanden. Den 14.11.2009 ble det bestilt en teknisk rapport fra Dr.techn. Olav Olsen AS, som identifiserte konstruksjonsmessige svakheter og behov for tiltak innen kort tid. I perioden 2011–2013 ble det foretatt oppmuring og etterforankring av gavlvegger i oppgangene JC 2, 8, 46, 54 og 62. Rapporten anbefalte samtidig utbedring av de resterende gavlveggene innen en 1–2 årsperiode, men dette ble ikke gjennomført. Styret anser oppfølging av de resterende veggene som nødvendig og vil innarbeide dette i videre planlegging av vedlikehold.

På den tekniske siden ble det etablert ladestasjon for elbil i blokk 7, som et tiltak for å møte økende behov for ladeinfrastruktur.

Sameiet inngikk avtale med Global connect for internett- og TV-tjenester i 2025. Bakgrunnen for byttet var et høyt og lite hensiktsmessig kostnadsnivå i eksisterende avtale med Telenor, der sameiet betalte nær 2 millioner kroner for 2025. Styret vurderer det som teknisk nødvendig og tidsriktig at sameiet går over til fiberbasert infrastruktur. Dette skal gi høyere kapasitetsnivå, lavere feilsannsynlighet og mer stabil drift. Den nye avtalen er altså ment å gi bedre tjenestekvalitet, redusert driftsrisiko og mer forutsigbare kostnader fremover.

Styret har gjennomført en strukturert anbudsprosess for utbedring av kjøkkenrør. Fire leverandører ble invitert til å delta, og tre leverte anbud. Etter en samlet vurdering ble Olimb AS valgt som leverandør, basert på gode referanser og dokumentert erfaring med gjennomføring av tilsvarende prosjekter i sammenlignbare boligblokker. Rørfornyingsprosjektet startet i februar 2026 og følges tett av styret

Styrearbeidet i 2025 har således vært omfattende. Styret har avholdt 9 styremøter i løpet av året. I tillegg har styret håndtert 1166 e-poster i 2025, samt 331 e-poster relatert til parkering. Tallene omfatter kun e-poster mottatt via styrets e-postadresse. Henvendelser via Vibbo, telefonhenvendelser til styret, henvendelser til blokkontakter og henvendelser som går via vaktmestertjenester er ikke inkludert i tallgrunnlaget. Henvendelsesmengden viser likevel et høyt aktivitetsnivå og innebærer et betydelig administrativt arbeid for styret.

Samlet sett har 2025 vært et år med betydelige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, samt flere administrative prosesser knyttet til drift og avtaleoppfølging. Samtidig har styret håndtert utfordringer knyttet til manglende etterlevelse av husordensregler, særlig hensetting av gjenstander i fellesarealer og ved søppelbrønner. Når det kommer til daglig drift av uteområdene samt nødvendige vaktmestertjenester har

sameiet heller ikke dette året hatt personalansvar. Dette arbeidet har vært svært godt ivaretatt av Oslo Snø & Vedlikehold AS, og vi fortsetter denne samarbeidet videre inn i det nye året.

Styret understreker den viktige betydningen av beboerengasjement og regeletterlevelse for å sikre forsvarlig drift og bærekraftig økonomi, og ser frem til et fortsatt godt naboskap i 2026.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til regnskapet
Innkrevde felleskostnader, kr 18 167 424, er som forventet og i henhold til fastsatte priser.
Innkreving Vaskeri og Ladeinntekter elbil, er litt varierende inntekter og dermed vanskelig og anslå, men det er krevd inn mer enn forventet i 2025.
Andre inntekter, kr 148 459, er salg av utstyr/redskap, viderefakturerte kostnader, samt utbetaling fra forsikringsselskap. Se note 3 i regnskapet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drenering rundt byggene som ble utført av Stake og Grave Service AS.
Kostnader til vaktmester tjenester var ikke med under *Andre Driftskostnader.* Kostnadene her er omtrent den samme som besparelsen under personalkostnader.
Ellers var kostnadene til TV/bredbånd noe høyere enn forventet, mens kostnader energi/fyring var godt under budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 829 148.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HAUKÅSEN SAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUKÅSEN SAMEIE I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XC5GG-X3BYP-4PXC8-0OSQB-O3E3H-5IEWE

