NORDVIK

Johan Castbergs vei 14

4 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Johan Castbergs vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Kontaktinfo
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
254	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
257	Forbrukerinformasjon om budgivning
258	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026









Nøkkelinformasjon

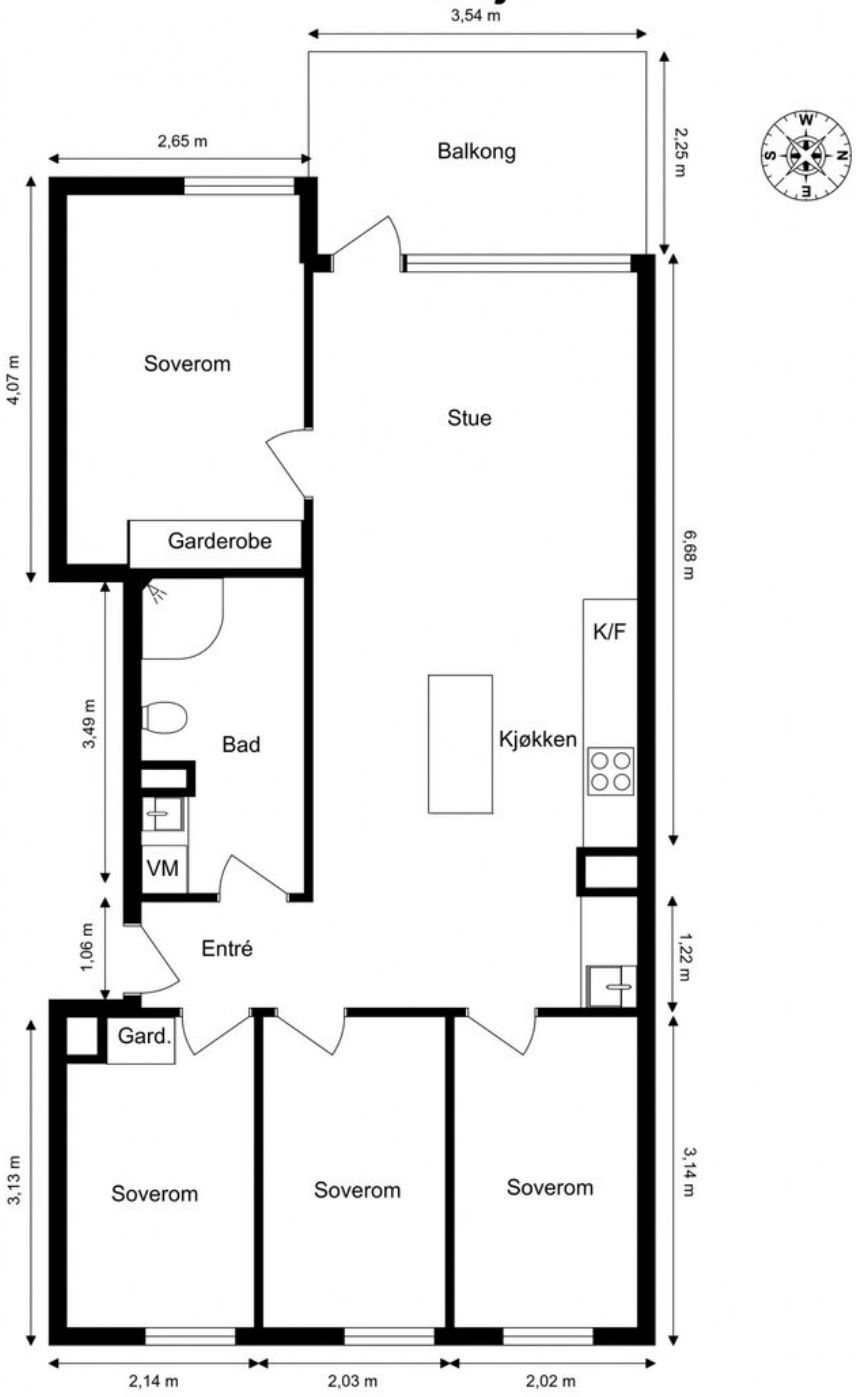
Lutvann - Attraktiv og effektiv fem-roms leilighet, balkong med utsikt, v.v og varme inkl, parkering, rett ved markagrensa, egnet for utleie

Prisantydning	**4 350 000,-**
Omkostninger	**110 130,-**
Totalpris	**4 635 637,-**
Fellesgjeld	**175 507,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 721,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

- Fem-roms leilighet i annen etasje på populære Lutvann
- Attraktiv beliggenhet i et fint og barnevennlig område med nærhet til marka
- Solrik balkong på åtte kvm. og fin utsikt mot deler av Oslo
- Lys og trivelig med mye naturlig lys inn i leiligheten
- Ingen forkjøpsrett
- Varmtvann og fyring inkl i felleskostnader.
- Fire soverom
- Nytt kjøkken i 2019, Gulv i stue samt to soverom er fra 2019
- Velegnet for utleie med godt inntektspotensiale
- Solavskjerming på balkong
- To boder i fellesområder
- Veldrevet sameie - fine uteområder
- Fellesvaskeri - parkeringsplasser knyttet til sameiet, ellers parkering i gaten
- TV / Internett fra Global Connect er inkludert i felleskostnadene
- Gode off. komm. muligheter med T-bane og buss

Johan Castbergs vei 14 0673 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.








MALUS DOMESTICA. Apple.



























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
23-0109/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Castbergs vei 14, 0673 OSLO
Gnr 167, bnr 150, snr 52 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Reidar Grevskott

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 460 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 830,- (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.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, bad, entré
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod, kjølebod
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold
Det er ifølge selger gode solforhold på balkongen

Innhold
Leiligheten disponerer to boder (en på ca 5 m2) - merket C4 samt en matbod.

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

Parkering
Selger opplyser om at det er generell parkeringsplass på sameie med elbil ladere. I tillegg er det gateparkering som man kan benytte seg av uten parkeringsoblat langs med Johan Castbergs vei.

Modernisering og påkostninger
Oppgradert leilighet med kjøkken fra 2019
Gulv i stue samt to soverom er fra 2019
2018

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Døgnservice AS, Trondheimsveien 436A, 0962 Oslo, autorisert rørlegger for
installasjon av dusjkabinett, juni 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske

anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Omlegging og tilkobling av kjølekap, komfyr og
oppvaskmasking

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn mars 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Charge 365, installasjon av elbilaldere, ca 2023
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 AS, Rørfornyelse, mai 2026

Se ellers hele Egenerklæringen som vedlegg til Salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst avd. Buskerud AS

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG:
Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2013. Vindu i stuen er fra 1993. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.
Merknad: Vindu i stuen fra 1993 er over halvparten av sin levetid og får isolert sett en TG2.

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Merknad: Dørhåndtaket er noe vanskelig å åpne/lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende gulvmatter. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,02 meter.

INNVENDIG:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.
- Måleavvik:
Soverom. 10mm fra hjørne til hjørne. 7mm innenfor 2 meter.
Stue/kjøkken. 10mm fra hjørne til hjørne. 6mm innenfor 2 meter.
Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG2
Dører
Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 1993. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en krysslaser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen frem til dusjkabinettet, det lokale fallet var ikke mulig å måle pga kabinettets størrelse og tyngde.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk

avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap og fryser, oppvaskmaskin
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin, komfyr
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skohylle

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme fra borede brønner med fjernvarme

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1226 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 721,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker følgende:
- Forsikring
- Vask
- Vedlikehold
- Tv
- Internett
- Renovasjon
- Parkering
- Vannbåren oppvarming
- Vann og kloakk

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 129 654,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 518 616,- pr. 2024
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
TV / Internett fra Global Connect er inkludert i felleskostnadene.

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 m.m.

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 175 507,-pr. 29.04.2026

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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)
Pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier og parkeringsarealer. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek. Asfaltert adkomstvei fra kommunal vei. Tomten er lett skrånede.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Følg Tvetenveien og ta av i rundkjøringen mot Lutvann og Trosterud. Følg da Dr. Dedichensvei oppover og ta til høyre inn Johan Castbergs vei nr. 14 kommer på venstre hånd. Alternativt t-banens linje 1 og 2 til Haugerud. Det skiltes med Nordvik skilt ifm. 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
Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.: Rolige, høflige og ryddige | Fortell litt om nærmiljøet generelt.: Nær skogen, mange lekegasiliteter, nær kommuniksjon | Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?: Opp til Lutvann , og innover lysløypa fra Lille-Wembley

Offentlig kommunikasjon
Buss: Haukåsen skole, linje 69. Ligger 3 min gangavstand.
T-bane: Haugerud, linje 2. Ligger 10 min gangavstand.
Tog: Grorud stasjon, linje L1. 9 min med bil.
Tog: Oslo S, 24 ulike linjer. 14 min med bil.

Skoler og barnehager
Barnehager i nærheten:
Fagerholt barnehage, 5 min gangavstand.
Solfjellet barnehage, 6 min gangavstand.
Barneslottet barnehage, 7 min gangavstand.
Sogner til Trosterud skole (1-7 kl), med 8 min gangavstand.
Nærmeste ungdomsskole er Haugerud skole, med 7 min gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26-07-1972.

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 bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

- Johan Castbergs vei 18 - installering av trappeheis. Saksnummer: 202521720. Siste dok. 26.03.2026
- Saksnr: 202211309. Saken gjelder: Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 201901193. Saken gjelder: Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 202003040. Saken gjelder: Haugerudsenteret 45 med flere. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 202552701. Saken gjelder: Haugerudveien 77. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1972/16888-1/105 10.10.1972 ERKLÆRING/AVTALE
Dok. tgl. m/dbnr. 16888 - 16889.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 167 BNR: 150

1983/29162-507/105 06.10.1983 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

1983/29162-506/105 06.10.1983 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 52
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
INFORMASJON OM RØRFORNYING
Olimb Rørfornying AS arbeider i disse dager med med rørfornying av avløp i Haukåsen Sameie 1

Se vedlegg i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

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.

Dyr som hunder, katter og mindre kjæledyr er tillatt dersom erklæring om dyrehold leveres til styret.
Les forøvring: Regler for Husdyrhold i Haukåsen sameie.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.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:
Fast provisjon: kr. 43 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 16 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Første visning gratis. Etter det 3 900,- per visning.

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2026

Ansvarlig megler
Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Megler
Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90913360

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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.

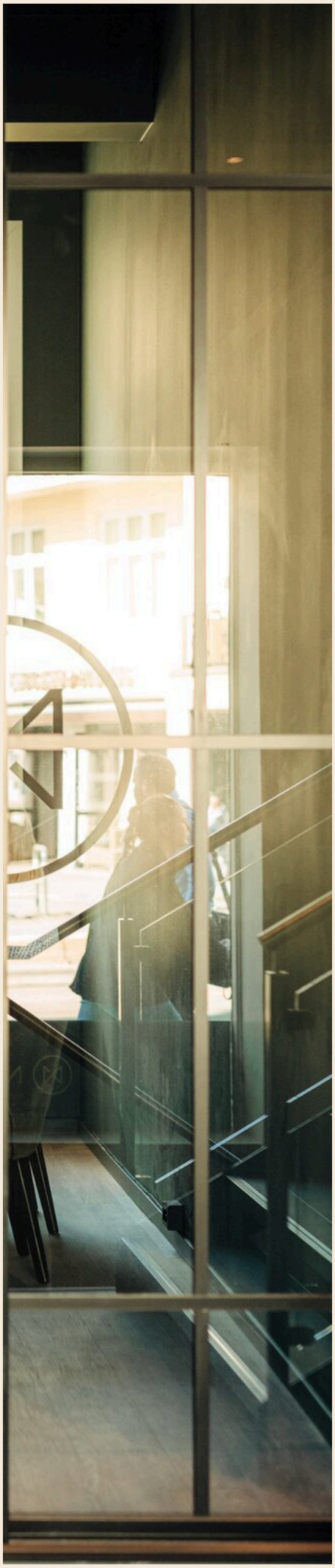
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

Johan Castbergs vei 14

Nabolaget Haukåsen - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.)	408 elever, 22 klasser	8 min gange 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.)	287 elever, 17 klasser	9 min gange 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.)	249 elever, 14 klasser	17 min gange 1.4 km
Lindeberg skole (1-10 kl.)	481 elever, 26 klasser	24 min gange 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	401 elever, 38 klasser	7 min gange 0.6 km
Hellerud videregående skole	600 elever	6 min bil 3.1 km
Kuben videregående skole		10 min bil

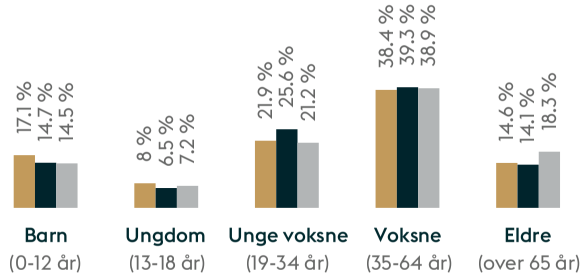
Offentlig transport

Haukåsen skole	Linje 69	3 min gange 0.3 km
Haugerud	Linje 2	10 min gange 0.8 km
Grorud stasjon	Linje L1	9 min bil 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min bil 10 km
Oslo Gardermoen		30 min bil

Barnehager

Fagerholt barnehage (1-5 år)	86 barn	5 min gange 0.4 km
Solfjellet barnehage (1-5 år)	52 barn	6 min gange 0.5 km
Barneslottet barnehage (0-5 år...	131 barn	7 min gange 0.6 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...	6 min
Haugerud idrettsanlegg	7 min
Fresh Fitness Haugerud	8 min
SATS Hellerud	17 min

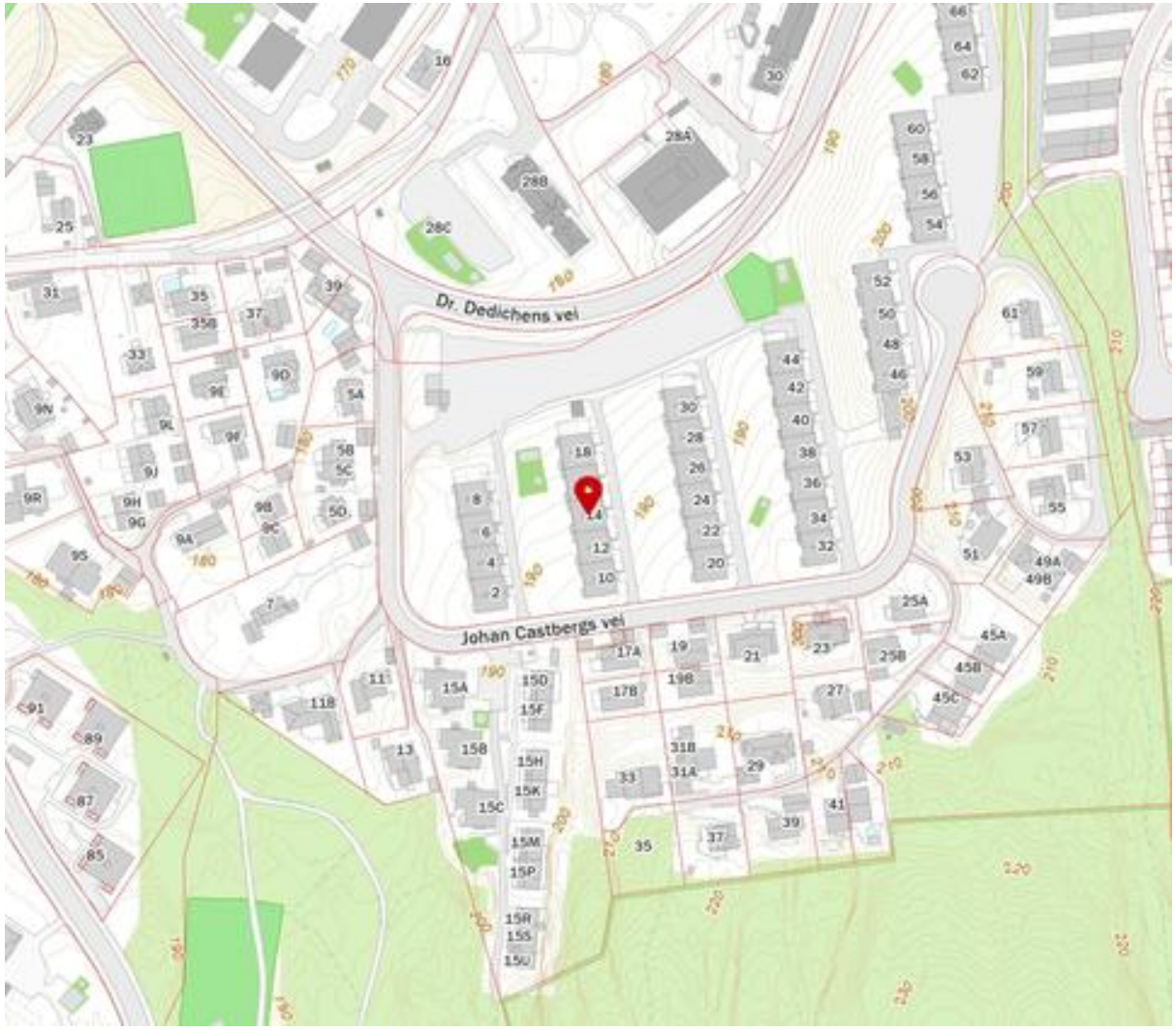
«Det er kort vei til Marka.»

— 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Johan Castbergs vei 14 , 0673 OSLO

OSLO kommune

gnr. 167, bnr. 150, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1093 **Referansenummer:** YI6159

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 5-roms selveier leilighet. leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 5 kvm + en matbod/kjølebod.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 71 m². Planløsningen består av entré, bad, 4 soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,39 meter. Det er oppvarming via radiatorer, samt naturlig ventilasjon.
Leiligheten har en terrasse med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i ok stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2013. Vindu i stuen er fra 1993.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og 3-stavs parkett.

Vegger: Tapet og trepanel.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i kasse under vasken på badet. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vegger. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

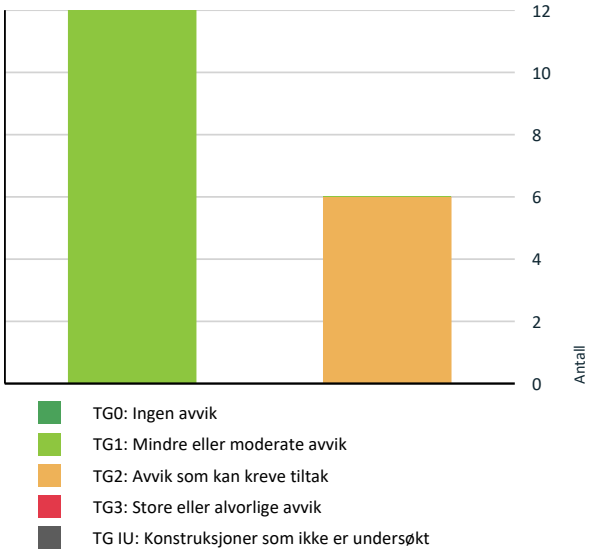
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom tidligere soverom og kjøkken er revet og det er nå satt opp 2 vegger som skiller 3 soverom. Kjøkkenet er flyttet fra soverom til dagens posisjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Døgnservice AS, Trondheimsveien 436A, 0962 Oslo, autorisert rørlegger for installasjon av dusjkabinett, juni 2025
Modernisering	Olimb AS, Rørfornyelse, mai 2026

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2013. Vindu i stuen er fra 1993.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Merknad: Vindu i stuen fra 1993 er over halvparten av sin levetid og får isolert sett en TG2.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Merknad: Dørhåndtaket er noe vanskelig å åpne/lukke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør i stuen har 2-lags isolerglass fra 1993. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det adkomst til en vestvendt, overbygd balkong på ca 8 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende gulvmatter. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,02 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og 3-stavs parkett.

Vegger: Tapet og trepanel.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Soverom.
10mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
10mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Merknad: En flis mangler en liten bit.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med nedfelt dusjnisje. Det er montert elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv med krysslaser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en krysslaser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen frem til dusjkabinettet, det lokale fallet var ikke mulig å måle pga kabinettets størrelse og tyngde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres, eller membranen føres opp på terskel for å sikre forskriftsmessig tetthet motvanninntrengning. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Ytterligere undersøkelser anbefales.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i kasse under vasken på badet.

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Avløpsrør var under fornying på befaringsdato.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med lufteventiler i vegger. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring for omlegging og tilkobling av kjølekap, komfyr og oppvaskmaskin.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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

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.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

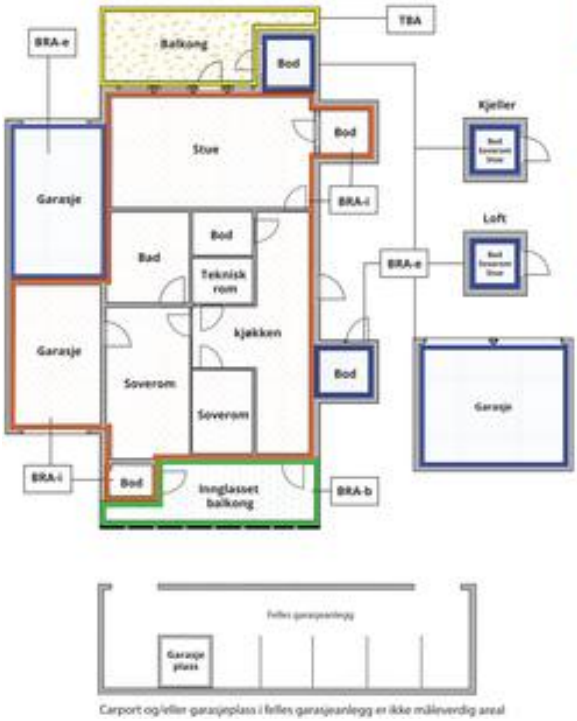
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	71			71	8
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**5**			**8**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, bad, entré		
Kjeller		Bod, kjølebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom tidligere soverom og kjøkken er revet og det er nå satt opp 2 vegger som skiller 3 soverom. Kjøkkenet er flyttet fra soverom til dagens posisjon.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Reidar Grevskott	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	167	150		52	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Johan Castbergs vei 14

Hjemmelshaver
Grevskott Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Johan Castbergs vei 14 0673 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

REIDAR GREVSKOTT	9578-5998-4-791555	2026-05-06 08:48:16

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
23-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Castbergs vei 14, 0673 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Reidar Grevskott

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2016

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: 7958
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Døgnservice AS, Trondheimsveien 436A, 0962 Oslo, autorisert rørlegger for installasjon av dusjkabinett, juni 2025

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Omlegging og tilkobling av kjølekap, komfyr og oppvaskmasking

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn mars 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Charge 365, installasjon av elbilaldere, ca 2023

---

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 AS, Rørfornyelse, mai 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?

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Nei

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0109/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
REIDAR GREVSKOTT	**2026-05-06**

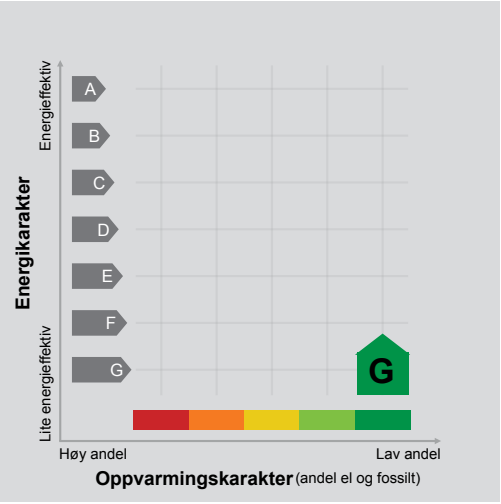
Identifikasjon

REIDAR GREVSKOTT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Castbergs vei 14
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	52
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80829094
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-147380
Dato	21.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

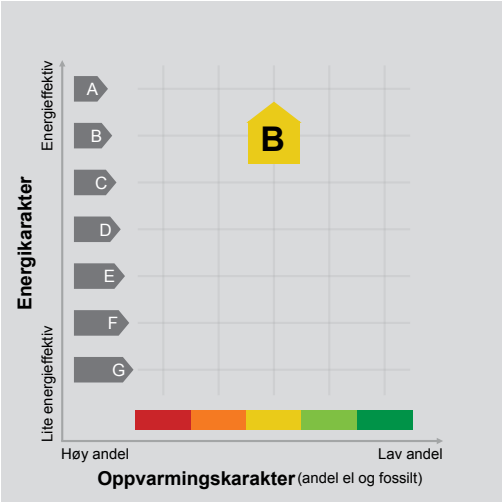
Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUKÅSEN SAMEIE I
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80829086
Merkenummer	Energiattest-2025-228218
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 (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan Castbergs vei 8	80829086	H0201	27	0	
Johan Castbergs vei 18	80829094	H0201	67	0	
Johan Castbergs vei 2	80829086	H0202	4	0	
Johan Castbergs vei 10	80829094	H0202	36	0	
Johan Castbergs vei 18	80829094	H0301	69	0	
Johan Castbergs vei 8	80829086	H0301	29	0	
Johan Castbergs vei 2	80829086	H0302	6	0	
Johan Castbergs vei 10	80829094	H0302	38	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	14.03.2017

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	0 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	0,00 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	207,8 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	14.3.2017
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	90,0 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	158,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 820 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 000 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 820 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	7 820 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	7 820 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	53,7 %

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thomas Wold
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0109/26 . Vår ref.: 5037-1-052 Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haukåsen Sameie I
Organisasjonsnr:	983675433
Seksjonseier:	Grevskott, Reidar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	052
Adresse:	Johan Castbergs Vei 14, 0673 OSLO
Seksjonsnummer:	52
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:	10 925,-
Annen formue:	3 496,-
Gjeld:	159 217,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207553557
Restsaldo:	158 119,55
Kapitalkostnader:	1 207,01
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 175 507,70,-, 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

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

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%)**

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.