HAUKÅSEN SAMEIE I
ORG.NR. 983675433, KLIENTNR. 5037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 167 424	16 989 324	18 167 000	18 167 000
Vaskeri	9	101 291	36 281	60 000	60 000
Ladeinntekter elbil		116 160	71 598	100 000	100 000
Andre inntekter	3	148 459	37 413	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 533 334**	**17 134 616**	**18 327 000**	**18 327 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 159	-79 932	-696 000	-51 000
Styrehonorar	5	-360 000	-280 000	-280 000	-360 000
Avskrivninger	14	-986	-136 395	0	0
Revisjonshonorar	6	-30 674	-25 077	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-381 638	-364 201	-383 000	-400 235
Konsulenthonorar		-43 488	-117 604	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-3 470 707	-5 935 675	-1 952 000	-1 953 560
Forsikringer		-1 413 365	-1 207 677	-1 400 000	-1 583 000
Kommunale avgifter	8	-3 054 123	-2 802 779	-3 177 000	-3 201 000
Energi/fyring	10	-2 245 345	-2 375 712	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 842 184	-1 615 679	-1 617 000	-1 897 500
Andre driftskostnader	11	-2 074 452	-1 864 054	-1 128 000	-2 221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 969 120**	**-16 804 785**	**-13 259 000**	**-14 294 075**
DRIFTSRESULTAT		**3 564 214**	**329 831**	**5 068 000**	**4 032 925**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	150 930	253 597	159 000	159 000
Finanskostnader	13	-2 890 332	-3 032 467	-2 967 000	-2 679 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 739 401**	**-2 778 870**	**-2 808 000**	**-2 520 000**
ÅRSRESULTAT		**824 812**	**-2 449 039**	**2 260 000**	**1 512 925**

Overføringer:		
Udekket tap:	0	-2 449 039
Reduksjon udekket tap:	824 812	0

HAUKÅSEN SAMEIE I
ORG.NR. 983675433, KLIENTNR. 5037

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	31 540	32 526
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 540**	**32 526**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		56 970	185 514
Forskuddsbetalte kostnader		38 964	472 224
Andre kortsiktige fordringer		0	19 766
Driftskonto OBOS-banken		1 817 540	817 842
Kortkonto OBOS-banken		15 763	15 748
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 863
Sparekonto OBOS-banken		13 443	295 718
SUM OMLØPSMIDLER		**1 942 679**	**1 808 675**
SUM EIENDELER		**1 974 219**	**1 841 201**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-41 261 391	-42 086 204
SUM EGENKAPITAL		**-41 261 391**	**-42 086 204**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 122 079	43 156 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 122 079**	**43 156 090**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		202 192	203 779
Leverandørgjeld		897 069	549 501
Skyldige offentlige avgifter	17	-592	1 646
Påløpte renter		14 863	16 389
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 113 531**	**771 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 974 219**	**1 841 201**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Haukåsen Sameie I

Camille Keskitalo-Wesenberg /s/ Britt Østvik Engedahl /s/ Md Mahdi Hasan /s/

Raminta Velickaite-Greve /s/ Yasir Mukhtar Ahmed /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 167 424
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 167 424**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av utstyr/redskap	79 625
Viderefakturert bort tauing	18 000
Diverse faktureringer	5 571
Etableringsgebyr elbil	27 600
Utbetalt skadesak - forsikring	17 658
Ørekorreksjon	5
SUM ANDRE INNTEKTER	**148 459**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 759
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-52 159**

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 2024/2025	-360 000
SUM STYREHONORAR	**-360 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 629

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 674
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 674**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-820 875
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-820 875**
Drift/vedlikehold bygninger	-712 214
Drift/vedlikehold VVS	-23 850
Drift/vedlikehold elektro	-105 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 413 439
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-87 744
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 599
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-143 781
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 329
Egenandel forsikring	-68 000
Kostnader dugnader	-2 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 470 707**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 092 077
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-961 317
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 054 123**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	101 291
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**101 291**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 245 345
SUM ENERGI / FYRING	**-2 245 345**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-83 688
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-72 680
Datautstyr	-1 155
Annet driftsmateriale	-13 667
Vaktmestertjenester	-606 319
Renhold ved firmaer	-552 222
Snørydding	-416 268
Gressklipping	-200 000
Andre driftskostnader	-23 406
Kontor- og datarekvisita	-5 520
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 629
Andre kontorkostnader	-10 754
Telefon, annet	-54 921
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-6 478
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-16 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 074 452**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	130 802
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 380
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 940
Andre renteinntekter	3 361
SUM FINANSINNTEKTER	**150 930**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 886 940
Renter på leverandørgjeld	-3 392
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 890 332**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2008	49 278	
Avskrevet tidligere	-16 752	
Avskrevet i år	-986	
		31 540
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 540**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-986**

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, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2016	-55 195 526	
Nedbetalt tidligere	12 039 436	
Nedbetalt i år	1 034 011	
		-42 122 079
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 122 079**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	592
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**592**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.03.26
Selskapsnummer: 5037 **Selskapsnavn:** HAUKÅSEN SAMEIE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Asgeir Tannum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Werner Larsen og Anette Beate Marshal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Camille Helene Keskitalo-Wesenberg

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Britt Østvik Engedahl

☐ Md Mahdi Hasan

☐ Raminta Velickaite-Greve

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn Devold Eidsvig

☐ Per Henrik Irfelt

Sak 7 Avvikling av kjølerom i Kjeller – Spare Strøm.

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

☐ For avvikling av kjølerom i kjeller – spare strøm.

☐ Mot avvikling av kjølerom i kjeller – spare strøm.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ 1) Jeg støtter forslaget til å legge ned kjølerom (vi beholder bordplassen, men kompressor kobles ifra og kjølerom skal ikke være mulig å drifte)

☐ 2) Jeg støtter ikke forslaget om nedleggelse av kjølerom. Jeg ønsker å opprettholde kjølebodene. Kjølebodene ryddes for annet utstyr som ikke krever kjøling.

Sak 8 Grill på veranda

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

☐ For grill på veranda

☐ Mot grill på veranda

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar at grilling på veranda/balkong tillates med elektriske griller og mindre gassgriller frem til kl. 21.00. Kullgrill er forbudt. Styret gis fullmakt til å fastsette utfyllende retningslinjer.

☐ Årsmøtet vedtar å opprettholde dagens forbud mot grilling på veranda/balkong.

Sak 9 Avvikling av fellesvaskerier

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

☐ For avvikling av fellesvaskerier

☐ Mot avvikling av fellesvaskerier

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar å avvikle fellesvaskeriene og avslutte betalingsløsningen, da ordningen ikke lenger anses som kostnadseffektiv. Styret gis fullmakt til å gjennomføre avviklingen og sikre en ryddig prosess, inkludert nødvendige avtaleoppsigelser og informasjon til beboerne

☐ Årsmøtet vedtar å beholde fellesvaskeriene og videreføre dagens ordning, inkludert betalingsløsningen.

Sak 10 Mulighet for innglassing av balkonger

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

☐ For mulighet for innglassing av balkonger

☐ Mot mulighet for innglassing av balkonger

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar at seksjonseiere kan glasse inn eksisterende balkonger, forutsatt at: Tiltaket utføres etter en felles, forhåndsgodkjent løsning fastsatt av styret. Alle nødvendige offentlige tillatelser innhentes av den enkelte seksjonseier. Kostnader til innglassing bæres fullt ut av seksjonseieren som søker. Tiltaket ikke endrer byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner.

☐ Årsmøtet vedtar at sameiet ikke åpner for innglassing av balkonger. Tiltaket innebærer fasadeendring med en omfattende og kostbar søknadsprosess, og et tilsvarende forslag ble stemt ned da de nye balkongene ble etablert i 2013.

Sak 11 Innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser

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

☐ For innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser

☐ Mot innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar at styret skal utrede muligheten for å etablere flere ladeplasser. Styret skal innhente teknisk vurdering og pristilbud, og legge frem saken for årsmøtet eller et ekstraordinært årsmøte før eventuell gjennomføring.

☐ Årsmøtet vedtar at sameiet ikke utreder etablering av flere ladeplasser nå. Det er allerede tilrettelagt for utvidelse på den nederste parkeringsplassen, og styret vurderer at dagens behov for ladeplasser er dekket.

Sak 12 Gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene

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

☐ For gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene

☐ Mot gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar at styret skal innhente pristilbud og forslag til profesjonell oppmerking av parkeringsområdet, og gjennomføre tiltaket innenfor en økonomisk ramme fastsatt av styret

☐ Årsmøtet vedtar ikke å gjennomføre profesjonell revisjon og ny oppmerking av parkeringsområdet nå. Sameiet har i dag 272 seksjoner som skal dele på omtrent 170 parkeringsplasser, fordelt på to adskilte områder, og det finnes ingen egne gjesteparkeringsplasser. En større omlegging eller ny oppmerking vil derfor ikke løse den grunnleggende kapasitetsutfordringen og kan redusere fleksibiliteten ytterligere. Dagens løsning videreføres.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUKÅSEN SAMEIE I

Organisasjonsnummer: 983675433
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. mars kl. 21:00 til 22. mars kl. 21:00 og møtet ble avholdt 19. mars 2026, Trosterud skole, samlingssalen..