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 300 000 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 300 000 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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Haukåsen Sameie I

Organisasjonsnummer: 983675433
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 10:00 til 16. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> Forslag til vedtak:
> Camille Helene Keskitalo-Wesenberg er valgt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Anette Beate Marshal og Maryann Enggravslia er valgt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 11
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: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Styrehonorar

Ved en feil ble ikke beløpet for styrehonoraret, for siste periode, lagt inn i det ordinære årsmøtet. Derfor fremmer vi nå dette på ekstraordinært årsmøte.

Godgjørelse til styret er foreslått kr 280 000, som er i henhold til budsjett og samme honorar som i 2023.

Forslag til vedtak:
Som styrehonorar ble kr 280 000 foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Transaksjon 09222115557517945494 Signert MCHK/, PvABM/, PvME/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517945494

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
JOHAN CASTBERGS VEI 14

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532352
9190389

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.167 BNR. 150

Vi viser til bestilling av 20260507 for JOHAN CASTBERGS VEI 14.

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

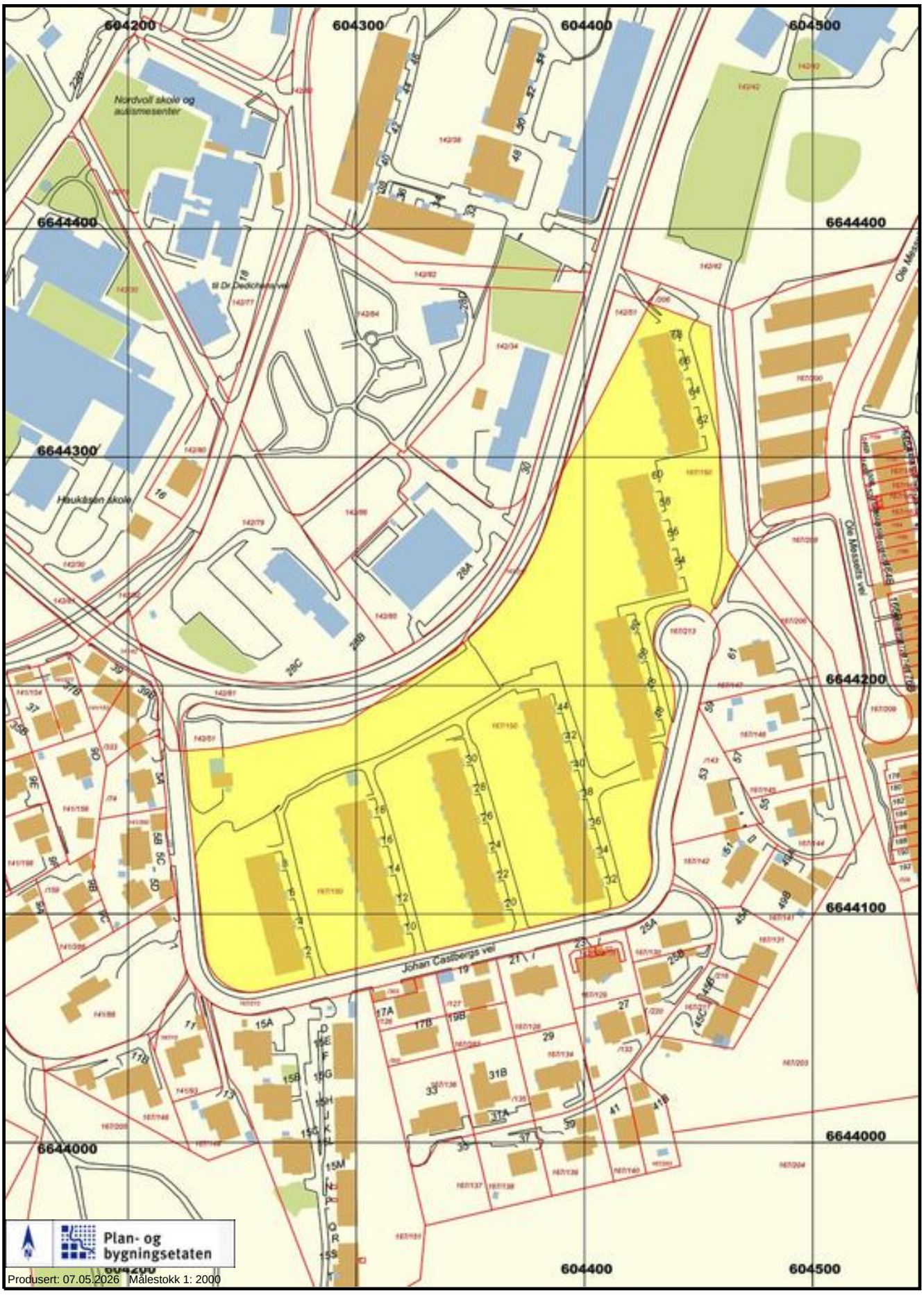
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

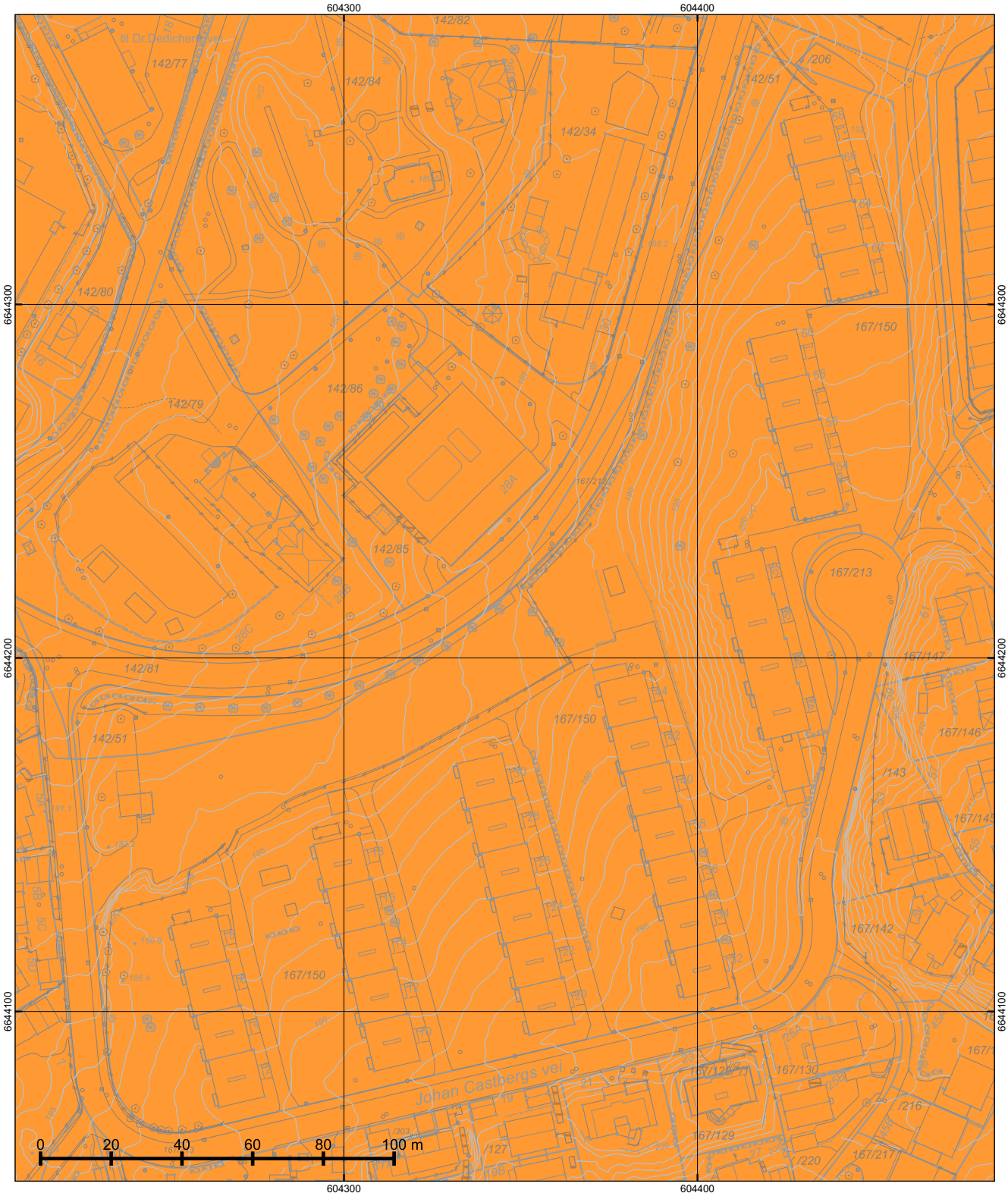
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 07.05.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

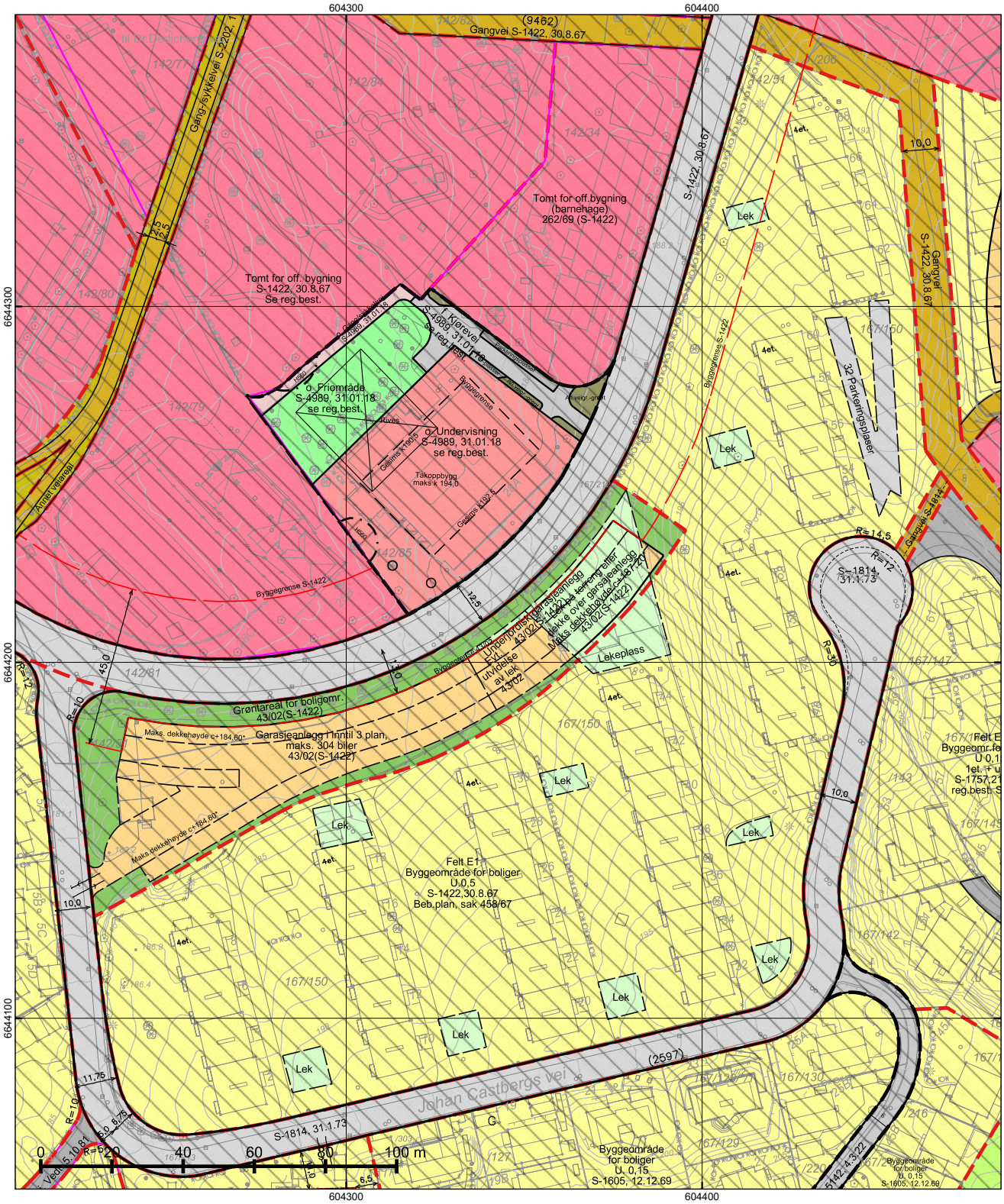
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157519/ 86532353
Adresse: Johan Castbergs vei 14
Gnr/Bnr: 167/150
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

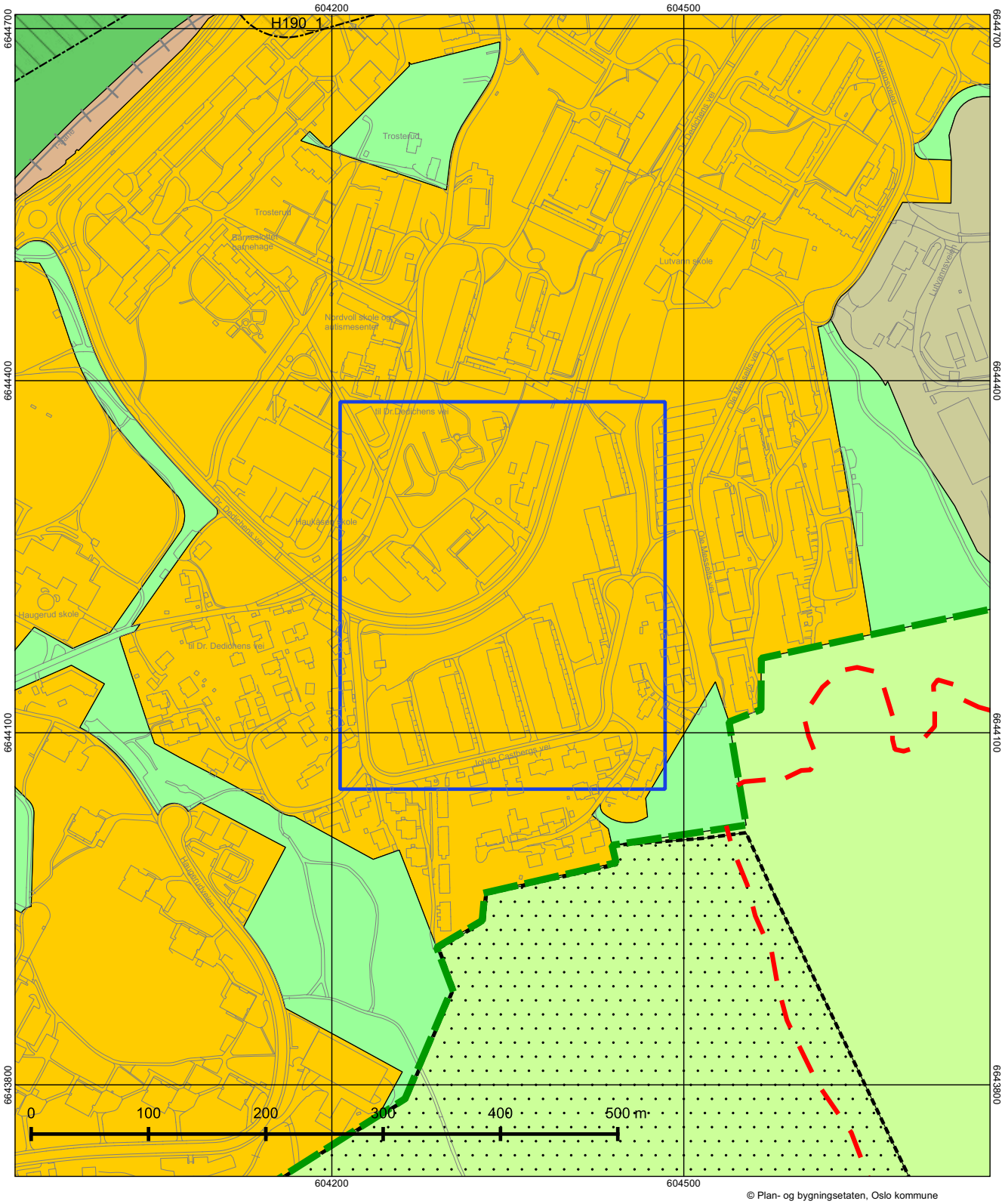
PlottID/Best.nr: 157519/ 86532353
Deres ref.:
Adresse: Johan Castbergs vei 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 167/150

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157519/86532353
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-1422

Disp.plan.-Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trosterudområdet, gnr. 142, bnr. 1 m.fl.

Vedtaksdato: 30.08.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701350
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 48867, 45867, V040569, 42371, 26269, V250676N2, 3373, V040376N2, 32570, 4302, V241103

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Sak 43/02(S-1422) med endret § 5 punkt 5, første setning.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSTERUD, GNR. 142, BNR. 1 OG 7 MFL. OG GNR. 167, BNR.14 MFL. I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg og kraftledning. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne.

Boligfeltene er merket med bokstavene A - F.
Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse.

Butikk og barneinstitusjoner er vist med teoretisk plassering i de forskjellige felter.

For boligfeltene er det på planen angitt maksimal utnyttelsesgrad. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte.

Innen rammen av planen fastsetter bygningsrådet bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et boligfelt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

§ 2. Veg 260 B (ny Tvetenvei) og samlevegen gjennom området, skal være fasadefri. De enkelte institusjoner og bensinstasjonen kan dog med bygningsrådets godkjenning få innkjørsel fra samlevegen. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Over- eller underganger for fotgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser hoved- og samleveg.

Innenfor de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skole, barneinstitusjoner, butikker, forstadsbanestasjoner, lekefelt m.v. uten å krysse kjøretrafikk i plan.

De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikehold påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale eller i tilfelle etter bygningslovens bestemmelser er overtatt av kommunen.

§ 3. Fester av tomt er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse bestemmelser.

§ 4. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 5. Boligfeltene.

1. Feltene A, B, D 1 og E 1 kan bebygges med blokker og høyhus. Bygningenes etasjeantall fastsettes i bebyggelsesplanen. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,5.
   Felt C kan bebygges i maksimum 2 etasjer + underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr.8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,15.
   Felt D 2, E 2 og F kan bebygges i maksimum 2 etasjer. Underetasje kan tillates, hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr. 8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,2.
2. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.
3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet når særlige grunner taler for det.
   Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen får et harmonisk preg, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
   Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
4. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes vedlike av eiere eller festere.

5. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg i blokkfeltene. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.
6. Det skal i boligområdene innpasses i alt 4 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelsen av detaljplanene.
7. Det skal innpasses en dagligvarebutikk ved samlevegen i felt A.
8.

a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
b. Regulert blokk- og høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

9. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i mål 1:500 for vedkommende felt og profiler i mål 1:200 som viser plassering av de anlegg som er nevnt ovenfor samt beplantninger, planering m.v.

   Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

1. Barneskolen skal ha lekeplass eller idrettsplass som innpasses ved detaljplanleggingen.
2. Barneinstitusjonene må planlegges i samråd med sosialrådmannen.
3. Det skal bygges møtelokaler for den lokale befolkning i tilknytning til barneskolen.
4. For skoler og institusjoner gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 7. Den eksisterende boligbebyggelse skal passes inn i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.

Oslo

S-1814

Endret reguleringsplan for byggeområde for boliger, trafikkområde og felles areal på 141/42 m.fl. og del av 167/12, felt E og F, Trosterud.

S-1814 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.01.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356866
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V051081

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

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
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 200008774
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1422, 877400

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Sak 43/02(S-1422) med endret § 5 punkt 5, første setning.
(Endringen er vist uthevet og i kursiv.)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSTERUD, GNR. 142, BNR. 1 OG 7 MFL. OG GNR. 167, BNR.14 MFL. I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Bebyggelsen har en ytre byggelinje mot veg og kraftledning. Bebyggelsen skal holdes innenfor byggelinjen, men er ikke bundet til å ligge inntil denne.

Boligfeltene er merket med bokstavene A - F.

Felt til offentlig bebyggelse er avmerket med bruksbetegnelse.

Butikk og barneinstitusjoner er vist med teoretisk plassering i de forskjellige felter.

For boligfeltene er det på planen angitt maksimal utnyttelsesgrad. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte.

Innen rammen av planen fastsetter bygningsrådet bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et boligfelt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

§ 2. Veg 260 B (ny Tvetenvei) og samlevegen gjennom området, skal være fasadefri. De enkelte institusjoner og bensinstasjonen kan dog med bygningsrådets godkjenning få innkjørsel fra samlevegen. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Over- eller underganger for fotgjengere skal bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser hoved- og samleveg.

Innenfor de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skole, barneinstitusjoner, butikker, forstadsbanestasjoner, lekefelt m.v. uten å krysse kjøretrafikk i plan.

De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikehold påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale eller i tilfelle etter bygningslovens bestemmelser er overtatt av kommunen.

§ 3. Fester av tomt er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse bestemmelser.

§ 4. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo.

§ 5. Boligfeltene.
1. Feltene A, B, D 1 og E 1 kan bebygges med blokker og høyhus. Bygningenes etasjeantall fastsettes i bebyggelsesplanen. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,5.

Felt C kan bebygges i maksimum 2 etasjer + underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr.8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,15.

Felt D 2, E 2 og F kan bebygges i maksimum 2 etasjer. Underetasje kan tillates, hvor terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 paragraf 1 nr. 8. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,2.

2. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg.

3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasje, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av bygningsrådet når særlige grunner taler for det.

Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen får et harmonisk preg, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.

Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

4. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer. De private lekeplassene skal opparbeides og holdes ved like av eiere eller festere.

5. ***Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo***. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg i blokkfeltene. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

6. Det skal i boligområdene innpasses i alt 4 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelsen av detaljplanene.

7. Det skal innpasses en dagligvarebutikk ved samlevegen i felt A.

8. a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Regulert blokk- og høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

9. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus, skal bygningsrådet ha vedtatt en plan i mål 1:500 for vedkommende felt og profiler i mål 1:200 som viser plassering av de anlegg som er nevnt ovenfor samt beplantninger, planering m.v.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6. 1. Barneskolen skal ha lekeplass eller idrettsplass som innpasses ved detaljplanleggingen.

2. Barneinstitusjonene må planlegges i samråd med sosialrådmannen.

3. Det skal bygges møtelokaler for den lokale befolkning i tilknytning til barneskolen.

4. For skoler og institusjoner gjelder ingen særlige reguleringsbestemmelser, men forprosjekt må godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 7. Den eksisterende boligbebyggelse skal passes inn i bebyggelsesplanene for de enkelte områder.

Oslo

45867

Gnr. 167 bnr. 12. Bebyggelsesplan for felt E 1 i Trosterudområdet.

45867 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196702524

Vedtaksdato: 25.10.1967
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1422

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

16888

Kema/Hal.

10 OKT. 1972

Stemp[illegible], kr. 10.-
kassert 10.10.72 av J. Thorsen

Nettstasjon nr. 3312.