Antall stemmeberettigede som deltok: 164.

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:**
> Asgeir Tannum er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Werner Larsen og Anette Beate Marshal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **91**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **68**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret tar gjenvalg for ett år, for å følge og sluttføre rørprosjektet med Olimb.
Dersom det er noen som ønsker å fremme sitt kandidatur til styret, kand dette gjøres i det fysiske møtet på Trosterud skole.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Camille Helene Keskitalo-Wesenberg (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camille Helene Keskitalo-Wesenberg

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Britt Østvik Engedahl (69 stemmer)
Md Mahdi Hasan (70 stemmer)
Anette Bate Marshal (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mohammad Anwar
Hanif Ahmad Butt
Britt Østvik Engedahl
Md Mahdi Hasan
Egle Hulaj
Anette Bate Marshal
Shahin Rahim Zadeh
Raminta Velickaite-Greve

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Devold Eidsvig (83 stemmer)
Per Henrik Irfelt (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Devold Eidsvig
Per Henrik Irfelt

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Carsten Berg Høgenhoff (94 stemmer)
Stoica Andreia Ionela (79 stemmer)
Mohammad Josef Kadhom (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carsten Berg Høgenhoff
Stoica Andreia Ionela
Mohammad Josef Kadhom

7. Avvikling av kjølerom i Kjeller – Spare Strøm.

Fremmet av: Per Anders Svarholdt

*Sameiet består av 272 leiligheter fordelt på 34 oppganger. Alle beboere har eget kjølerom i kjelleren. Kjølerommet kjøles ned ved hjelp av kompressor. Rommene er dårlig isolert, og dørene har liten mulighet til å holde på «kulden». Så vidt meg bekjent er rommene i lite bruk. I min oppgang ser det ut til at diverse utstyr som f. eks; kjeler, gammelt servise og utstyr som ikke krever kjøling oppbevares i kjølerommet. Med tankene på byggets alder kan det virke som at rommets opprinnelige funksjon som kjølerom har forsvunnet. Kostander: Kostnader til drift av rommene (teoretisk beregning) • Kompressor bruker 1 kw per time • 24 timer per døgn * 365 dager per år = 8760 KW per år. • Pris per KW i snitt 1 krone per time. Totalt pris i strøm kostander = 8760 kr per rom * 34 oppganger = 297 840 kroner strøm forbruk per år. Det vil sikkert være argumenter mot beregningen, men jeg har tatt en gjennomsnittspris på 1 kw drift per time og med nettleie og forbruk 1 krone. Dette vil helt sikkert variere i løpet av året. Men, for å kunne komme med ett snitt og estimat er dette forenklet. Eventuelle reparasjoner o.l – tas ikke med i beregningen da jeg ikke kjenner denne faktoren.*

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget om å vurdere kjølerommenes funksjon, bruk og kostnader. Sameiet består av 272 leiligheter fordelt på 34 oppganger, og hvert kjølerom kjøles ned av egen kompressor. Rommene er dårlig isolert, dørene holder i liten grad på kulden, og mange rom brukes i praksis som lagringsplass for gjenstander som ikke krever kjøling. Dette tyder på at rommenes opprinnelige funksjon i stor grad har falt bort.

En teoretisk beregning viser at driftskostnadene for kjølerommene kan utgjøre et betydelig årlig beløp for sameiet. Selv om faktisk forbruk og strømpris vil variere, er det styrets vurdering at kostnadene ikke står i forhold til nytten, særlig når rommene i liten grad brukes som kjølerom.

Styret er samlet om at kjølerommene bør avvikles, og anbefaler at årsmøtet vedtar å ta kjølerommene ut av drift.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Grill på veranda

Fremmet av: Adrian Bergstrøm Netlandet

Dagens regler åpner ikke for grilling på veranda/balkong, noe som oppleves som en begrensning for beboere som ønsker å bruke uteplassen sin på en trygg og hensynsfull måte. Moderne elektriske og gassbaserte griller er utviklet med høy sikkerhetsstandard og kan brukes uten å skape røyk, lukt eller brannfare av betydning. Flere sameier i Oslo har åpnet for dette under kontrollerte rammer.

Formålet med forslaget er å gi beboerne større bruksverdi av egen veranda, samtidig som hensynet til brannsikkerhet og naboer ivaretas.

Forslag

Det foreslås at sameiet åpner for grilling på veranda/balkong, under følgende forutsetninger:

- Kun **elektriske griller** eller **gassgriller av mindre størrelse** tillates.
- Bruk av **kullgrill** forblir forbudt.
- Grillen skal brukes på en måte som ikke er til sjenanse for naboer (røyk, lukt, støy).
- Grillen skal plasseres slik at den står stødig og ikke kommer i kontakt med vegger, rekkverk eller brennbart materiale.
- Beboer er ansvarlig for å følge brannvesenets anbefalinger og sameiets øvrige sikkerhetsregler.
- Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer ved behov.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om bruk av grill på veranda. Det er delte meninger i styret om hvorvidt grilling på veranda bør tillates, og i hvilken form. Noen styremedlemmer mener at gass- og elektriske griller kan tillates under klare sikkerhetsregler, mens andre mener at all grilling på veranda bør begrenses av hensyn til brannsikkerhet og risiko for røyk- og luktplager for naboer.

På bakgrunn av dette fremmer styret ingen samlet anbefaling, men overlater til årsmøtet å ta endelig stilling til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 61
Antall stemmer mot vedtaket: 85
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Avvikling av fellesvaskerier

Fremmet av: Styret

Sameiet betaler i dag over 30000 kroner årlig bare for å opprettholde betalingsløsningen for fellesvaskeriene. Dette inkluderer ikke energikostnader, vedlikehold, reparasjoner eller drift av maskiner. Når disse kostnadene legges til, blir den totale utgiften betydelig høyere.

Bruken av fellesvaskeriene er lav, og mange seksjonseiere har egne vaskemaskiner og tørketromler i leilighetene. Ordningen fremstår derfor som lite kostnadseffektiv og gir liten nytte i forhold til kostnadene.

Styrets innstilling
Styret har behandlet forslaget om å avvikle fellesvaskeriene. Sameiet betaler i dag over 30000 kroner årlig kun for å opprettholde betalingsløsningen knyttet til vaskeriene. Dette inkluderer ikke energikostnader, vedlikehold eller driftskostnader for maskinene. Den reelle totalkostnaden er derfor betydelig høyere.

Bruken av fellesvaskeriene vurderes som lav, og de fleste seksjonseiere har egne vaskemuligheter i leilighetene. Etter styrets vurdering står kostnadene ved å opprettholde ordningen ikke i forhold til nytten for fellesskapet.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget om å avvikle fellesvaskeriene **vedtas**, og at styret gis fullmakt til å gjennomføre avviklingen på en praktisk og forsvarlig måte, inkludert informasjon til beboerne og vurdering av eventuell alternativ bruk av lokalene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 63
Antall stemmer mot vedtaket: 80
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Mulighet for innglassing av balkonger

Fremmet av: Mohammad Josef Kadhom

Årsmøtet vedtar at seksjonseiere i Haukåsen Sameie I kan søke om innglassing av balkong. Styret gis fullmakt til å utarbeide felles retningslinjer for utførelse, materialer, farger og søknadsprosess, samt eventuelle krav til kommunen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Da nye balkonger ble etablert i 2013, ble det lagt stor vekt på et helhetlig fasadeuttrykk og løsninger som skulle være varige og vedlikeholdsvennlige for sameiet. Innglassing vil innebære en vesentlig fasadeendring og kan skape et uensartet uttrykk som avviker fra de opprinnelige arkitektoniske vurderingene.

Styret vurderer også at innglassing kan medføre tekniske og bygningsmessige utfordringer, blant annet knyttet til ventilasjon, drenering og belastning på konstruksjonen. Tiltaket vil i tillegg være søknadspliktig og kreve omfattende avklaringer med kommunen.

På denne bakgrunn mener styret at innglassing av balkonger ikke er i tråd med sameiets langsiktige vedlikeholdsstrategi eller ønsket om å bevare et enhetlig fasadeuttrykk. Styret anbefaler derfor at årsmøtet stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **107**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Innhenting av pristilbud for etablering av flere ladeplasser

Fremmet av: Mohammed Josef Kadhom

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget om å utrede etablering av flere ladeplasser **ikke vedtas nå**. Styret viser til at det allerede er lagt opp til at det kan etableres flere ladeplasser på den nederste parkeringsplassen dersom behovet øker. Per i dag vurderer styret at kapasiteten er tilstrekkelig, og at beboernes behov for lading er dekket innenfor eksisterende løsning.