KONTRAKT

mellom Haukåsen Borettslag, som eier av gnr. 167 bnr. 150, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning 2-3822 datert 24/11.67. OL bekoster og eier transformatorstasjonen.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger, oljetanker o.l. som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget. Stasjonens utvendige og innvendige vedlikehold hviler på OL.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering, uten omkostninger for festeren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 7/9.1972

~~Fester:~~

OSLO LYSVERKER:

L. Ljøgodt

Gunnar Hartvig

O. Mellem

Eier: HAUKÅSEN BORETTSLAG I

J. Heimdahl

Egil Pedersen

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 1 000,-

Oslo Lysverker 10/10 1972

BJØRN TVILDE

juridisk konsulent

Avskriftens riktighet bekreftes

RB

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.OKT.83 029162

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

AKER DISTRIKT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	167	150		OSLO

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Haukåsen Borettslag i	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort vedtak om seksjonering innen 6 måneder etter 5. 9. 83 godkjent seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

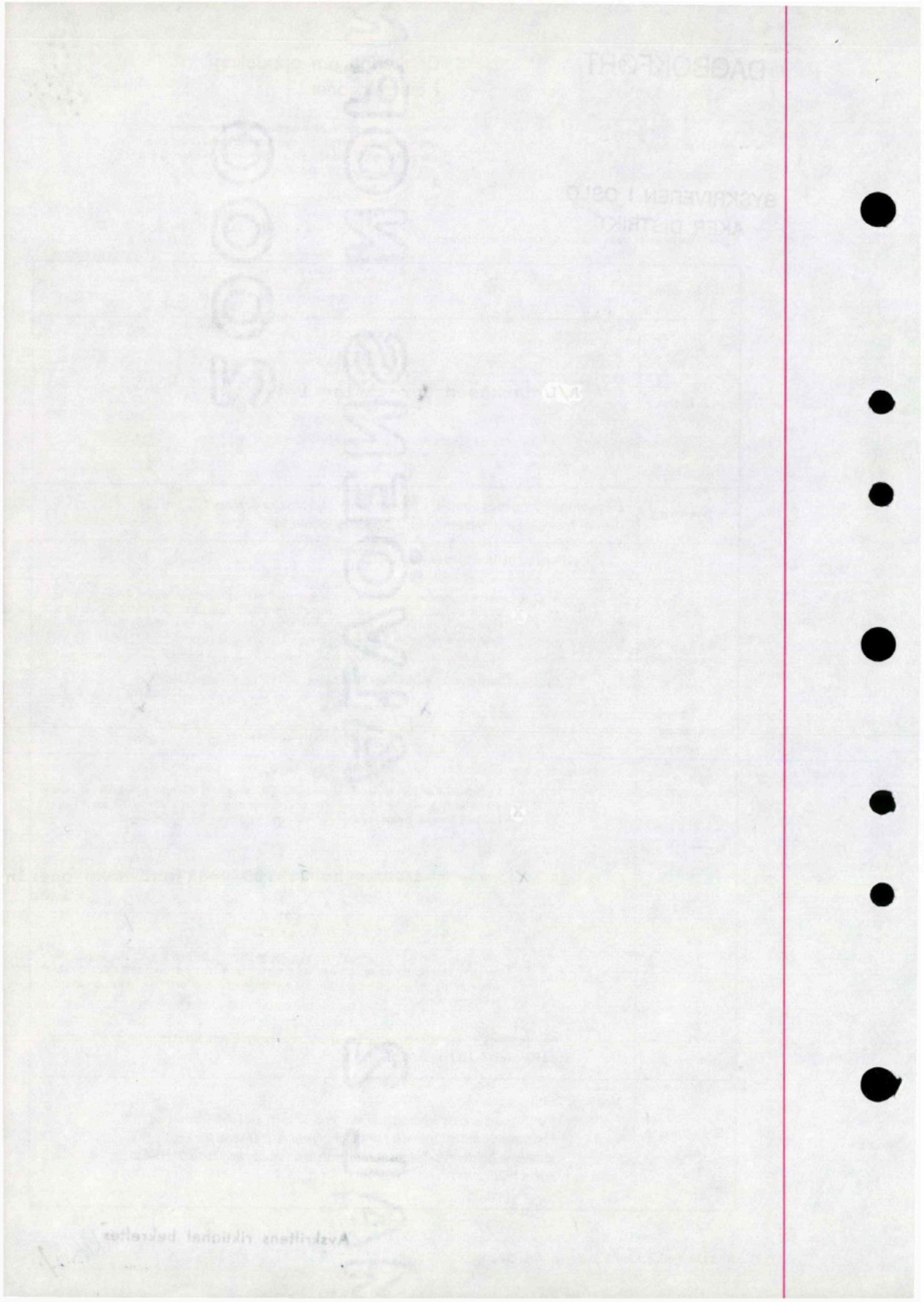
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes HR 1/1

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 19.312
1	2	3
1	B	65
2	B	65
3	B	73
4	B	73
5	B	73
6	B	73
7	B	73
8	B	73
9	B	65
10	B	65
11	B	73
12	B	73
13	B	73
14	B	73
15	B	73
16	B	73
17	B	65
18	B	65
19	B	73
20	B	73
21	B	73
22	B	73
23	B	73
24	B	73
25	B	65
26	B	65
27	B	73
28	B	73
29	B	73
30	B	73
31	B	73
32	B	73
33	B	65
34	B	65
35	B	73
36	B	73
37	B	73
Sum teller skal stemme med nevner		

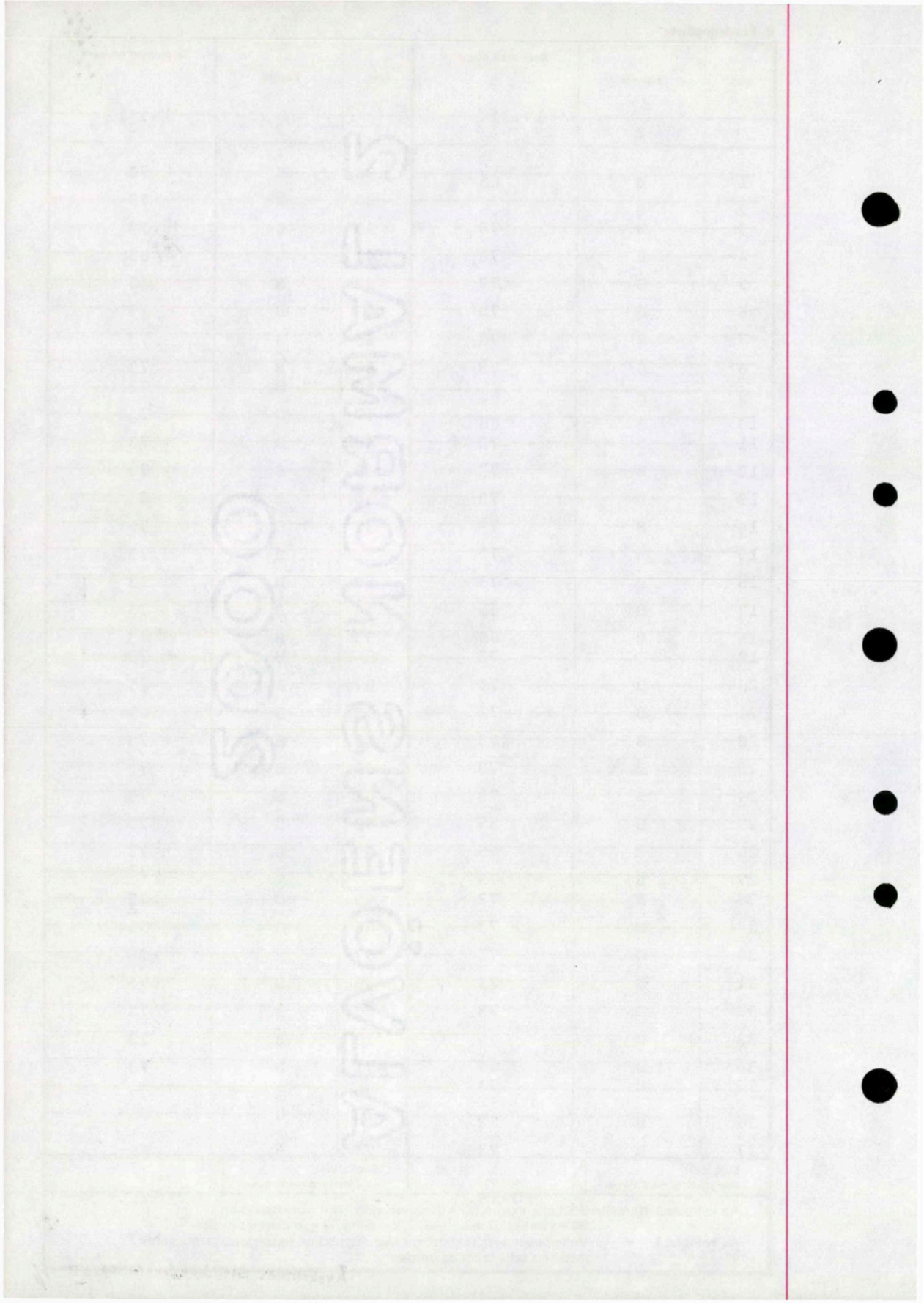
Snr.	Formål	Brøk med nevner= 19.312
1	2	3
38	B	73
39	B	73
40	B	73
41	B	65
42	B	65
43	B	73
44	B	73
45	B	73
46	B	73
47	B	73
48	B	73
49	B	65
50	B	65
51	B	73
52	B	73
53	B	73
54	B	73
55	B	73
56	B	73
57	B	65
58	B	65
59	B	73
60	B	73
61	B	73
62	B	73
63	B	73
64	B	73
65	B	65
66	B	65
67	B	73
68	B	73
69	B	73
70	B	73
71	B	73
72	B	73
73	B	65
74	B	65
Sum teller skal stemme med nevner		

FORTS. FORTS.

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Avskriftens riktighet bekreftes



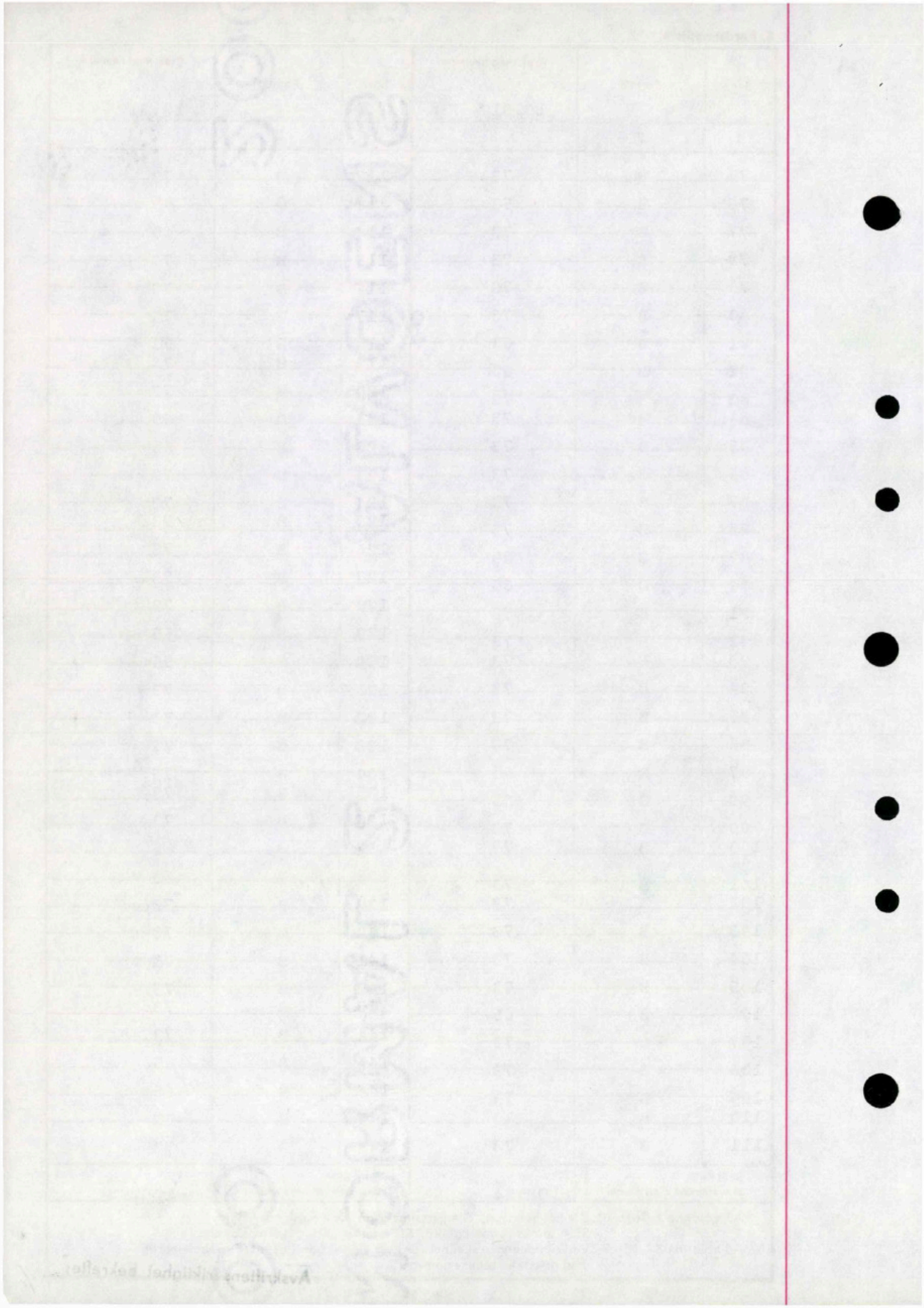
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 19.312	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 19.312
1	2	3	1	2	3
75	B	73	112	B	73
76	B	73	113	B	65
77	B	73	114	B	65
78	B	73	115	B	73
79	B	73	116	B	73
80	B	73	117	B	73
81	B	65	118	B	73
82	B	65	119	B	73
83	B	73	120	B	73
84	B	73	121	B	65
85	B	73	122	B	65
86	B	73	123	B	73
87	B	73	124	B	73
88	B	73	125	B	73
89	B	65	126	B	73
90	B	65	127	B	73
91	B	73	128	B	73
92	B	73	129	B	65
93	B	73	130	B	65
94	B	73	131	B	73
95	B	73	132	B	73
96	B	73	133	B	73
97	B	65	134	B	73
98	B	65	135	B	73
99	B	73	136	B	73
100	B	73	137	B	65
101	B	73	138	B	65
102	B	73	139	B	73
103	B	73	140	B	73
104	B	73	141	B	73
105	B	88	142	B	73
106	B	65	143	B	73
107	B	73	144	B	73
108	B	73	145	B	65
109	B	73	146	B	65
110	B	73	147	B	73
111	B	73	148	B	73
Sum teller skal stemme med nevner		FORTS.	Sum teller skal stemme med nevner		FORTSX

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Avskriftens riktighet bekreftes



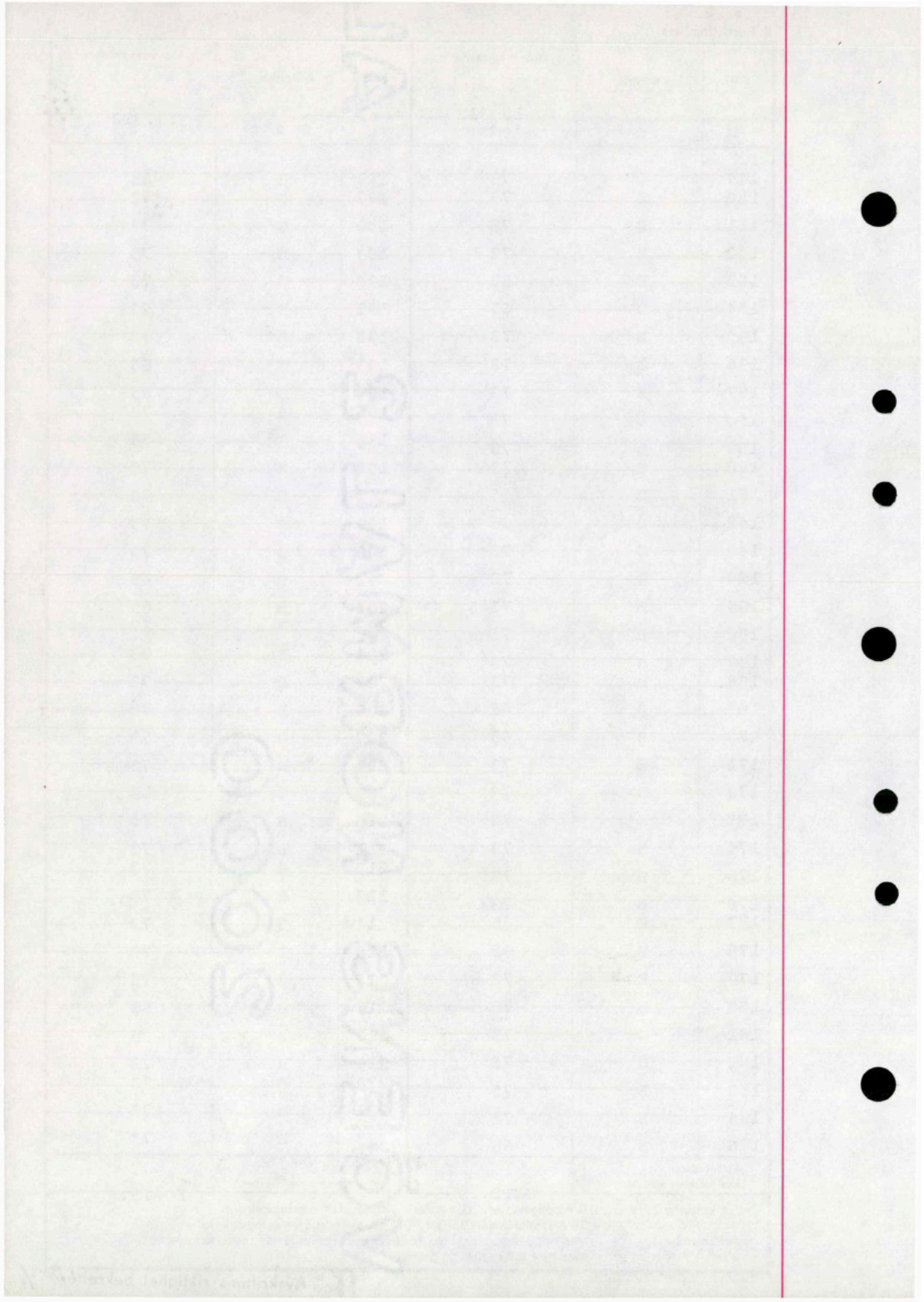
6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 19.312	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 19.312
1	2	3	1	2	3
~~149~~	~~B~~	~~73~~	~~186~~	~~B~~	65
~~150~~	~~B~~	~~73~~	~~187~~	~~B~~	~~73~~
~~151~~	~~B~~	~~73~~	~~188~~	~~B~~	~~73~~
~~152~~	~~B~~	~~73~~	~~189~~	~~B~~	~~73~~
~~153~~	~~B~~	~~65~~	~~190~~	~~B~~	~~73~~
~~154~~	~~B~~	~~65~~	~~191~~	~~B~~	~~73~~
~~155~~	~~B~~	~~72~~	~~192~~	~~B~~	~~73~~
~~156~~	~~B~~	~~73~~	~~193~~	~~B~~	65
~~157~~	~~B~~	~~73~~	~~194~~	~~B~~	65
~~158~~	~~B~~	~~73~~	~~195~~	~~B~~	~~73~~
~~159~~	~~B~~	~~73~~	~~196~~	~~B~~	~~73~~
~~160~~	~~B~~	~~73~~	~~197~~	~~B~~	~~73~~
~~161~~	~~B~~	~~65~~	~~198~~	~~B~~	~~73~~
~~162~~	~~B~~	~~65~~	~~199~~	~~B~~	~~73~~
~~163~~	~~B~~	~~73~~	~~200~~	~~B~~	~~73~~
~~164~~	~~B~~	~~73~~	~~201~~	~~B~~	65
~~165~~	~~B~~	~~73~~	202	B	65
~~166~~	~~B~~	~~73~~	~~203~~	~~B~~	~~73~~
~~167~~	~~B~~	~~73~~	~~204~~	~~B~~	~~73~~
~~168~~	~~B~~	~~73~~	~~205~~	~~B~~	~~73~~
~~169~~	~~B~~	~~65~~	~~206~~	~~B~~	~~73~~
~~170~~	~~B~~	~~65~~	~~207~~	~~B~~	~~73~~
~~171~~	~~B~~	~~73~~	~~208~~	~~B~~	~~73~~
~~172~~	~~B~~	~~73~~	~~209~~	~~B~~	65
~~173~~	~~B~~	~~73~~	~~210~~	~~B~~	65
~~174~~	~~B~~	~~73~~	~~211~~	~~B~~	~~73~~
~~175~~	~~B~~	~~73~~	~~212~~	~~B~~	~~73~~
~~176~~	~~B~~	~~73~~	~~213~~	~~B~~	~~73~~
~~177~~	~~B~~	~~65~~	~~214~~	~~B~~	~~73~~
~~178~~	~~B~~	~~65~~	~~215~~	~~B~~	~~73~~
~~179~~	~~B~~	~~73~~	~~216~~	~~B~~	~~73~~
~~180~~	~~B~~	~~73~~	~~217~~	~~B~~	65
~~181~~	~~B~~	~~73~~	~~218~~	~~B~~	65
~~182~~	~~B~~	~~73~~	~~219~~	~~B~~	~~73~~
~~183~~	~~B~~	~~73~~	~~220~~	~~B~~	~~73~~
~~184~~	~~B~~	~~73~~	~~221~~	~~B~~	~~73~~
~~185~~	B	65	222	B	73
Sum teller skal stemme med nevner		FORTS.	Sum teller skal stemme med nevner		FORTS.

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Avskriftens riktighet bekreftes



Snr.	Formål	Brøk med nevner = 19.312	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 19.312
1	2	3	1	2	3
223	B	73	248	B	73
224	B	73	249	B	65
225	B	65	250	B	65
226	B	65	251	B	73
227	B	73	252	B	73
228	B	73	253	B	73
229	B	73	254	B	73
230	B	73	255	B	73
231	B	73	256	B	73
232	B	73	257	B	65
233	B	65	258	B	65
234	B	65	259	B	73
235	B	73	260	B	73
236	B	73	261	B	73
237	B	73	262	B	73
238	B	73	263	B	73
239	B	73	264	B	73
240	B	73	265	B	65
241	B	65	266	B	65
242	B	65	267	B	73
243	B	73	268	B	73
244	B	73	269	B	73
245	B	73	270	B	73
246	B	73	271	B	73
247	B	73	272	B	73

Sum teller skal stemme med nevner	FORTS.	Sum teller skal stemme med nevner	19.312

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

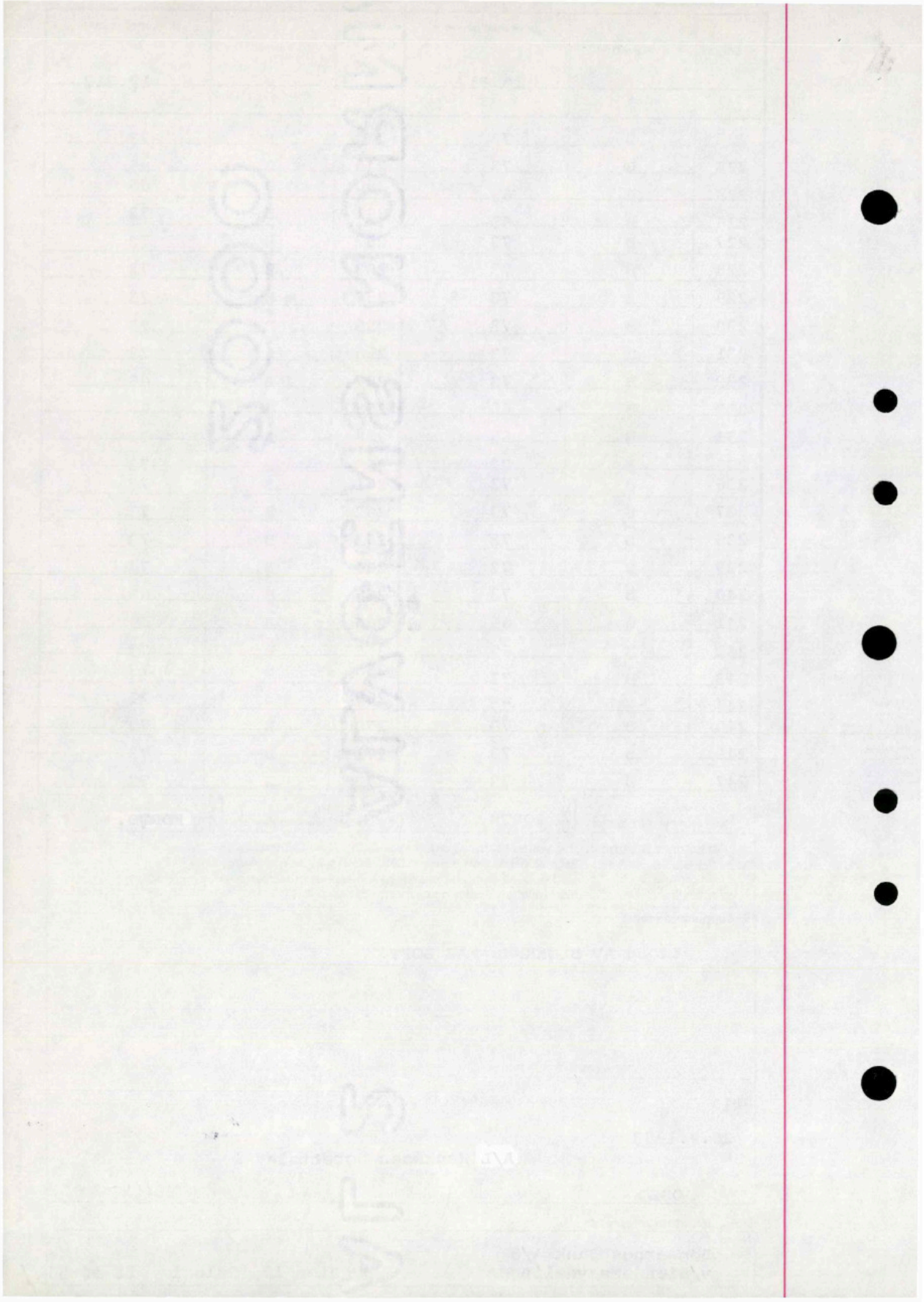
INGEN AV BLOKKENE HAR LOFT.
Sameiet skal ha panterett i de enkelte seksjoner for de respektive seksjoneieres økonomiske forpliktelser overfor Sameiet med inntil kr. 20.000,-. Panteretten skal ha prioritet, uten opptrinnsrett, etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