Styret mener derfor at det ikke er nødvendig å bruke ressurser på tekniske vurderinger eller innhenting av pristilbud på dette tidspunktet. Eventuelle nye tiltak bør først vurderes dersom etterspørselen øker eller dagens kapasitet viser seg utilstrekkelig.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **112**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Gjennomgang og ny oppmerking av parkeringsplassene

Fremmet av: Mohammed Josef Kadhom

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget om profesjonell revisjon og ny oppmerking av parkeringsområdet **ikke vedtas nå**. Sameiet har **272 seksjoner** som skal dele på **omtrent 170 parkeringsplasser**, fordelt på to adskilte områder, og det finnes ingen egne gjesteparkeringsplasser. Dette innebærer at sameiet allerede har en betydelig underdekning av parkeringsplasser.

Styret vurderer at en profesjonell omlegging eller ny oppmerking **ikke vil løse den grunnleggende kapasitetsutfordringen**, og at tiltaket i verste fall kan redusere fleksibiliteten ytterligere. Flere av utfordringene

som oppstår i dag skyldes feilparkering og manglende etterlevelse av eksisterende regler, ikke nødvendigvis manglende oppmerking.

Styret anbefaler derfor at dagens løsning videreføres, og at eventuelle tiltak vurderes først dersom situasjonen endrer seg eller behovet blir tydeligere dokumentert.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **122**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 30. mars 2026

Boligselskap: HAUKÅSEN SAMEIE I (5037)
Klokkeslett: 18:00
Sted: Styrerommet

Møtedeltagere: Anette Beate Marshal, Camille Helene Keskitalo-Wesenberg, Yasir Mukhtar Ahmed, Per Henrik Irfelt

Signert av: Camille Helene Keskitalo-Wesenberg /s/, Per Henrik Irfelt /s/, Anette Beate Marshal /s/, Yasir Mukhtar Ahmed /s/

Sak 1

Konstituering av nytt styre

Oppgaver som må fordeles:

- Tlf

- Blokkontakter

- VIBBO

- Fakturaer

- Parkering

- E-post

- Nestformann

- Sekretær

- HMS-ansvarlig

Notater fra møtet

Oppgaver som må fordeles:

* Tlf: Vi overfører telefonen til vaktmestertjenesten i den tiden de er her. Det vil si mellom kl 07.00 til 13.30

* Blokkontakter: Det ble diskutert litt frem og tilbake, men vi falt ut på at vi prøver en periode uten blokkontakt.

- VIBBO. Ikke fordelt da vi stenger det for en periode

- Fakturaer : Forslag er at Britt fortsatt har dette ansvaret ansvaret fraover sammen med Yasir.

- Parkering: Det tar Cami seg av da hun kan dette

- E-post -

- Nestformann: Det ble bestemt at Yasir tar den rollen

Elektronisk signert 31. mars 2026

- Sekretær: Her tenker styret at rollen deles mellom Yasir, Anette og Cami.

- HMS-ansvarlig: Anette tar denne rollen

- Oppslag: Per Irfelt og vaktmestertjenesten tar på seg å henge opp oppslag i oppgangene ved behov.

Vedtak

Oppgaver som må fordeles:

- Tlf- - Blokkontakter utgår for en periode

- VIBBO . Vi stenger det for en periode

- Fakturaer - Britt og Yasir tar dette ansvaret

- Parkering - Dette tar Cami

- E-post - Dette tar Anette, Yasir, Britt og Cami ansvar for

- Nestformann. Yasir ble valgt

- Sekretær - Cami og Anette tar denne oppgaven

- HMS-ansvarlig . Anette ble valgt

Sak 2

Diskusjon iht VIBBO

Midlertidig stenging av Vibbo etter hendelser på årsmøtet.

Bakgrunnen er hendelsene som oppsto på og i forbindelse med årsmøtet, hvor plattformen ble brukt på en måte som skapte uro, misforståelser og en uheldig eskalering av kommunikasjonen mellom beboere.

Forslag til vedtak

Styret er samstemte i vurderingen av at Vibbo midlertidig må stenges for publisering og kommentarer.

For å sikre ro, korrekt informasjonsflyt og et trygt kommunikasjonsmiljø, er styret enige om at Vibbo holdes stengt inntil videre. I denne perioden vil all offisiell informasjon gis gjennom epost og oppslag, og eventuelle henvendelser fra beboere skal rettes direkte til styret via etablerte kanaler.

Notater fra møtet

Alle mener oppførsel til Hasan på årsmøte ikke hører hjemme snoen sted.

Vedtak

Styret er samstemte i vurderingen av at Vibbo midlertidig må stenges for publisering og kommentarer.

For å sikre ro, korrekt informasjonsflyt og et trygt kommunikasjonsmiljø, er styret enige om at Vibbo holdes stengt inntil videre. I denne perioden vil all offisiell informasjon gis gjennom epost og oppslag, og eventuelle henvendelser fra beboere skal rettes direkte til styret via etablerte kanaler.

Sak 3

Taushetserklæring

Styret i Haukåsen Sameie 1 har et kollektivt ansvar for å ivareta sameiets interesser og sikre at styrearbeid utføres på en forsvarlig, tillitsvekkende og profesjonell måte. Dette innebærer at informasjon som behandles i styret – herunder interne vurderinger, diskusjoner, personopplysninger og løpende saksbehandling – skal håndteres med konfidensialitet.

I den senere tiden har det forekommet situasjoner hvor interne drøftinger og styrebeslutninger er formidlet på en måte som kan svekke styrets omdømme, skape uro blant beboere eller gi et ufullstendig bilde av styrets arbeid. Når enkeltes uttalelser oppleves som å "kaste styret under bussen", bidrar det til:

- svekket tillit mellom styremedlemmer
- usikkerhet rundt informasjonsflyt
- utrygghet for beboere og samarbeidspartnere
- redusert handlingsrom for styret til å behandle saker åpent og fortrolig

Forslag til vedtak

1) Styret i Haukåsen Sameie 1 innfører obligatorisk taushetserklæring for alle styremedlemmer.

2) Taushetserklæringen skal signeres umiddelbart av sittende styre og ved konstituering av nytt styre fremover.

3) Formålet med erklæringen er å sikre forsvarlig håndtering av interne forhold, styrke tilliten internt i styret og forebygge uautorisert deling av interne drøftinger, vurderinger og saksinformasjon.

4) Brudd på erklæringen anses som brudd på styrets grunnleggende tillitsforutsetninger og kan få konsekvenser for styremedlemmets verv.

5) Styreleder gis fullmakt til å ferdigstille erklæringen og sørge for signering og arkivering.

Når et styremedlem ikke lenger opptrer på en måte som oppleves tillitsbyggende, er styret pliktig til å sikre at arbeidsformene strammes inn og at nødvendig konfidensialitet formaliseres

Notater fra møtet

Alle var enige om at dette blir innført ASAP

Vedtak

Styret i Haukåsen Sameie 1 innfører en standard taushetserklæring som skal signeres av alle styremedlemmer og eksterne som får tilgang til interne dokumenter eller informasjon via Vibbo eller andre systemer.

Erklæringen gjøres obligatorisk ved styrets konstituering og ved etablering av nye prosjektgrupper eller eksterne oppdrag.

Styreleder gis fullmakt til å ferdigstille og forvalte dokumentet, samt integrere det i sameiets administrative rutiner gjennom Vibbo.

Elektronisk signert 31. mars 2026

Vedlegg

1. Taushetserklaering_Styremedlemmer_Haukasen_Sameie_1_med_dato.pdf

Elektronisk signert 31. mars 2026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
JOHAN CASTBERGS VEI 50

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530931
2094

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 150

Vi viser til bestilling av 20260420 for JOHAN CASTBERGS VEI 50.

GNR. 167 BNR. 150

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.01.1972.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