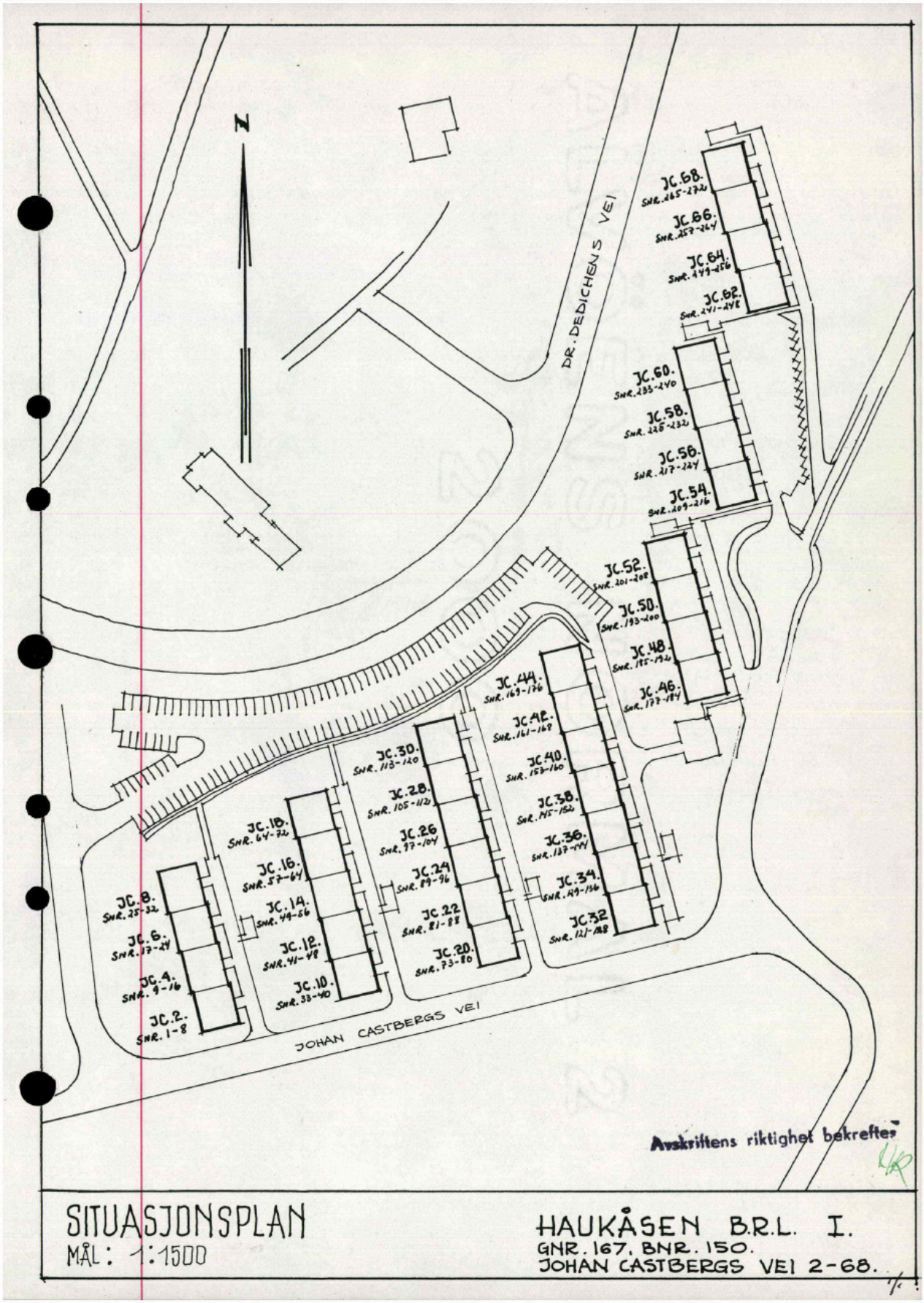
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
26.9.1983	Haukåsen Borettslag I
Sted: OSLO	Ove Dag Nilsen Jan Torkelsen

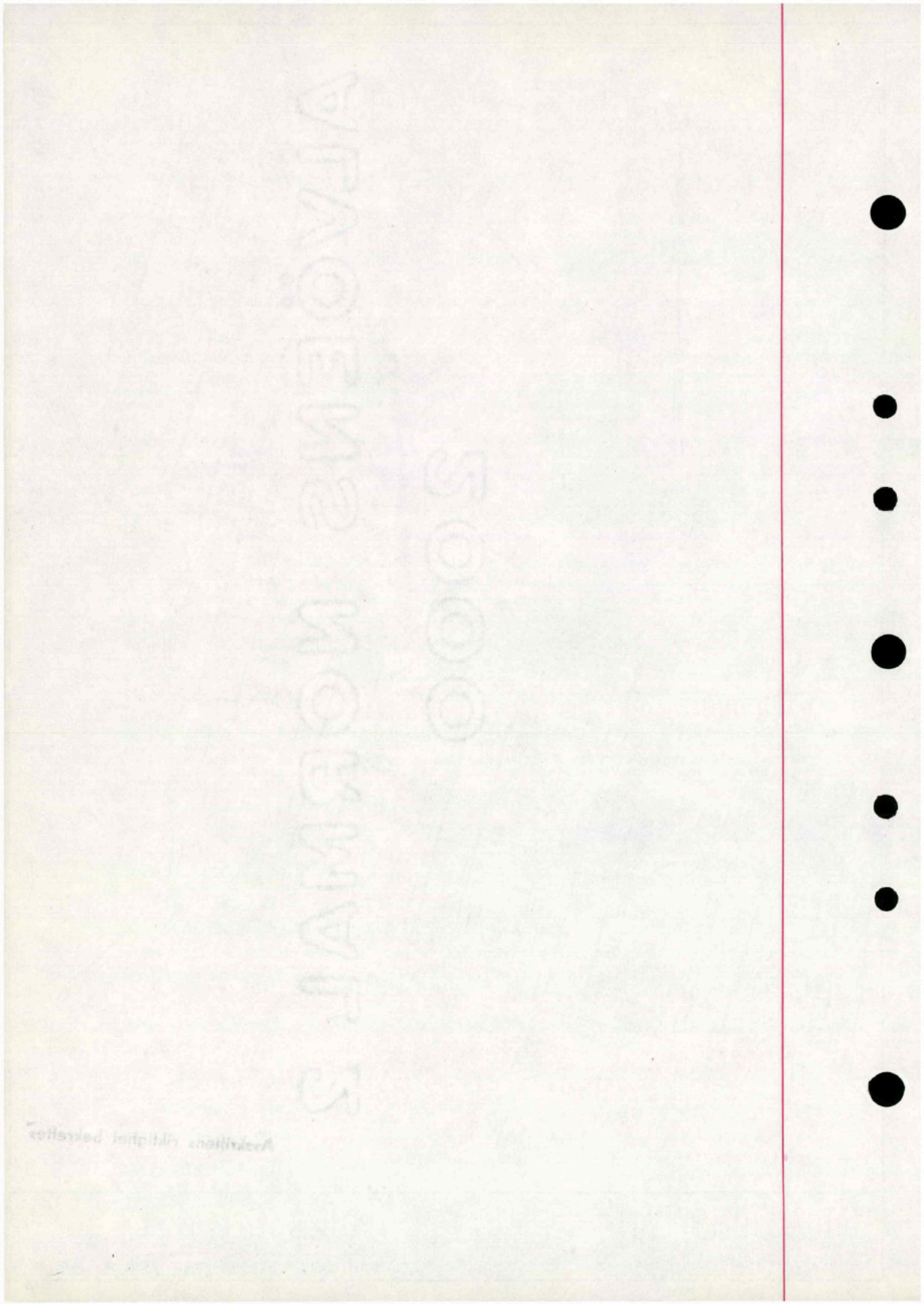
Dokumentet returneres til:

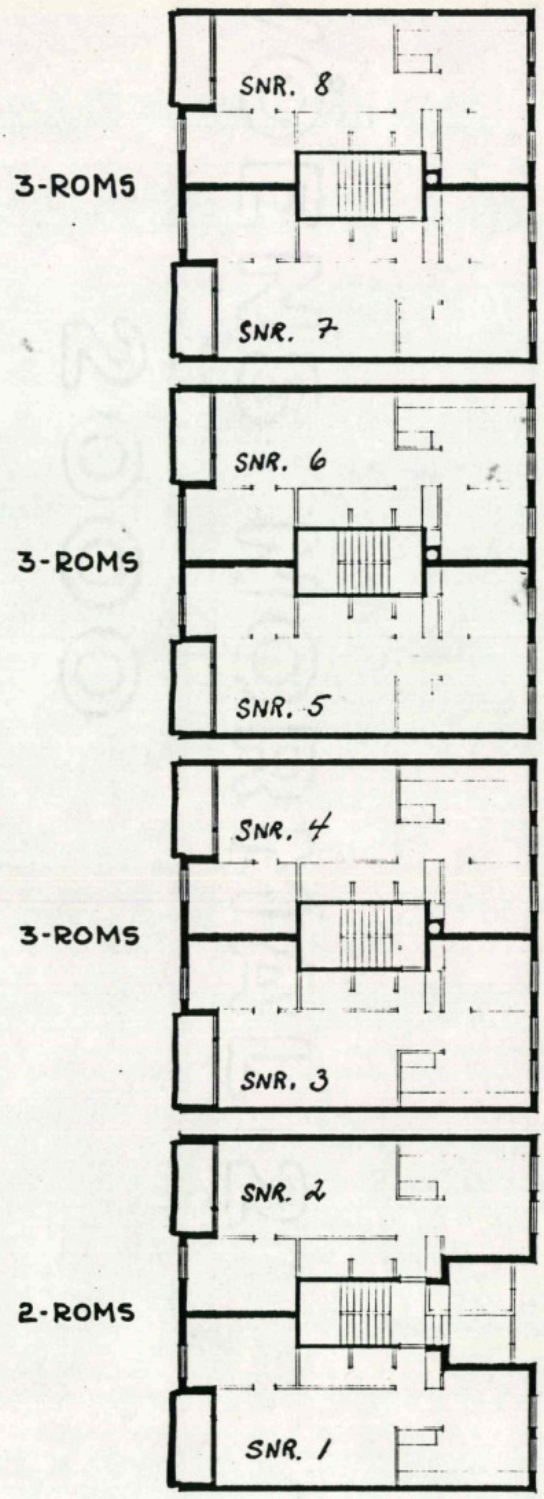
Navn	Adresse	Telefon
Bøndernes Bank A/S v/Eiendomsavdelingen	Nygaten 12, Oslo 1	11-16-55

Avskriftens riktighet bekreftes




N
DR. DEDICHENS VEI
JOHAN CASTBERGS VEI
JC.68. SNR. 265-272
JC.66. SNR. 257-264
JC.64. SNR. 249-256
JC.62. SNR. 241-248
JC.60. SNR. 233-240
JC.58. SNR. 225-232
JC.56. SNR. 217-224
JC.54. SNR. 209-216
JC.52. SNR. 201-208
JC.50. SNR. 193-200
JC.48. SNR. 185-192
JC.46. SNR. 177-184
JC.44. SNR. 169-176
JC.42. SNR. 161-168
JC.40. SNR. 153-160
JC.38. SNR. 145-152
JC.36. SNR. 137-144
JC.34. SNR. 129-136
JC.32. SNR. 121-128
JC.30. SNR. 113-120
JC.28. SNR. 105-112
JC.26. SNR. 97-104
JC.24. SNR. 89-96
JC.22. SNR. 81-88
JC.20. SNR. 73-80
JC.18. SNR. 65-72
JC.16. SNR. 57-64
JC.14. SNR. 49-56
JC.12. SNR. 41-48
JC.10. SNR. 33-40
JC.8. SNR. 25-32
JC.6. SNR. 17-24
JC.4. SNR. 9-16
JC.2. SNR. 1-8
Avskriftens riktighet bekreftes
SITUASJONSPLAN
MÅL: 1:1500
HAUKÅSEN B.R.L. I.
GNR. 167, BNR. 150.
JOHAN CASTBERGS VEI 2-68.

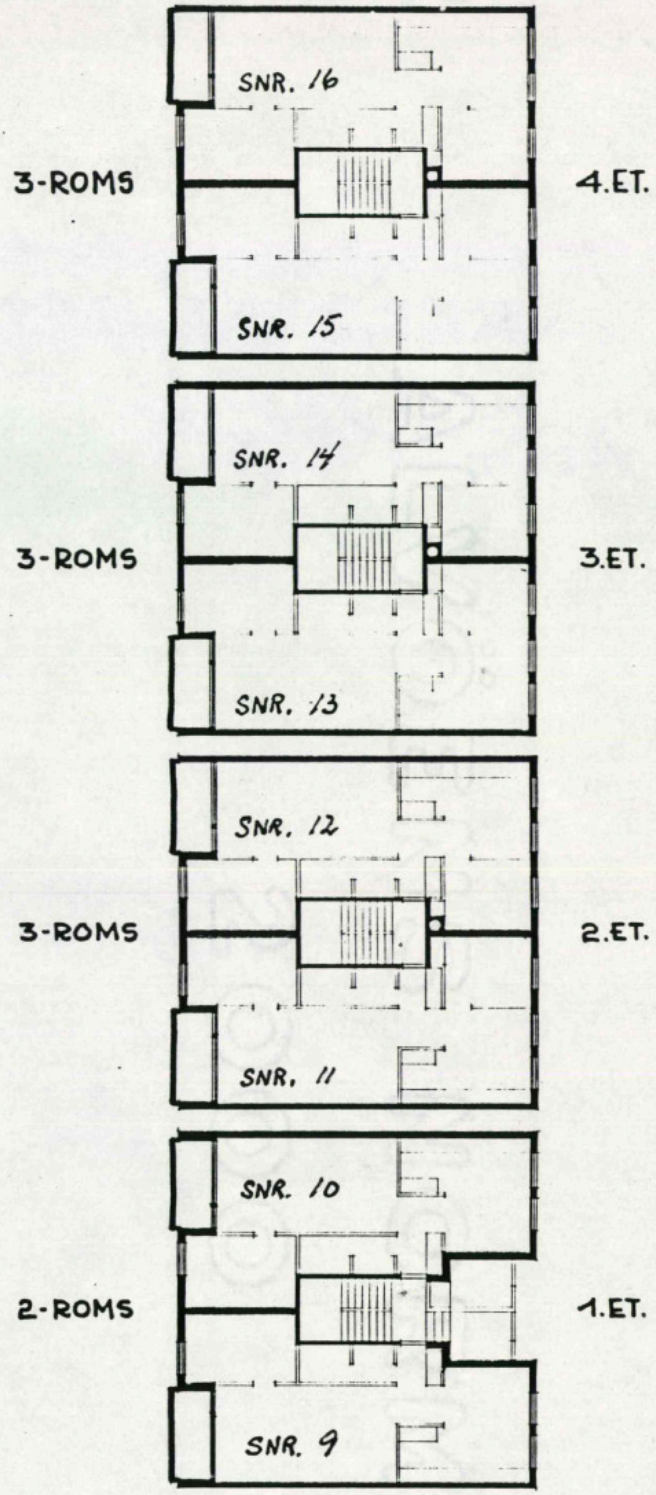




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 2

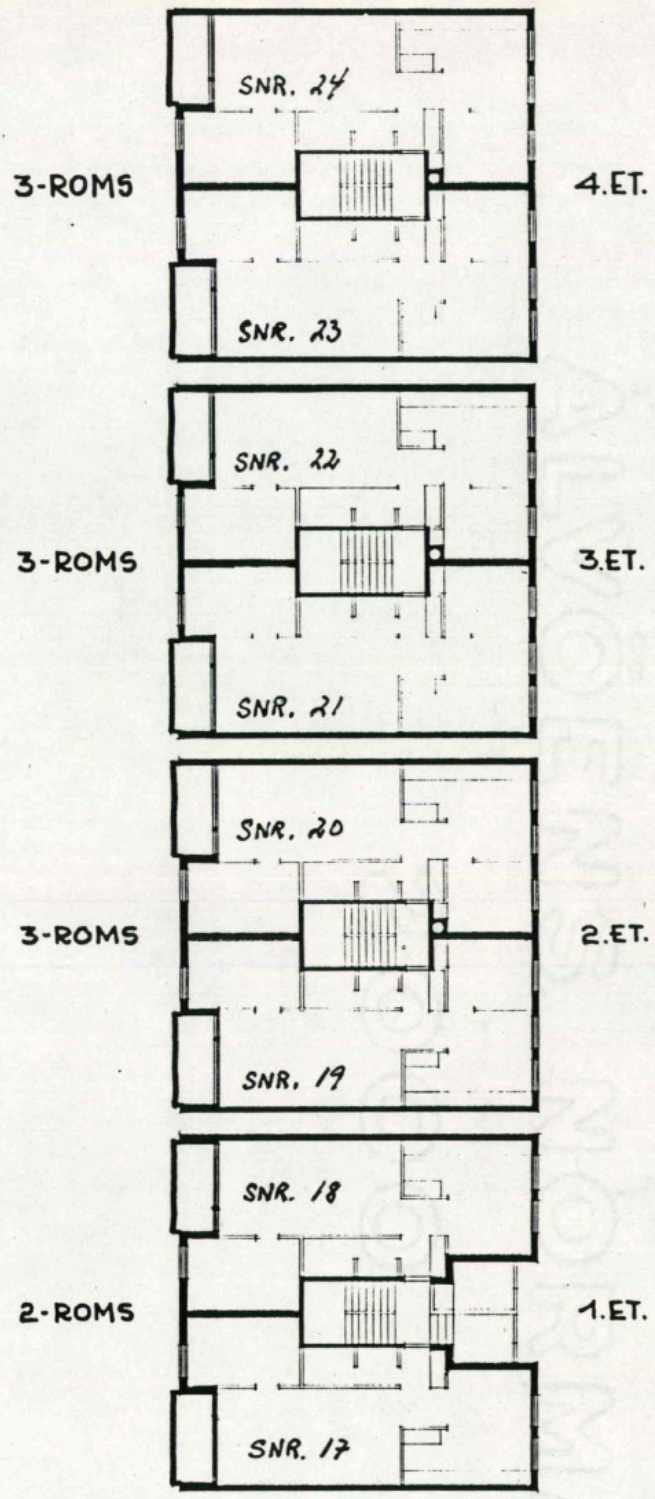
Avskriftens riktighet bekreftes



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 4

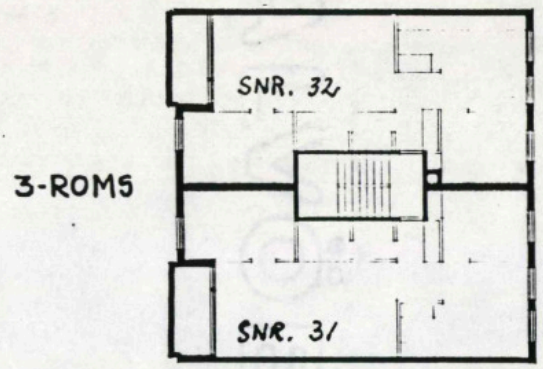
Avskriftens riktighet bekreftes HR



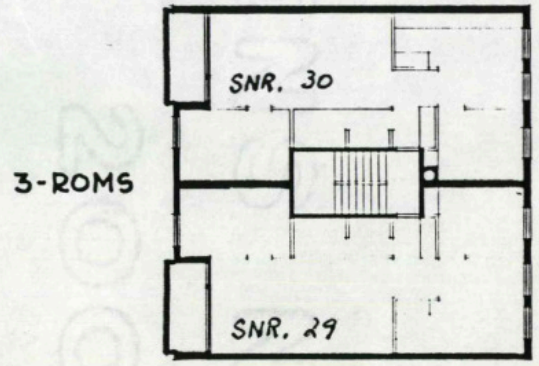
ETASJEPLANER

HAUKÅSEN. BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 6

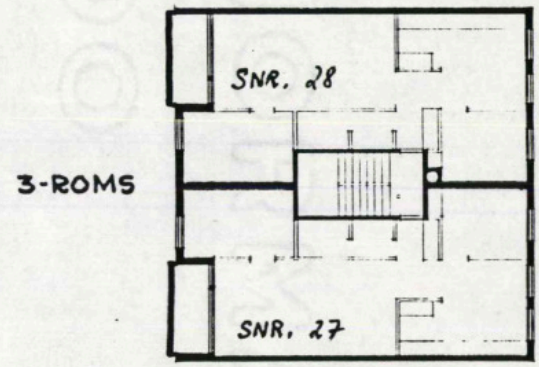
Avskriftens riktighet bekreftes HR /.



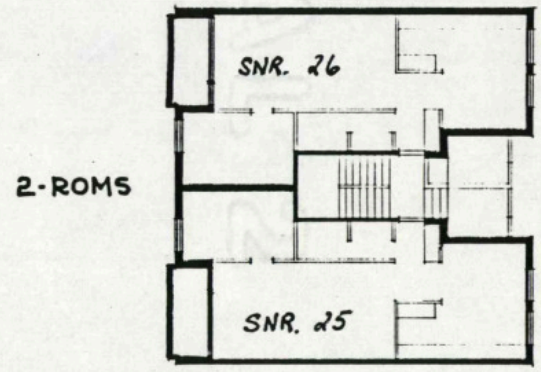
3-ROMS 4.ET.



3-ROMS 3.ET.



3-ROMS 2.ET.

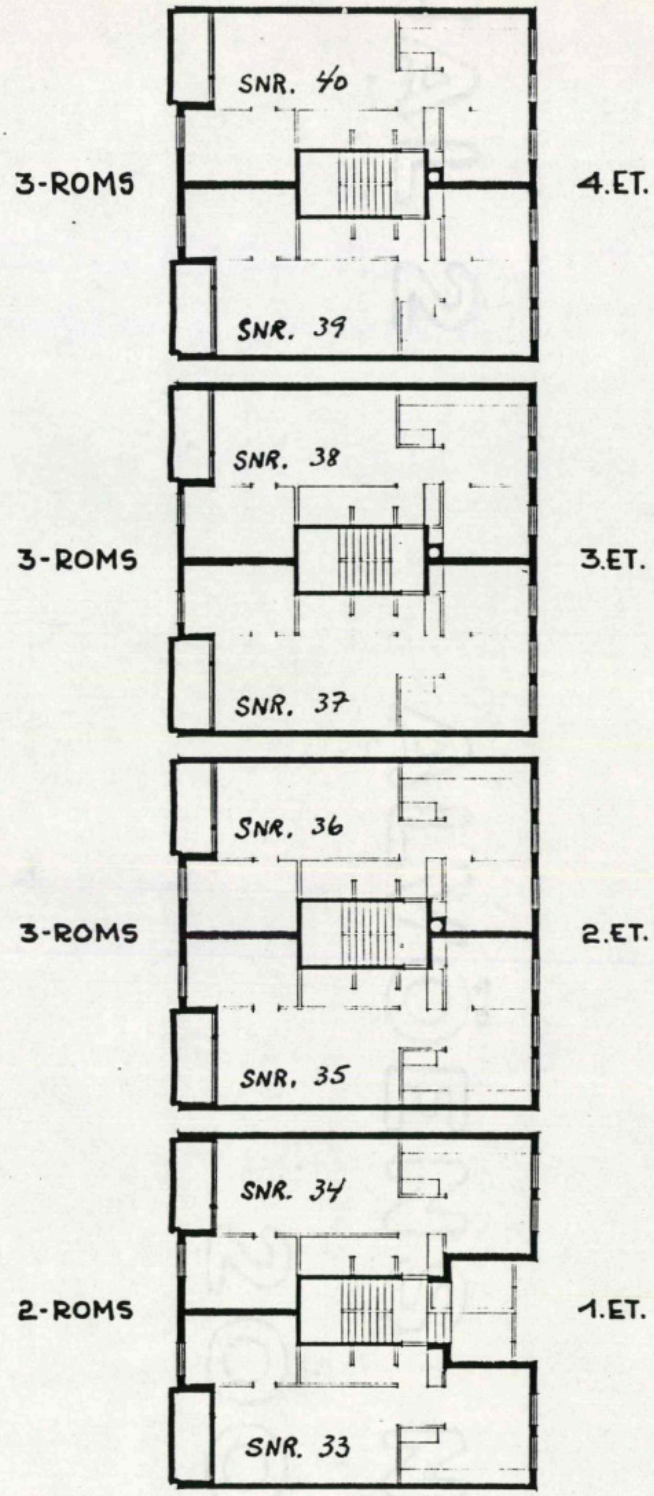


2-ROMS 1.ET.

ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 8

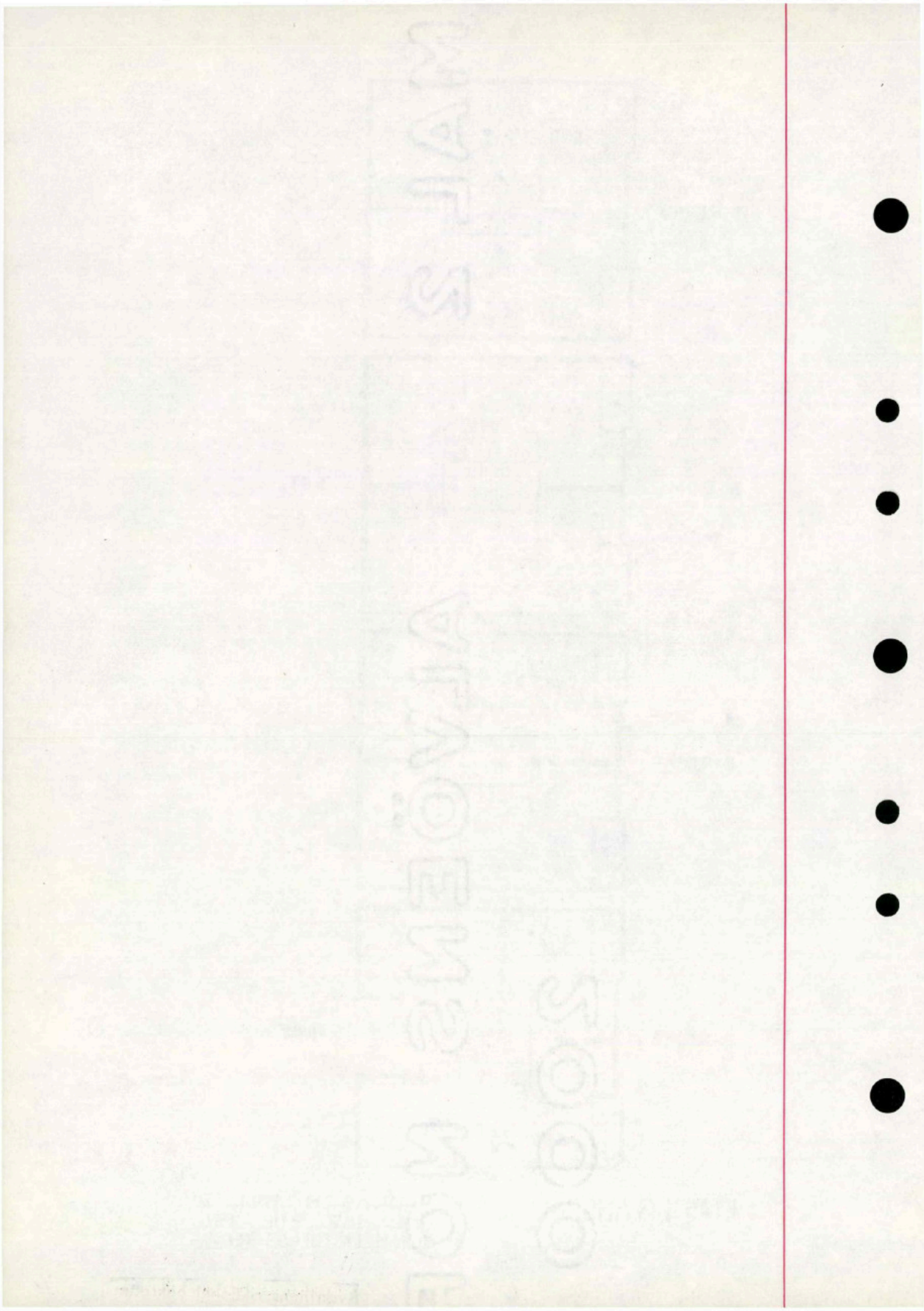
Avskriftens riktighet bekreftes

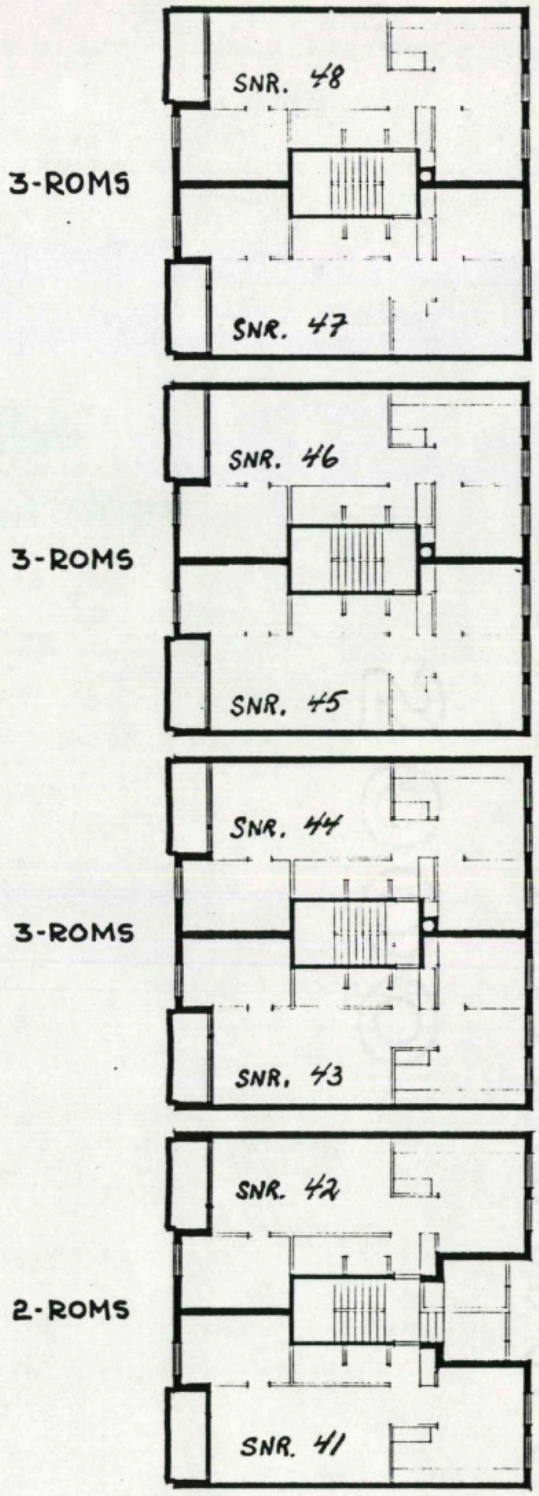


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 10

Avskriftens riktighet bekreftes

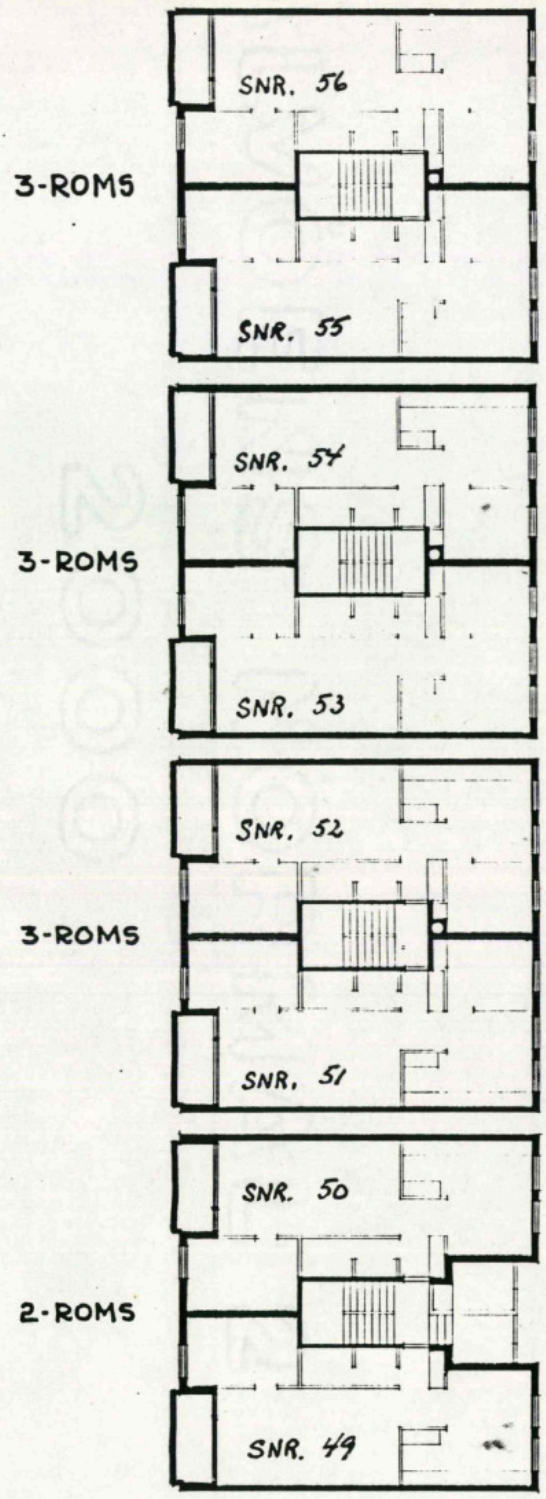




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 12

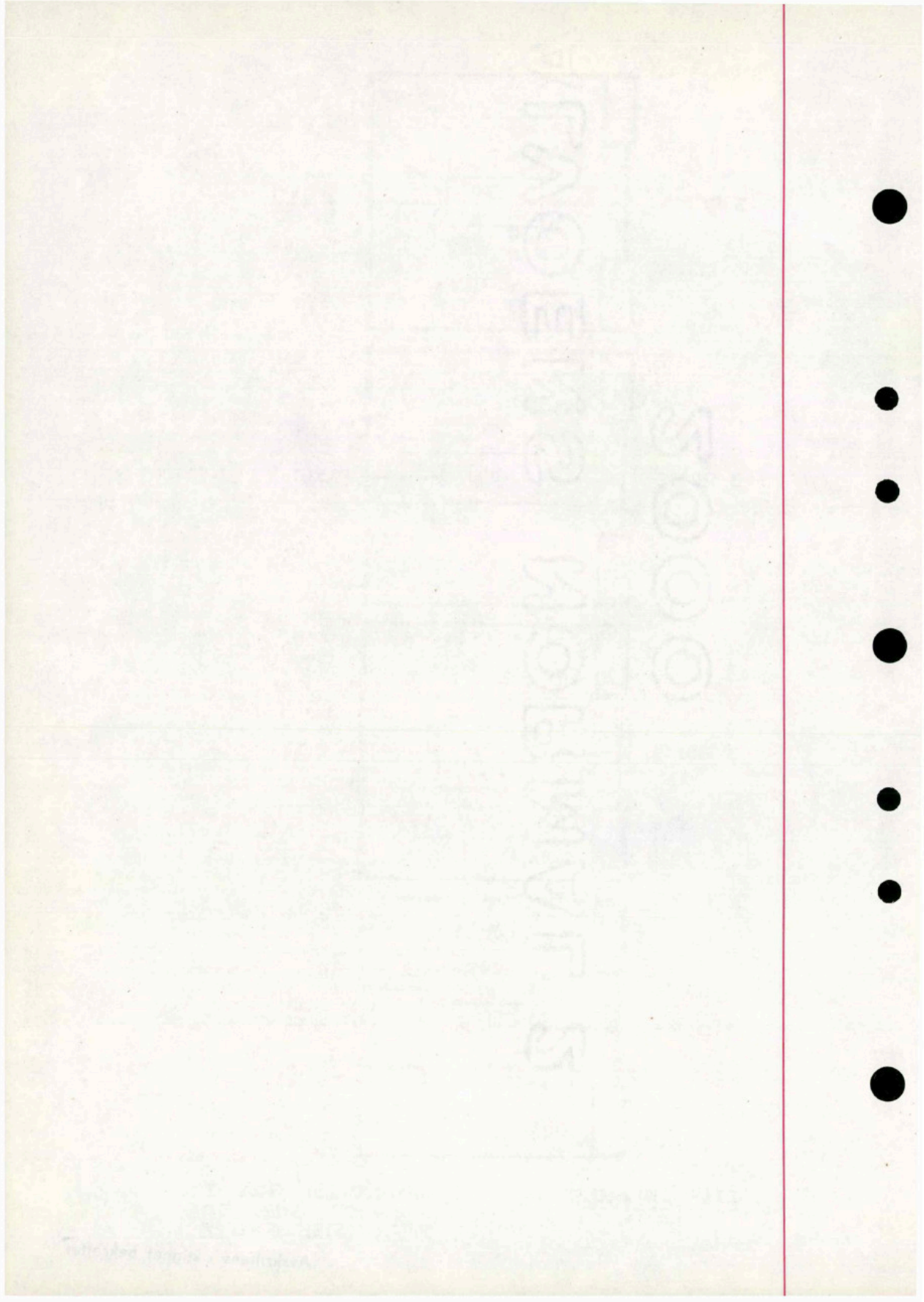
Avskriftens riktighet bekreftes

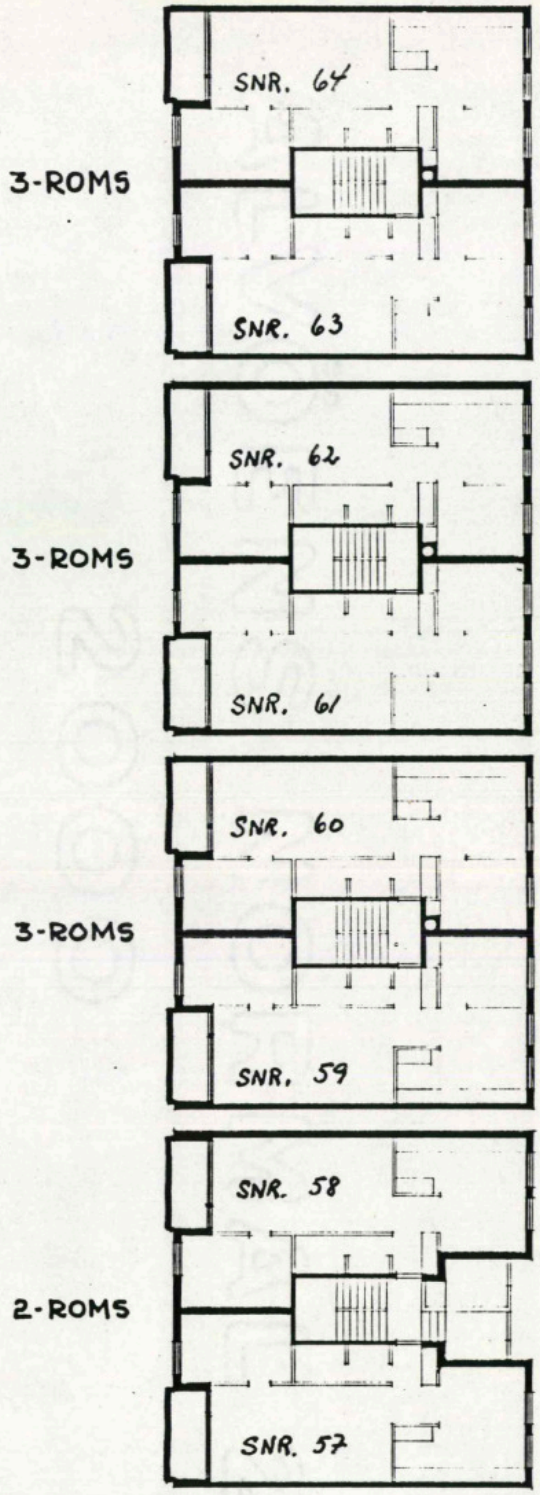


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 14

Avskriftens riktighet bekreftes HR. 1.

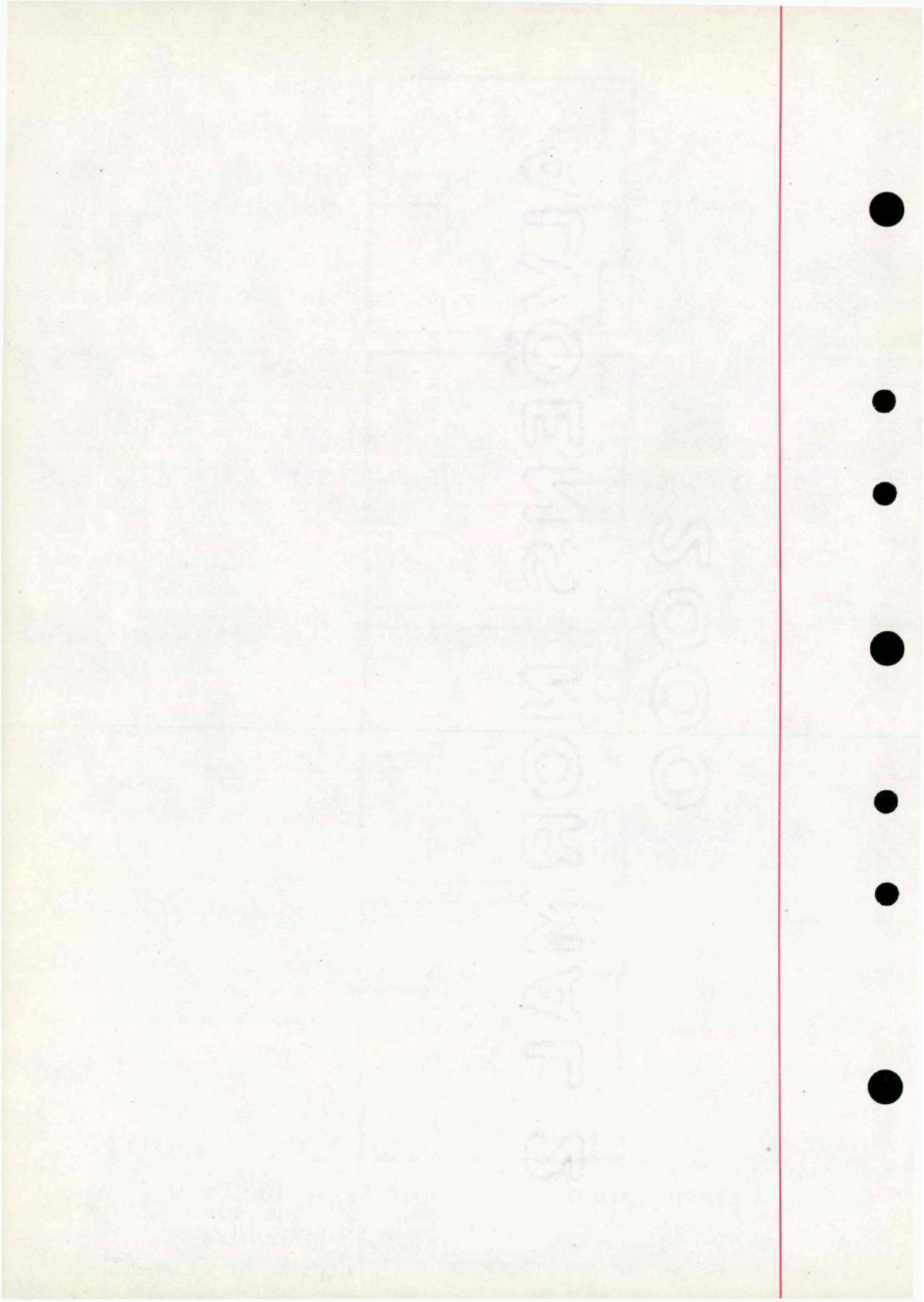


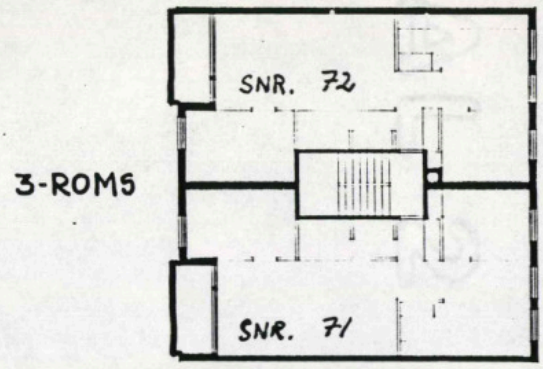


ETASJEPLANER

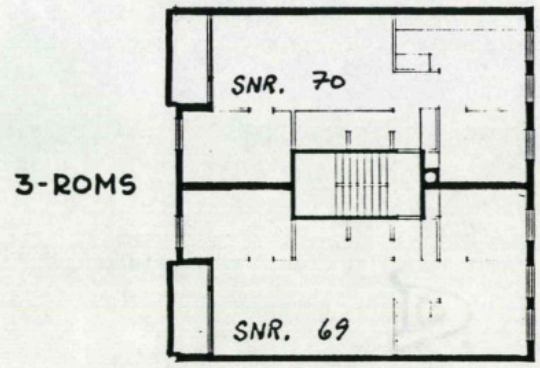
HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 16

Avskriftens riktighet bekreftes

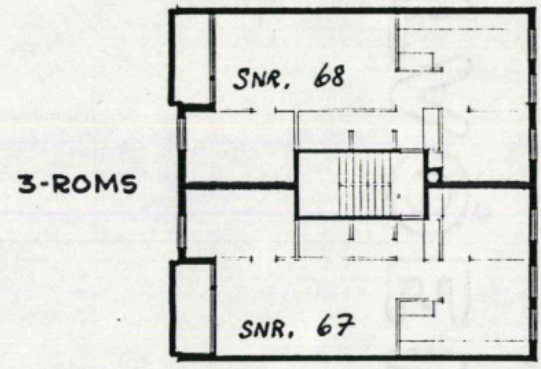




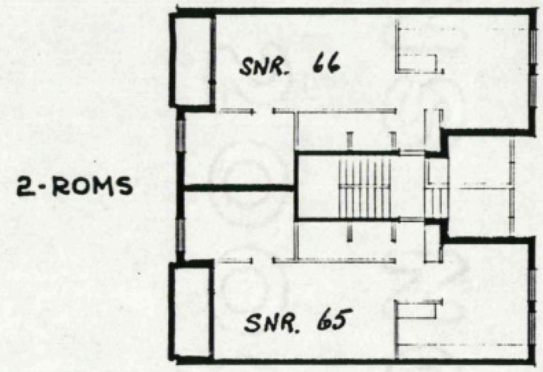
3-ROMS 4.ET.



3-ROMS 3.ET.



3-ROMS 2.ET.

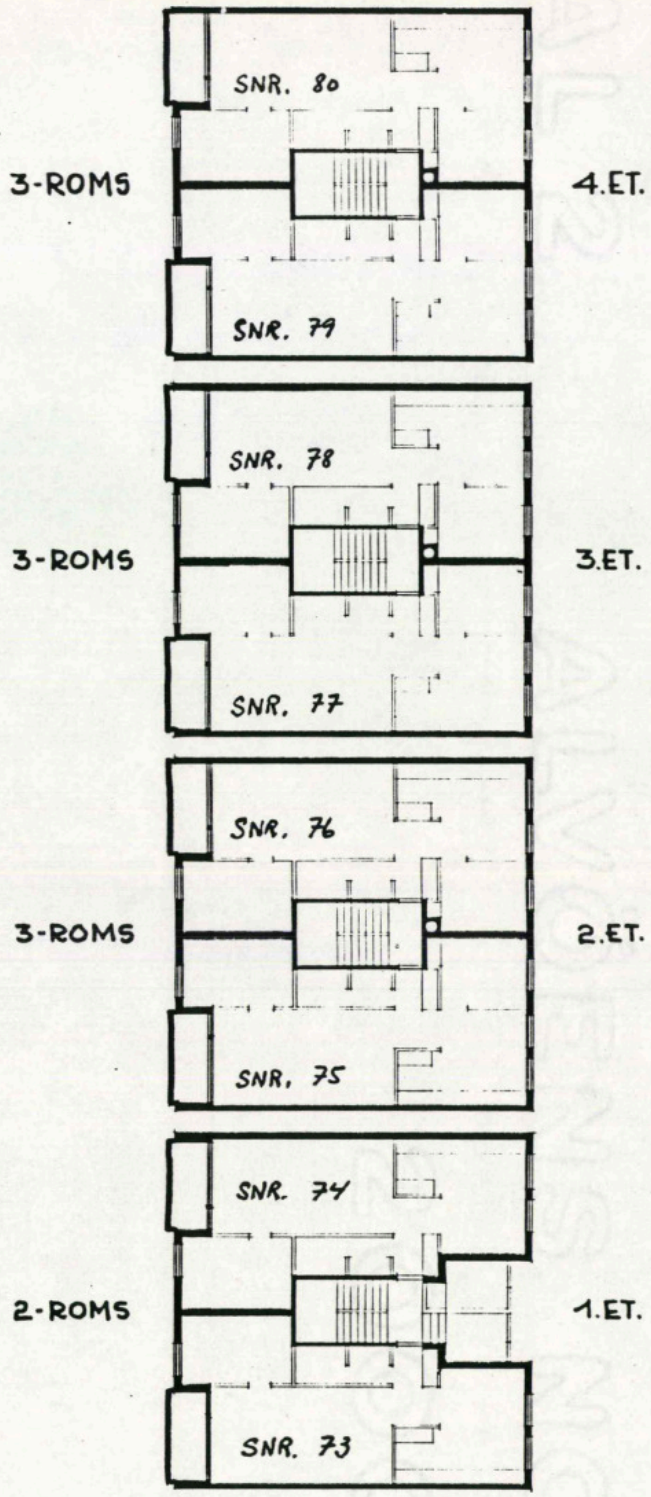


2-ROMS 1.ET.

ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 18

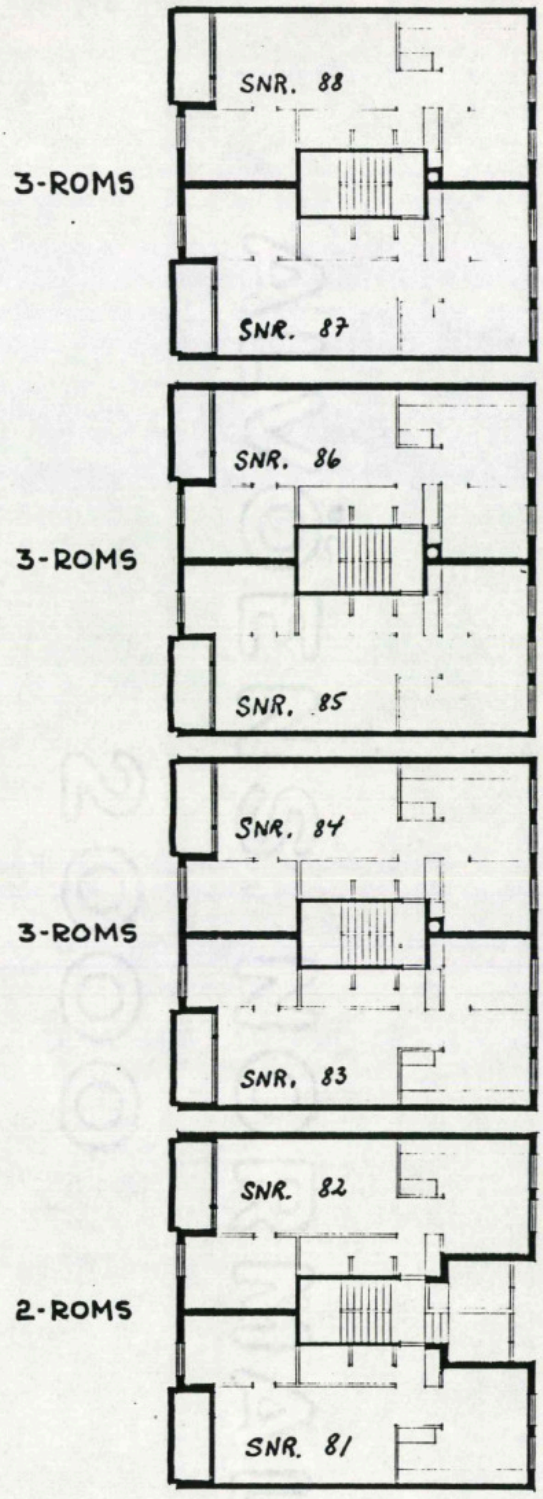
Åvskriftens riktighet bekreftes HR



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 20

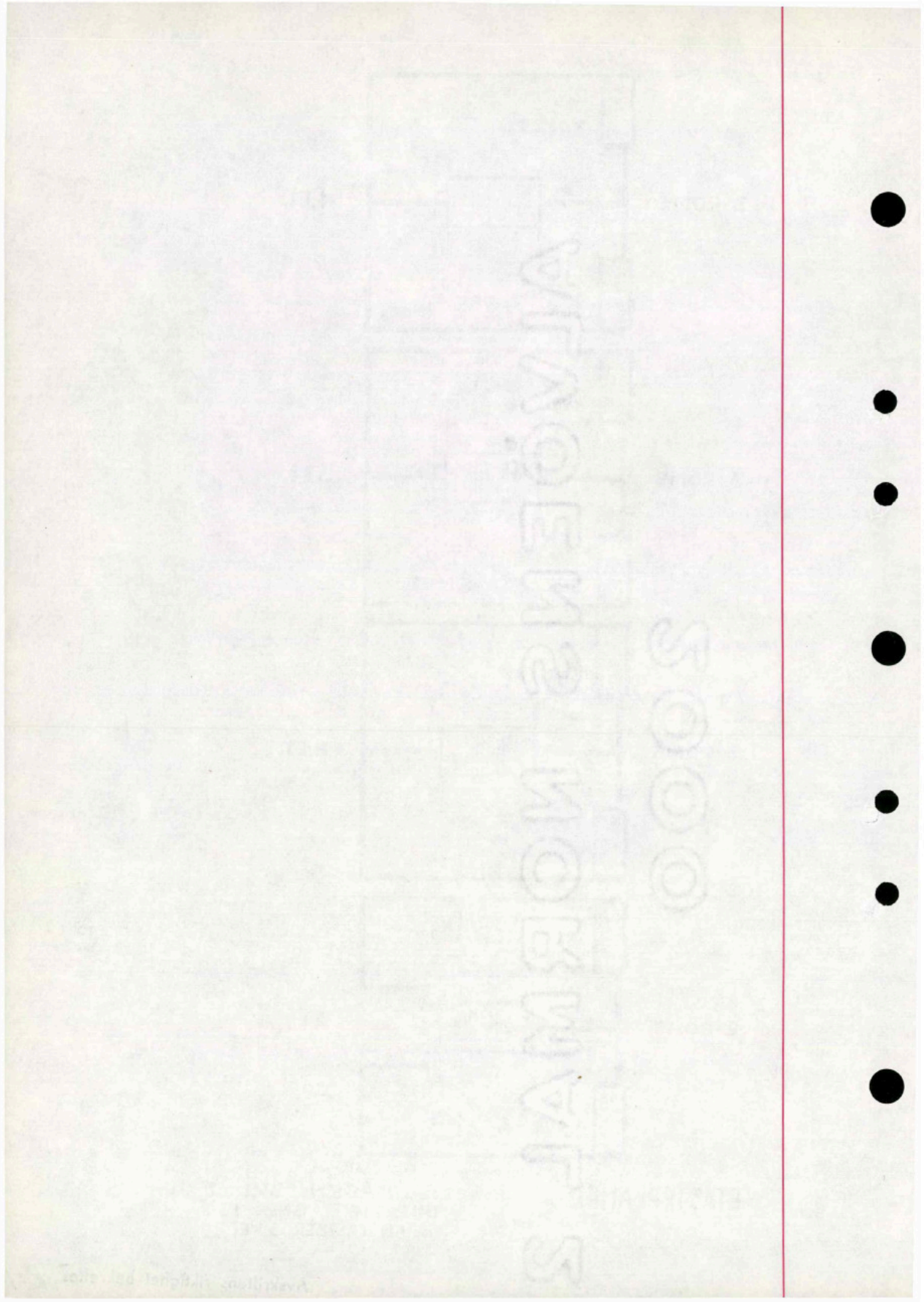
Avskriftens riktighet bekreftes KR 1/1

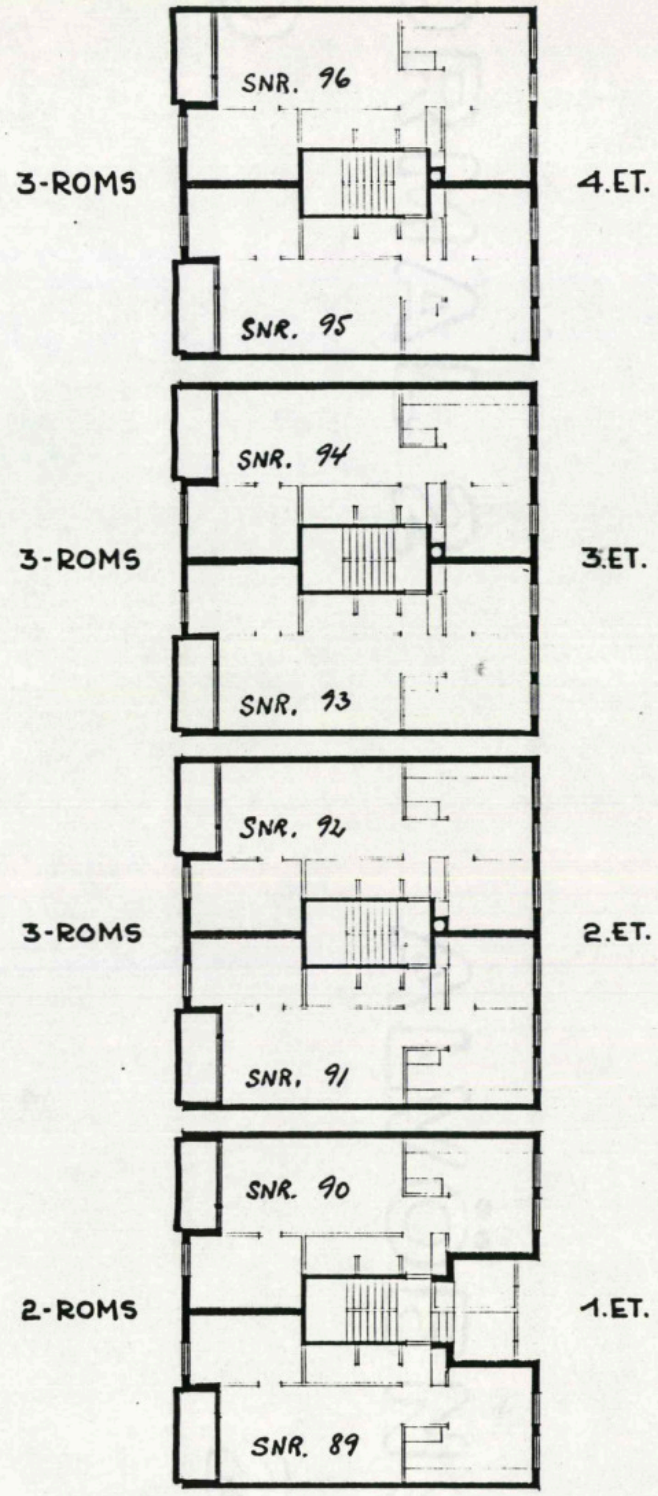


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 22

Avskriftens riktighet bekreftes

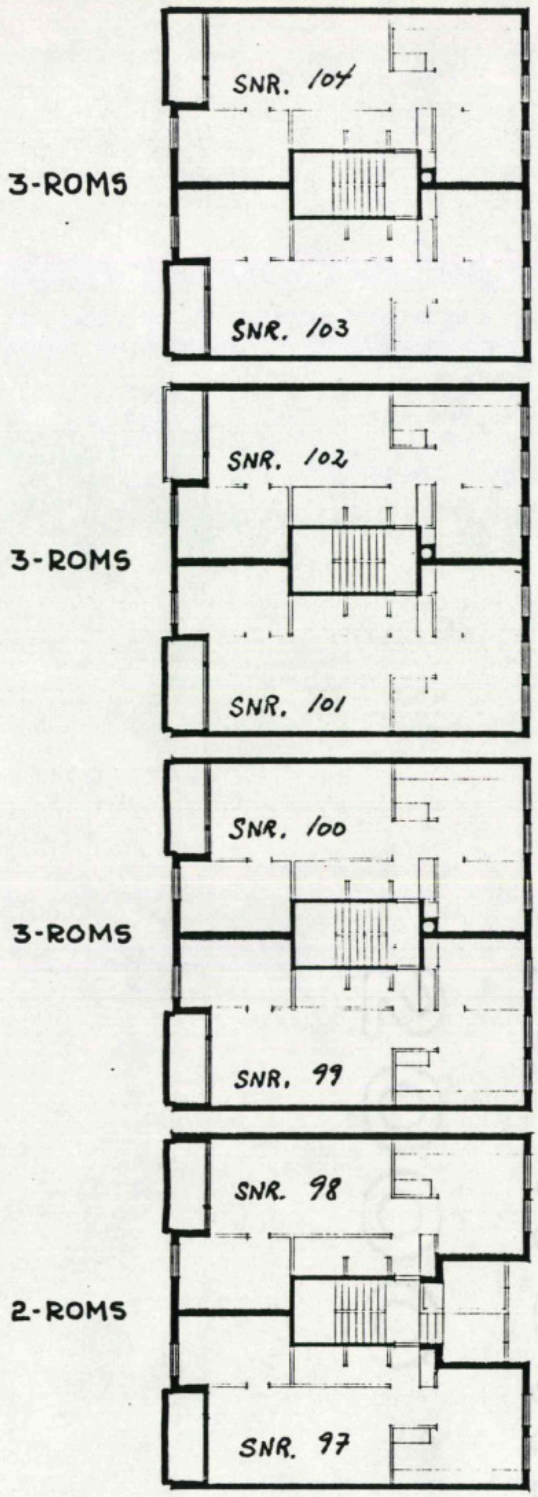




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 24

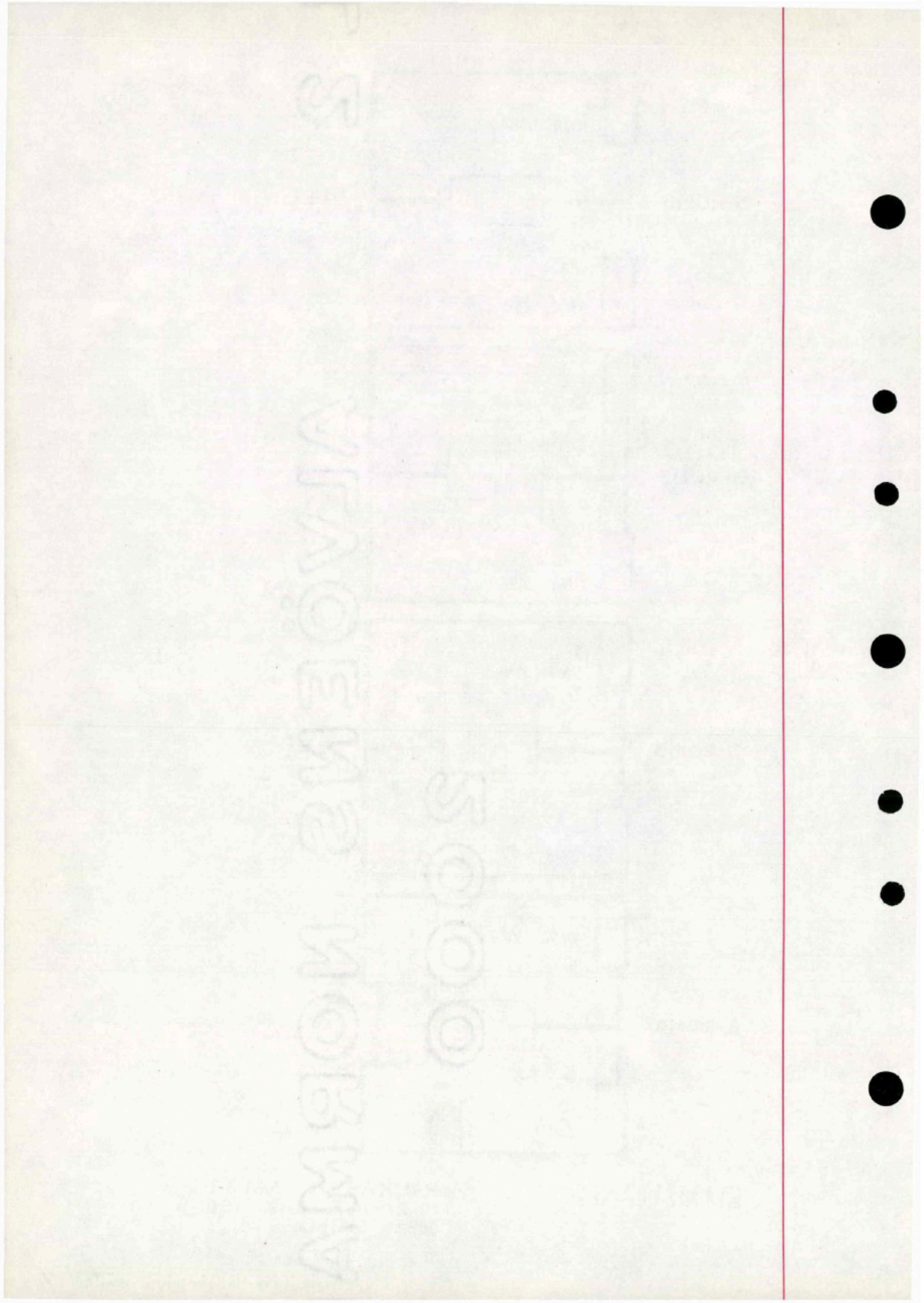
Avskriftens riktighet bekreftes

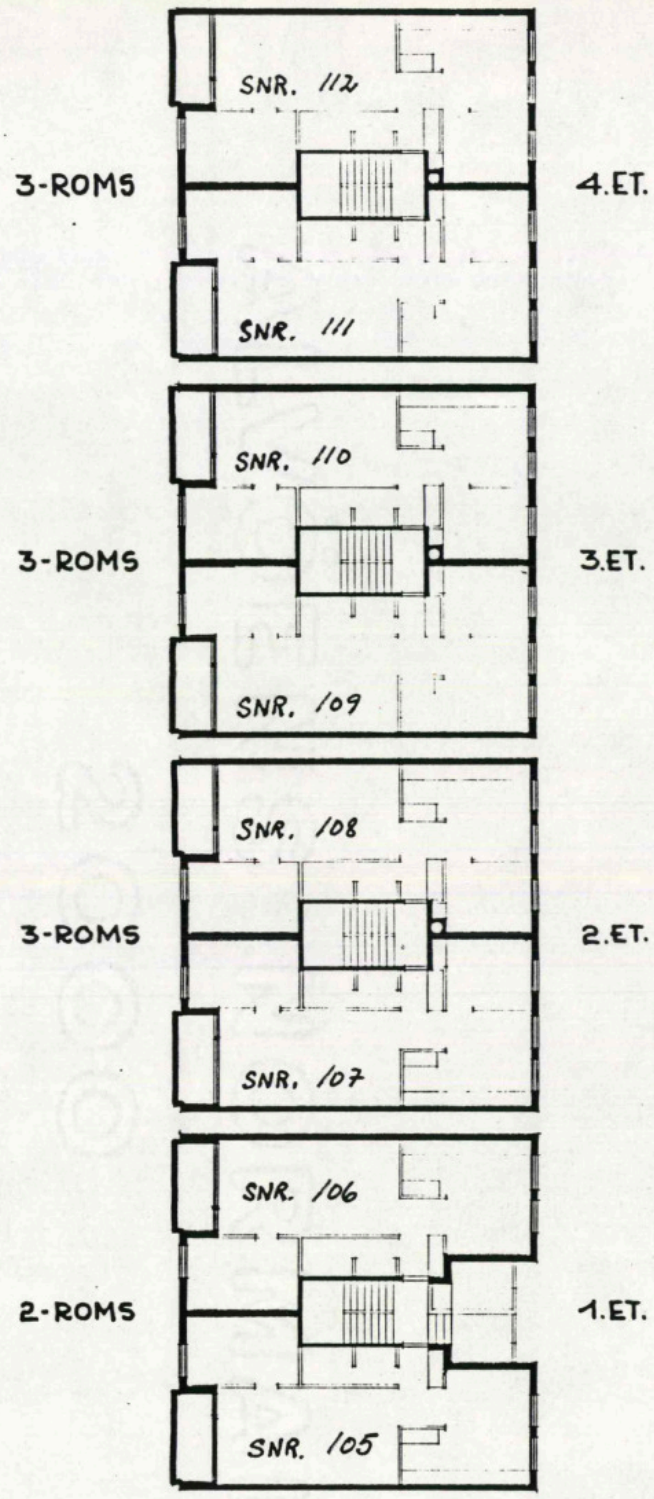


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 26

Avskriftens riktighet bekreftes

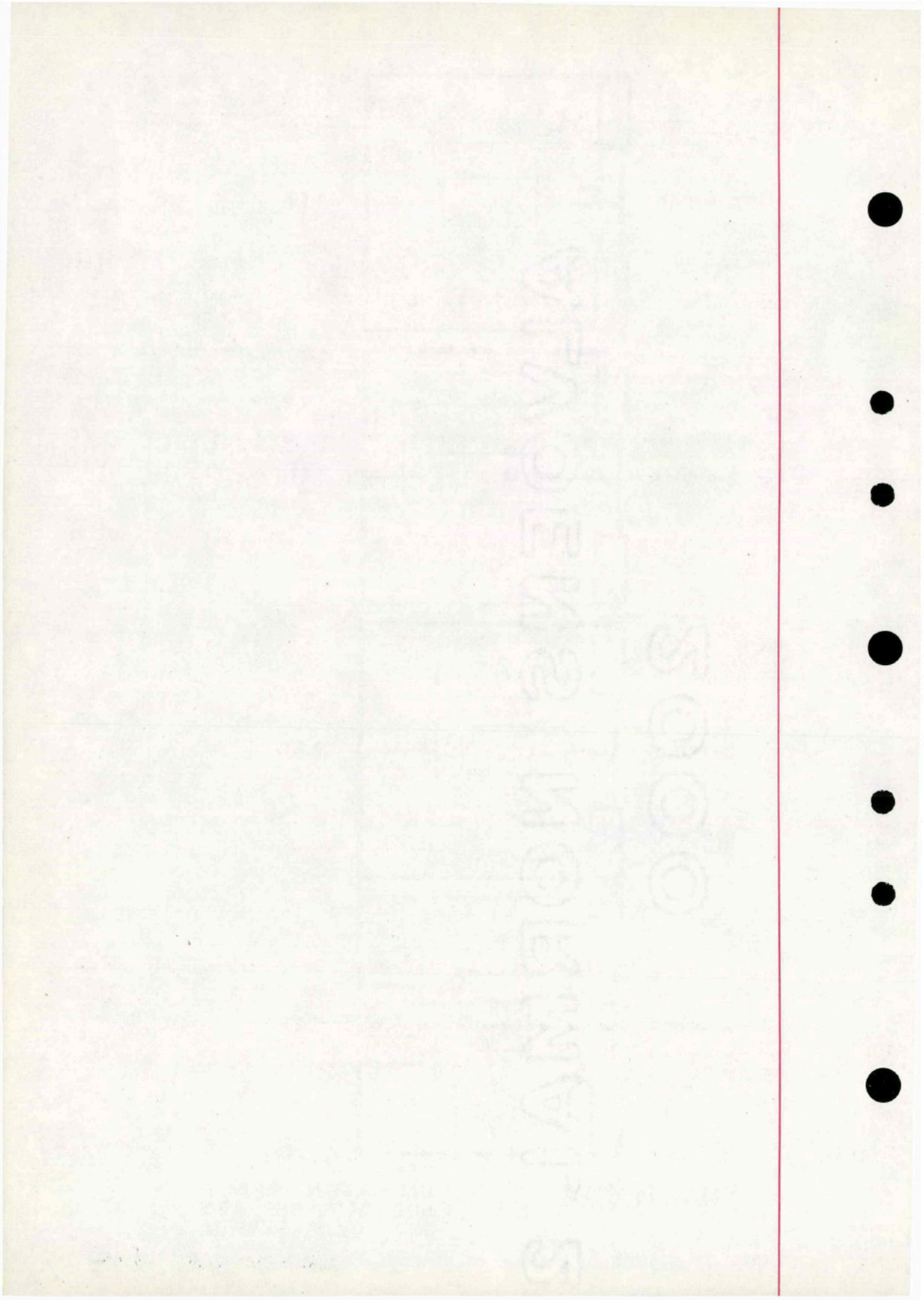


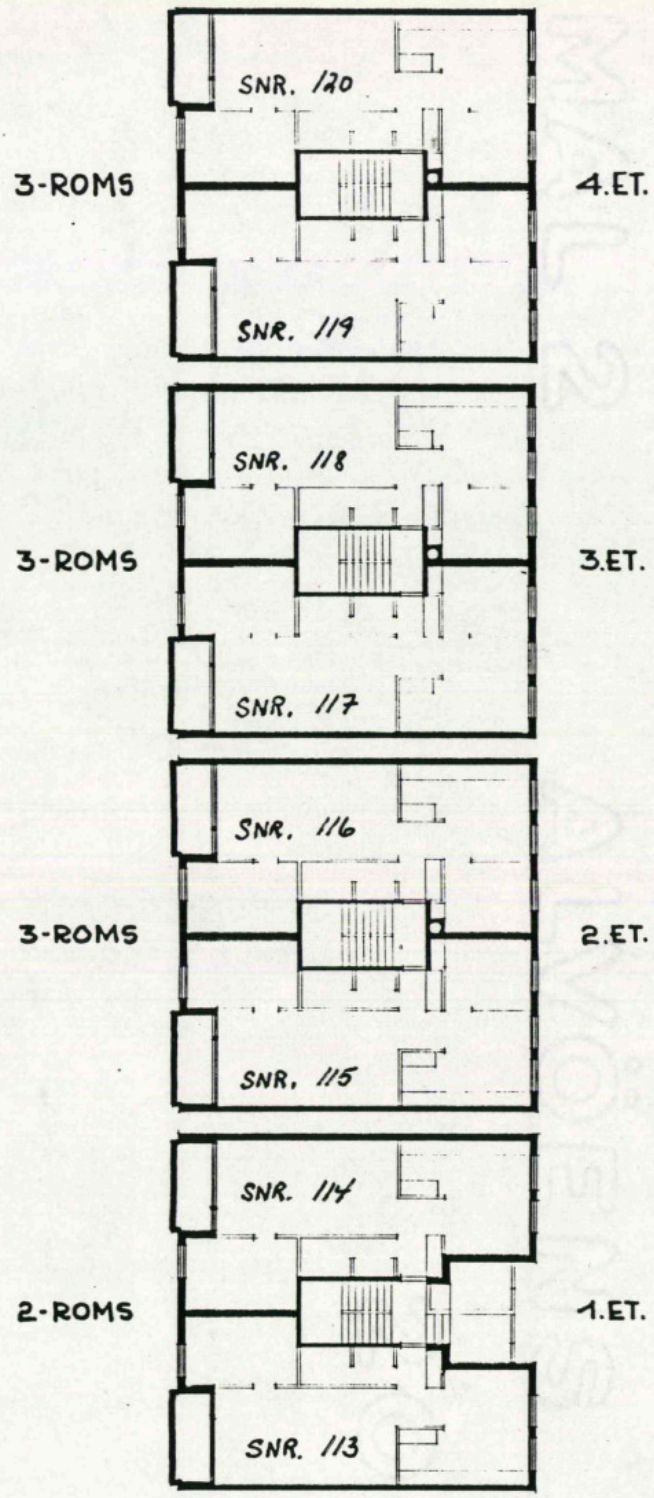


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 28

Avskriftens riktighet bekreftes