33129 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

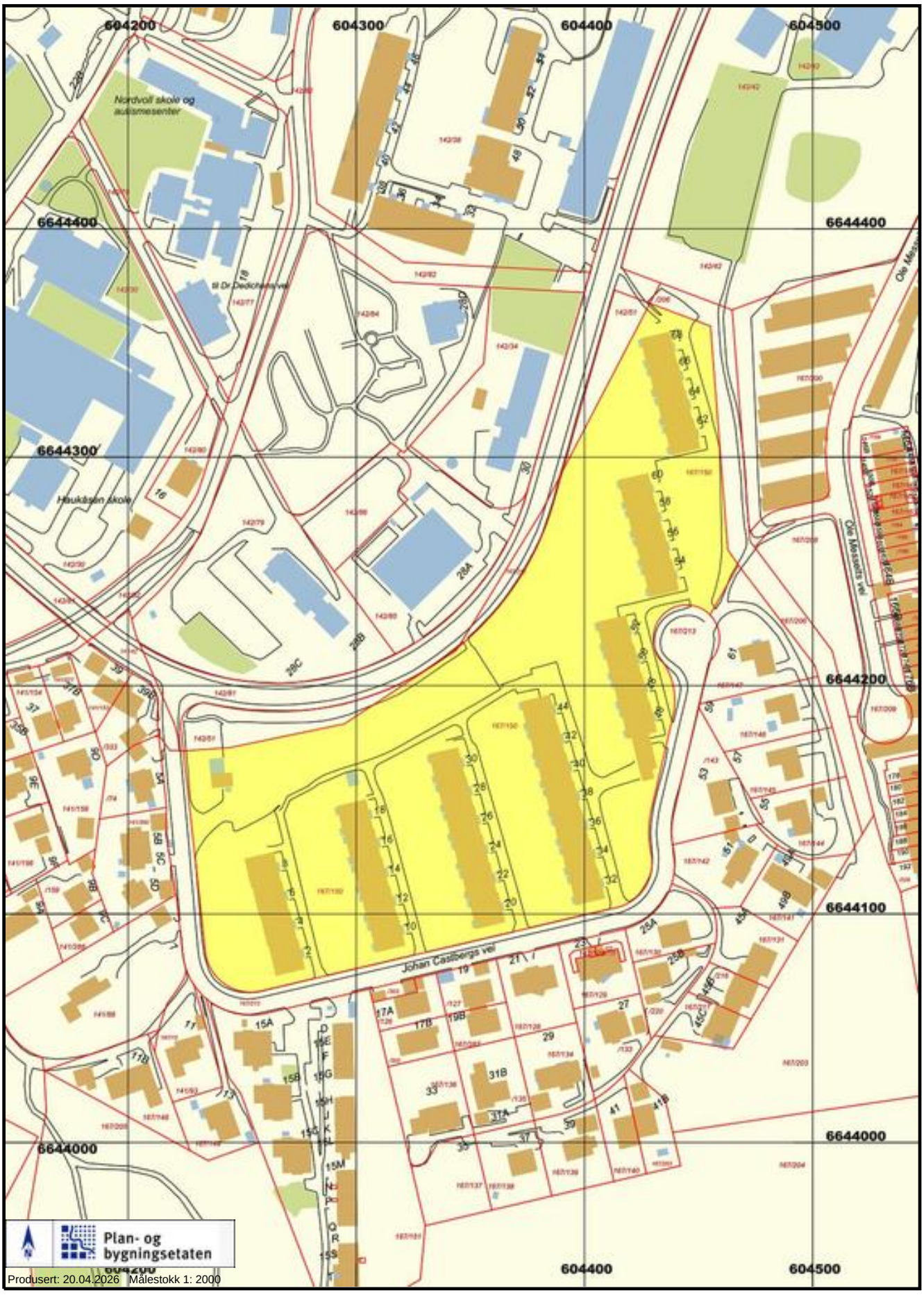
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

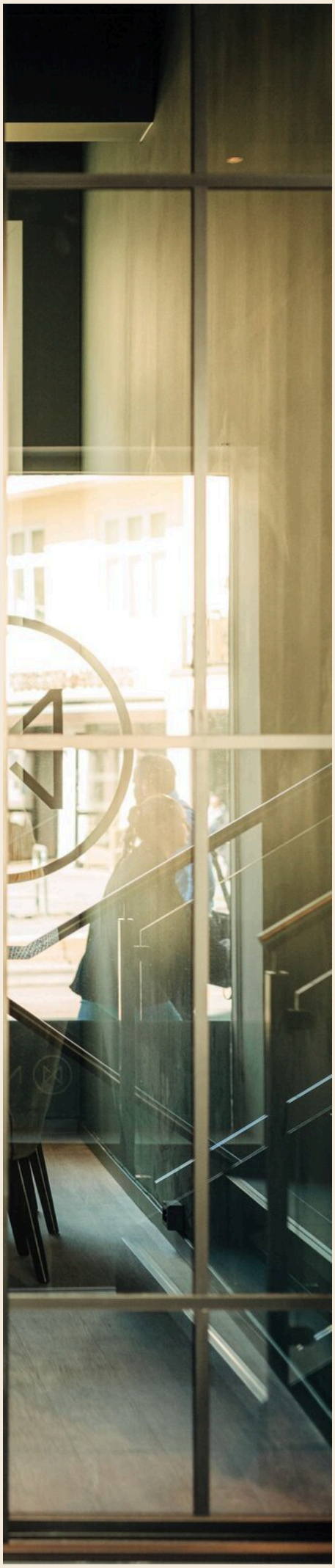

604200
604300
604400
604500
6644400
6644300
6644200
6644100
6644000
Nordvoll skole og autismesenter
Hauktjern skole
Johan Castbergs vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 2000

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0206/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Castbergs vei 50 0673 OSLO
Matrikkel: Gnr 167, bnr 150, snr 200 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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