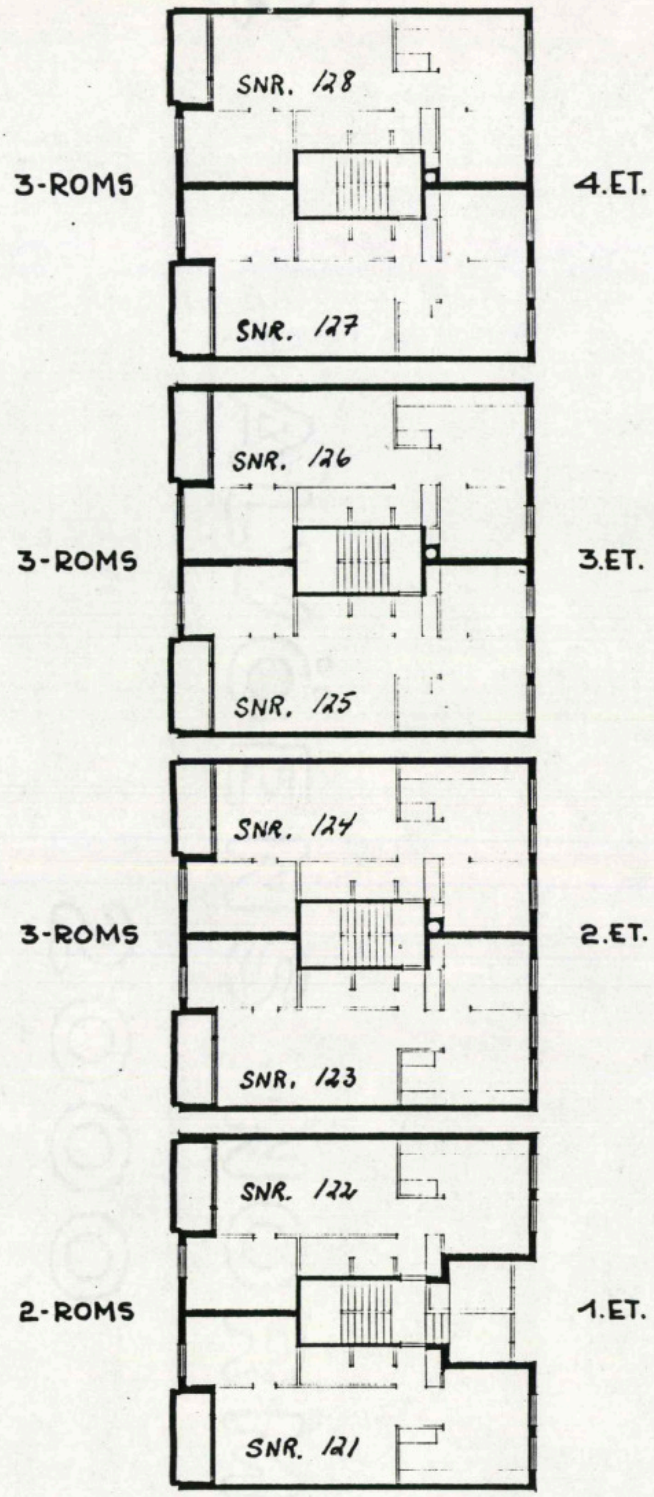




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 30

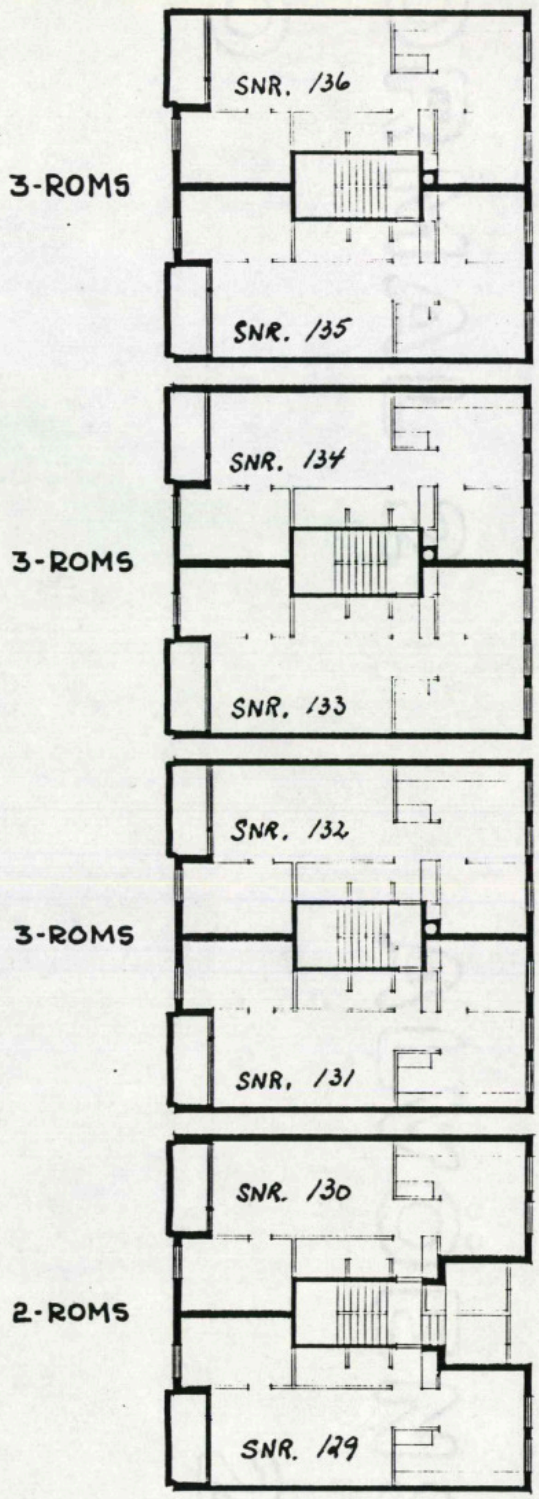
Avskriftens riktighet bekreftes



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 32

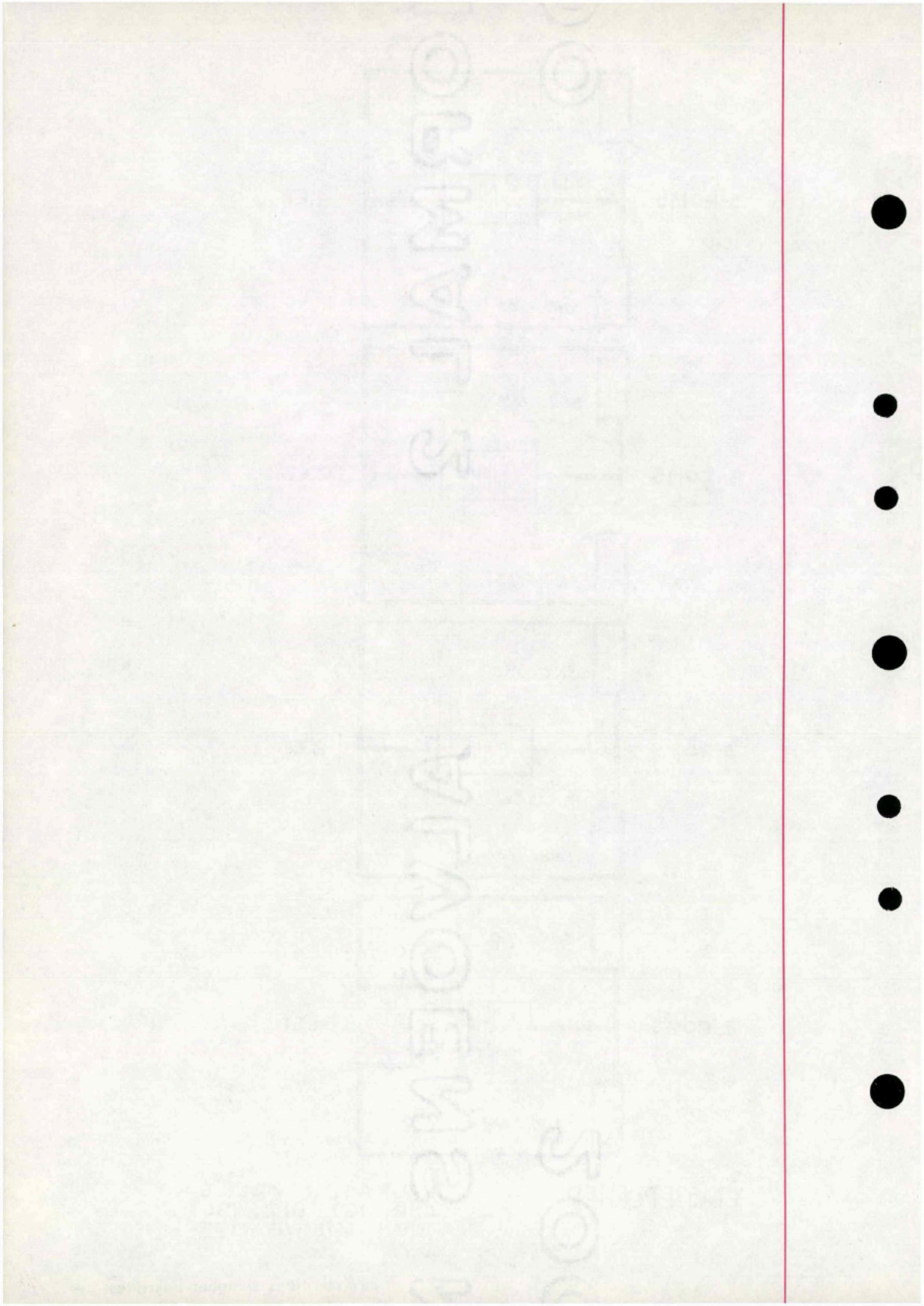
Avskriftens riktighet bekreftes WR 1/1

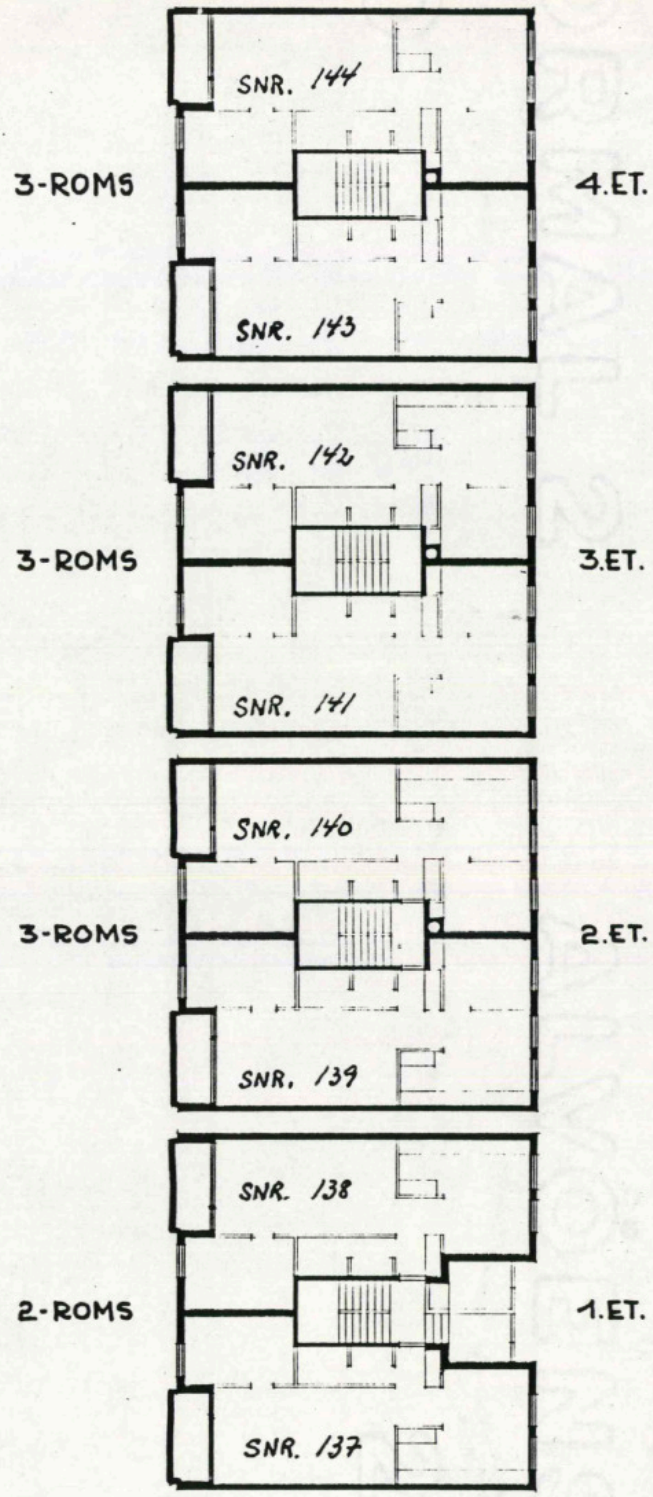


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 34

Avskriftens riktighet bekreftes

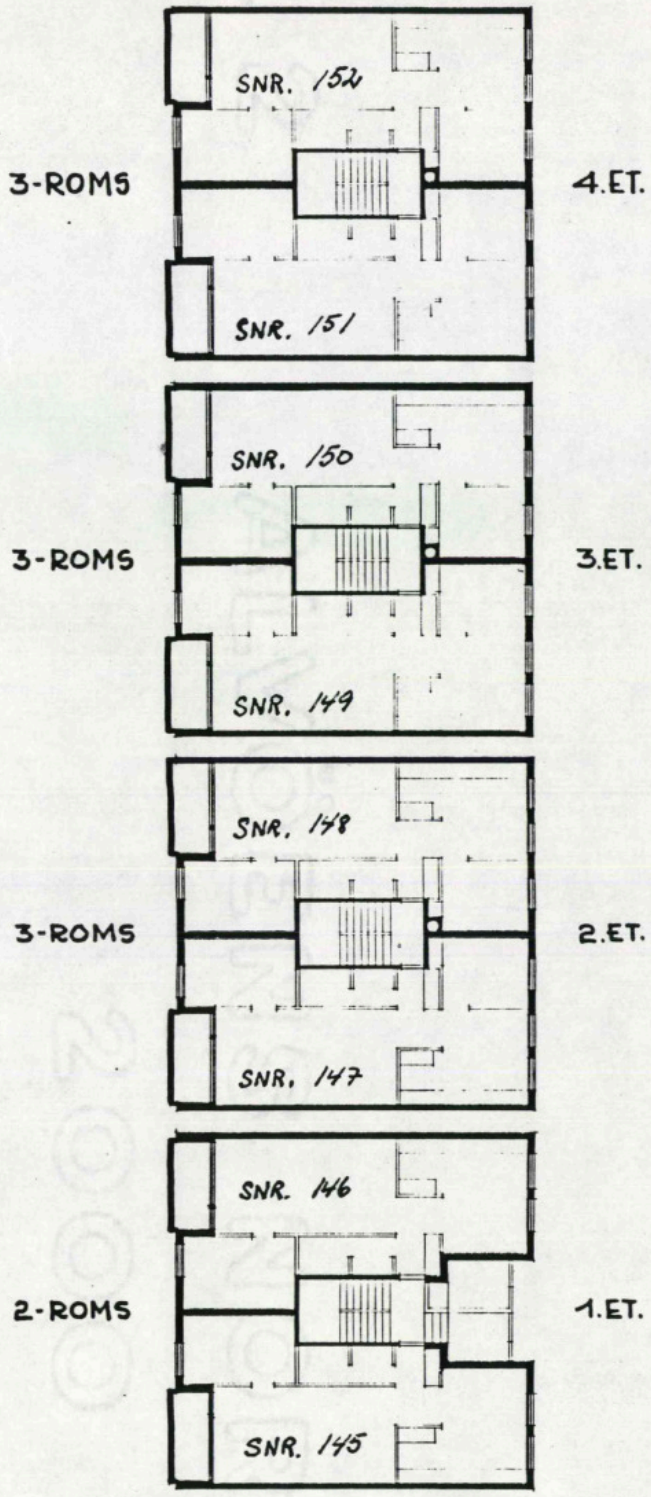




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 36

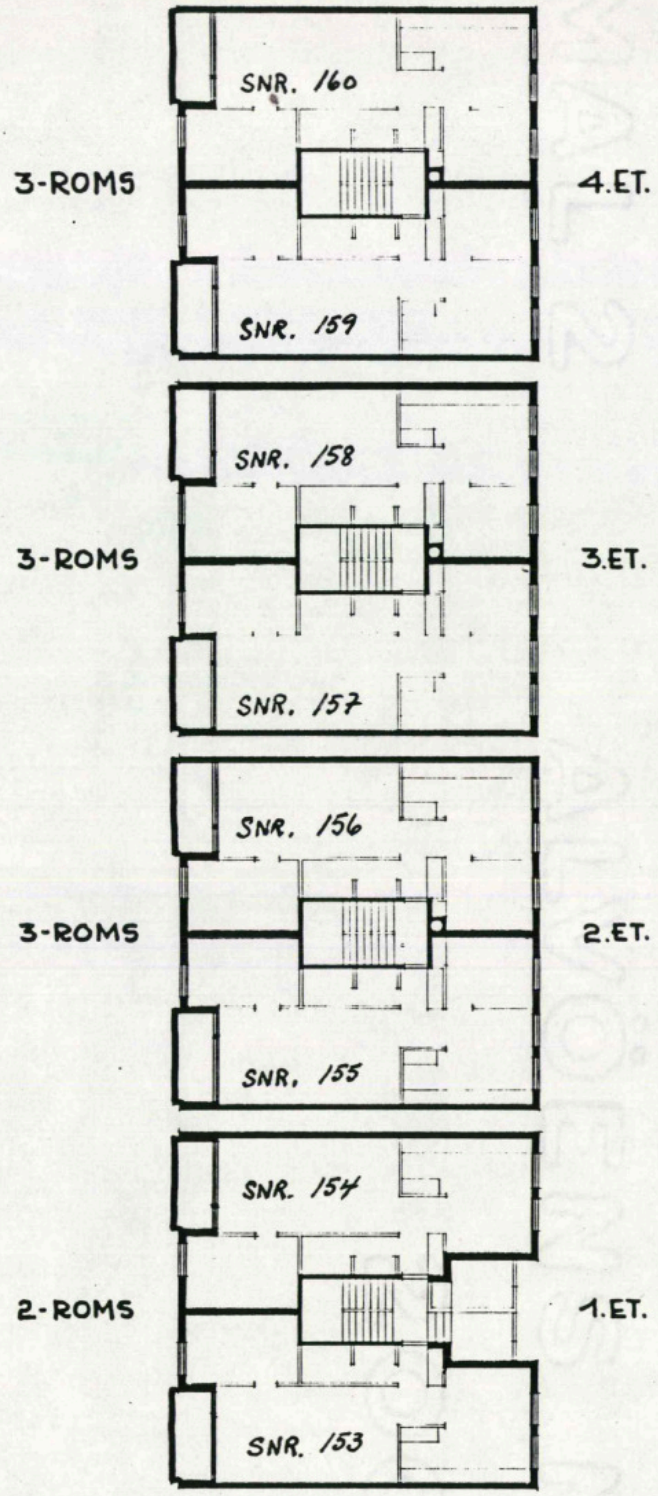
Avskriftens riktighet bekreftes VR



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 38

Avskriftens riktighet bekreftes HR 1/1

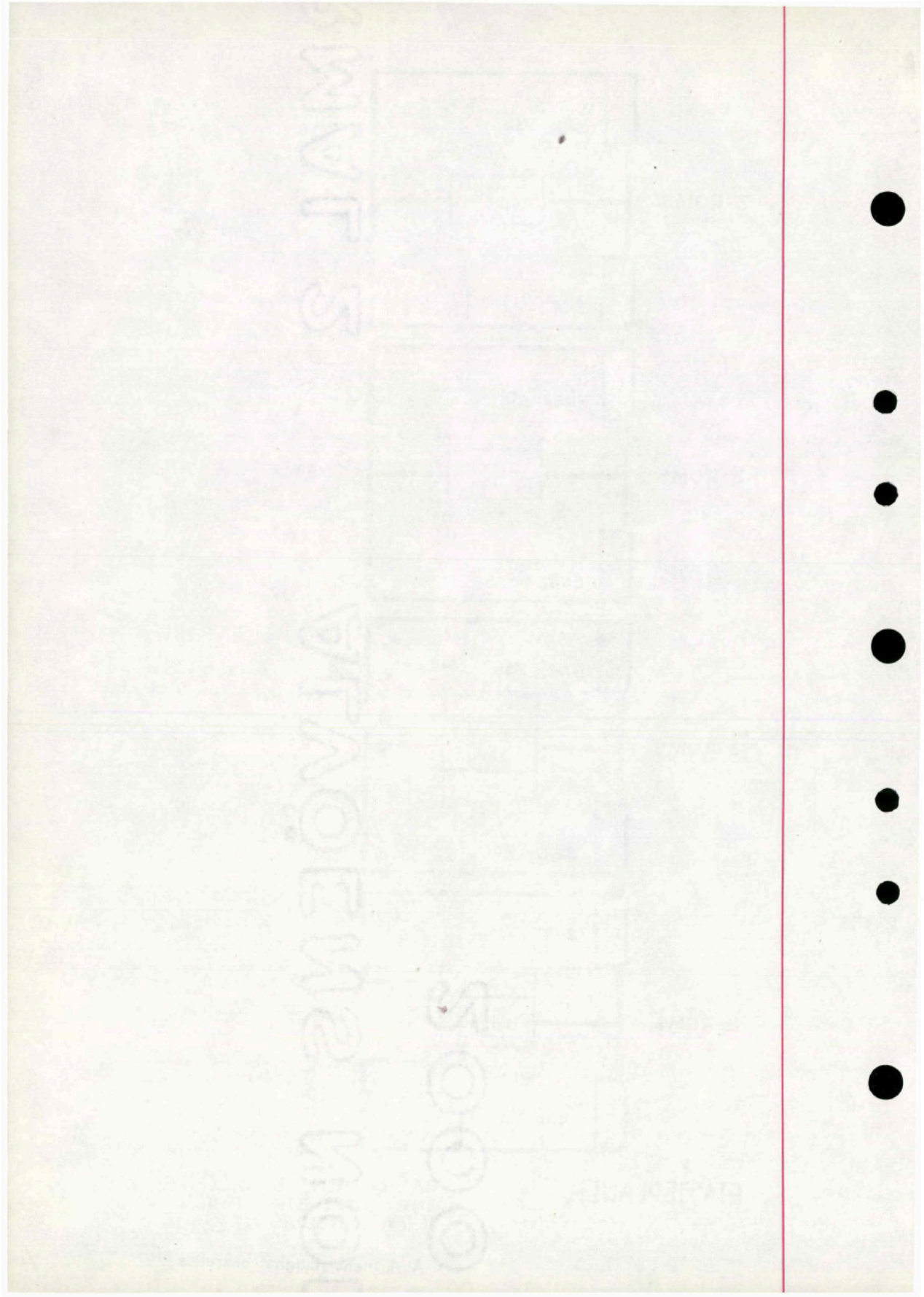


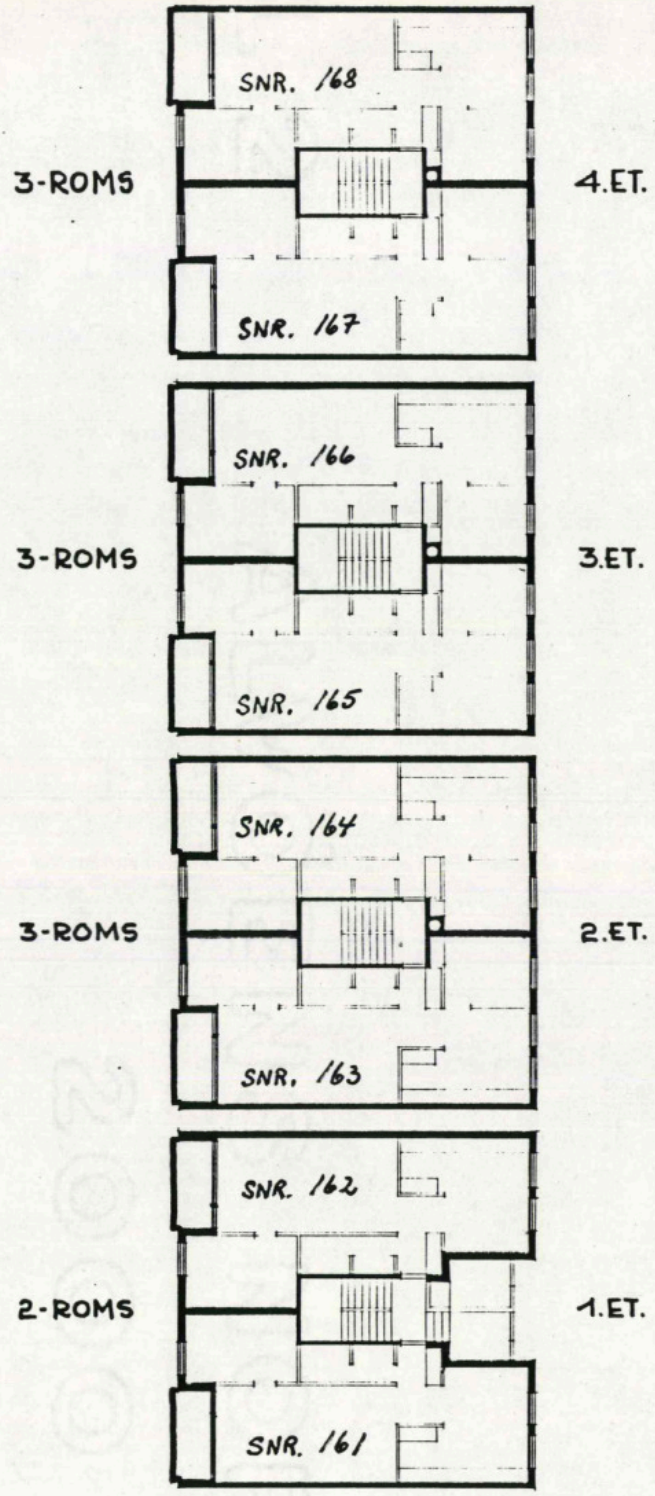
ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 40

Avskriftens riktighet bekreftes VK

1/1

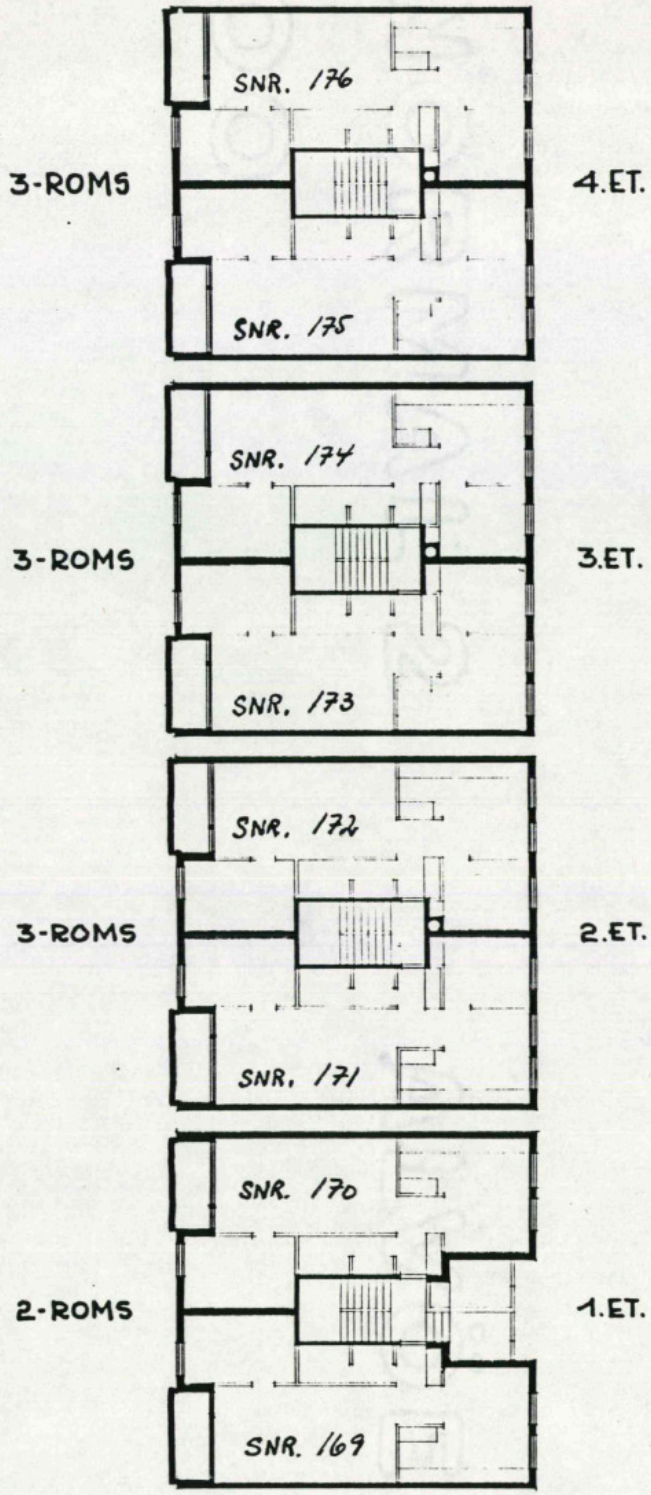




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 42

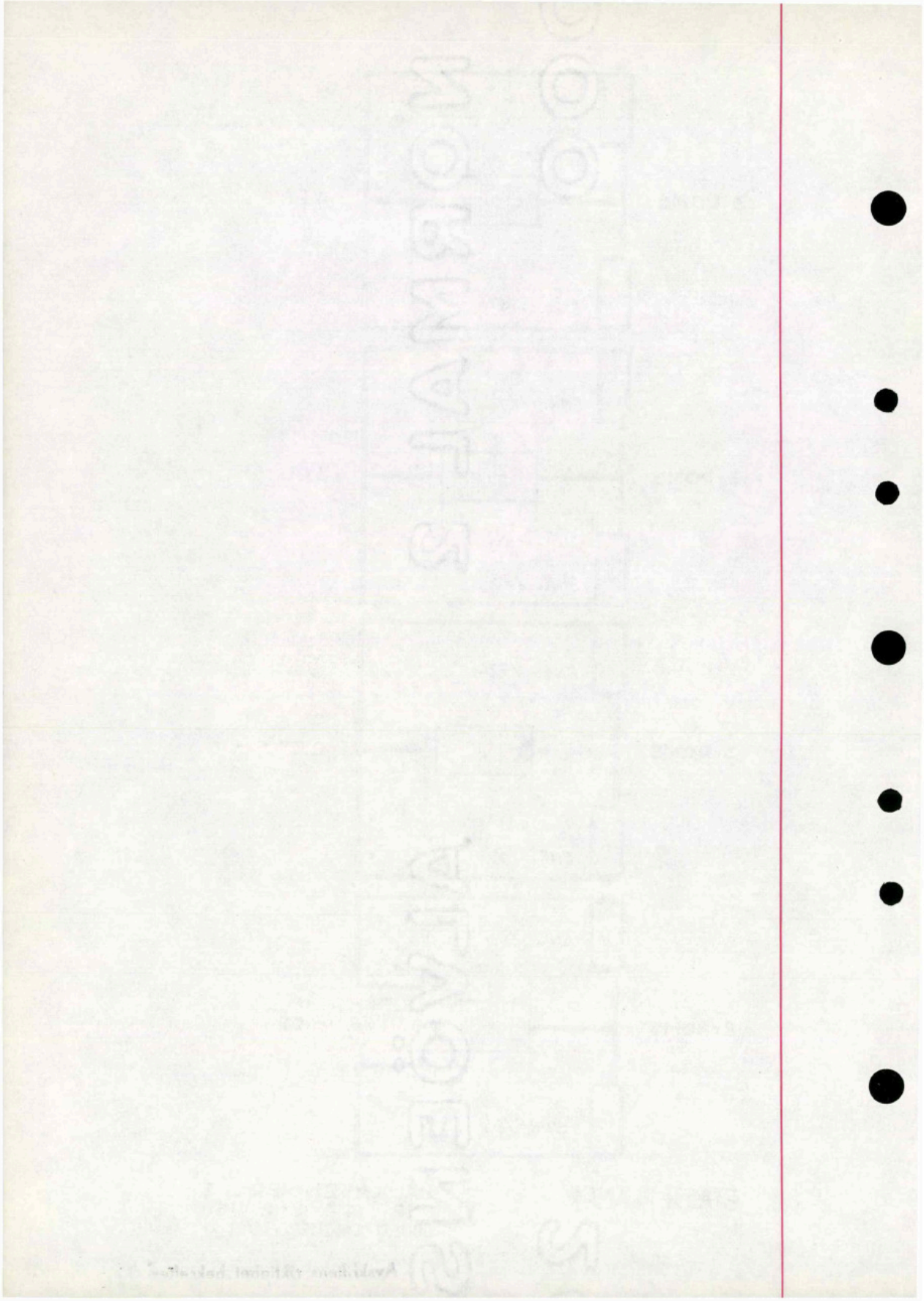
Avskriftens riktighet bekreftes

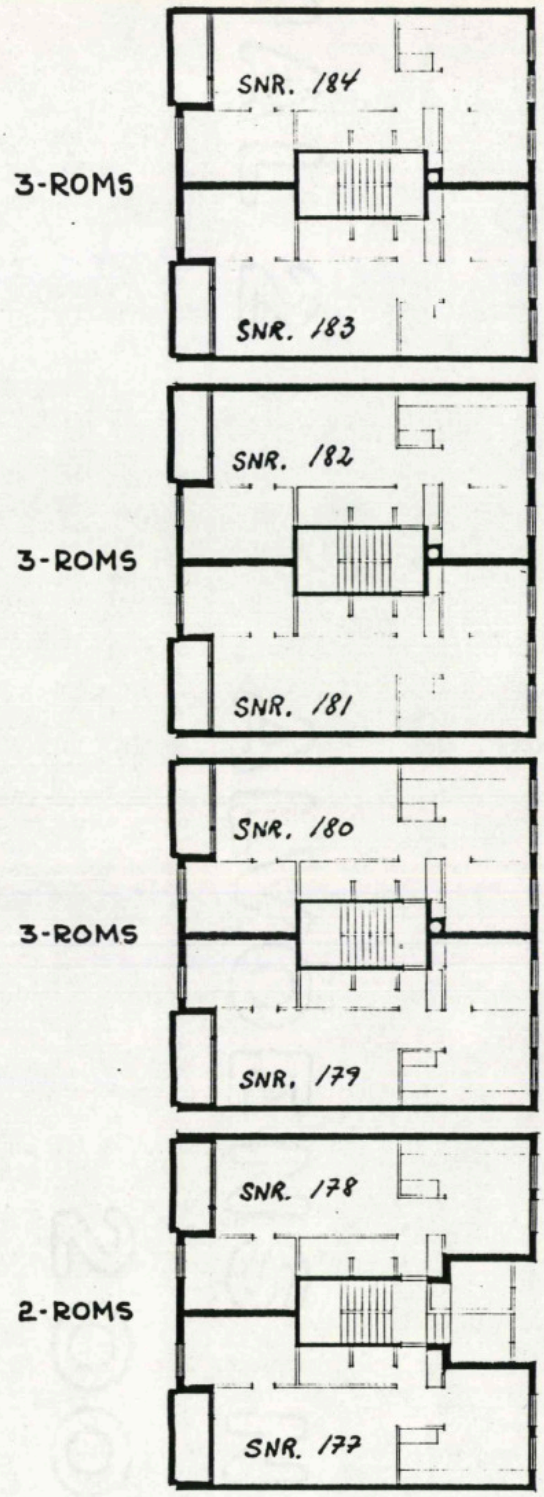


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 44

Avskriftens riktighet bekreftes

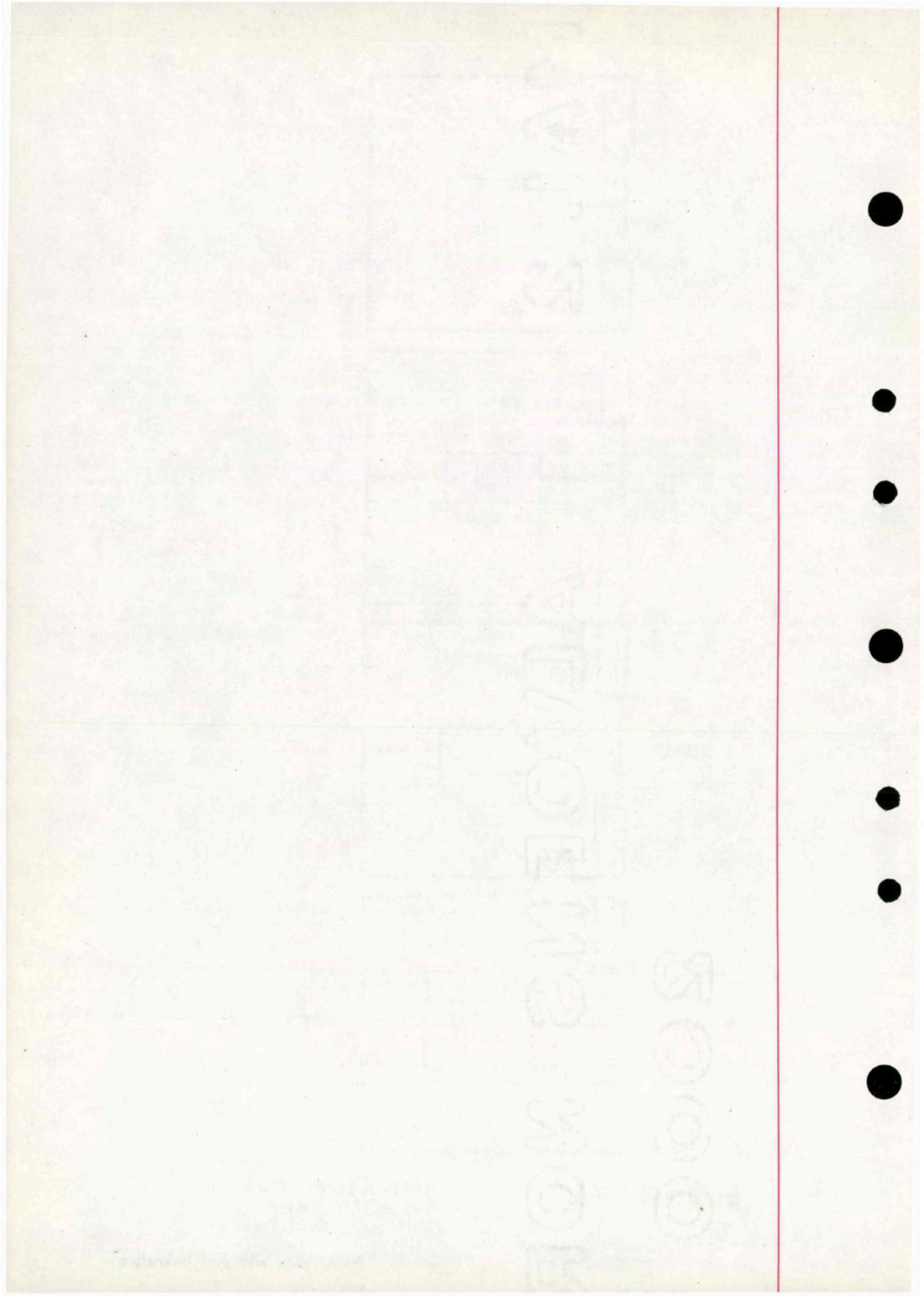


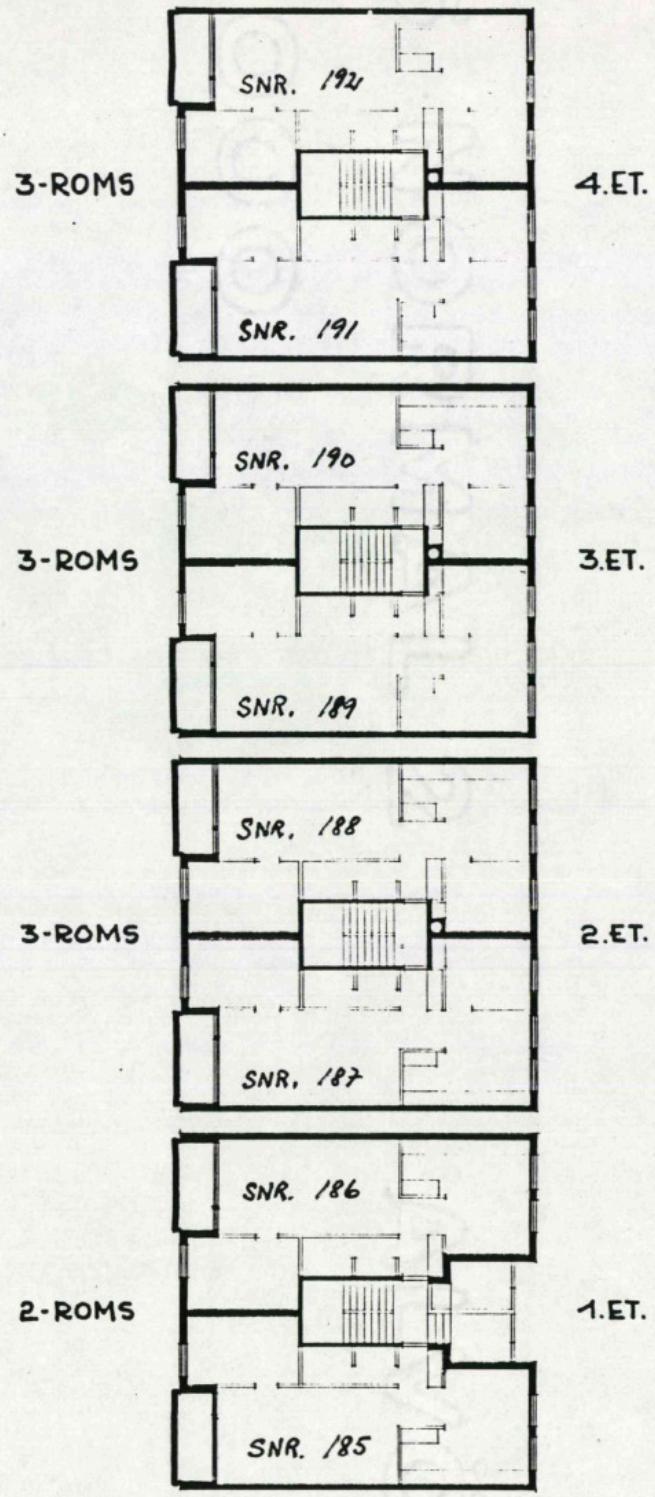


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 46

Avskriftens riktighet bekreftes

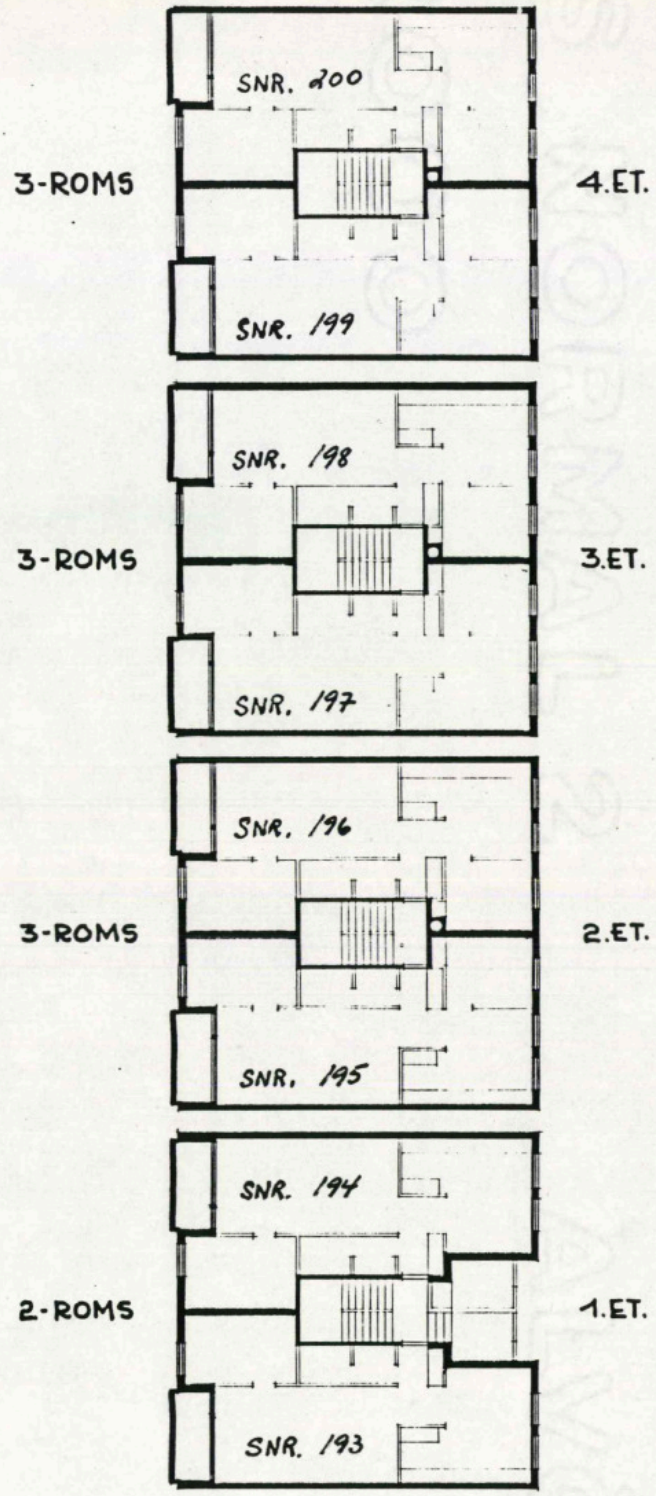




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 48

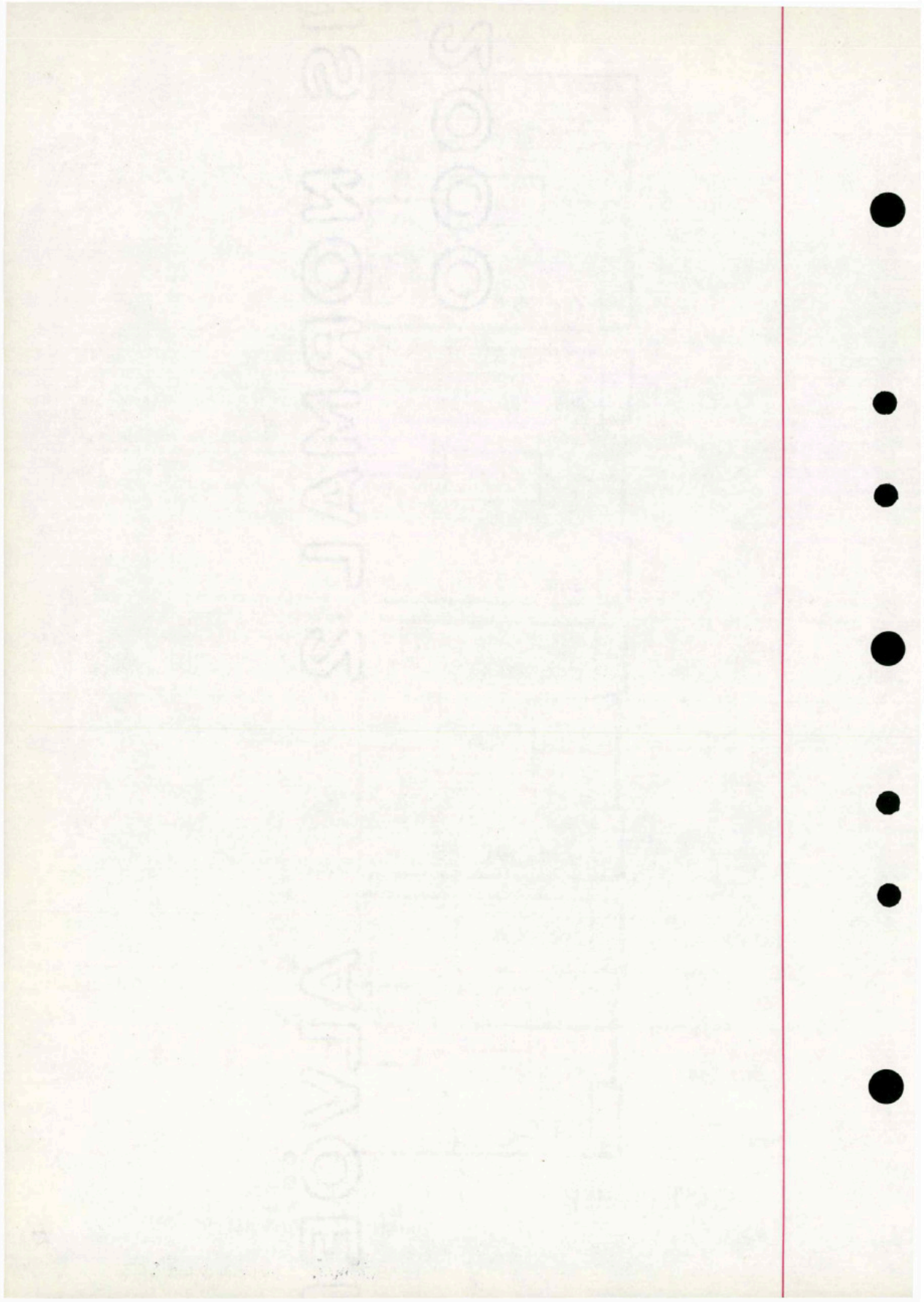
Avskriftens riktighet bekreftes

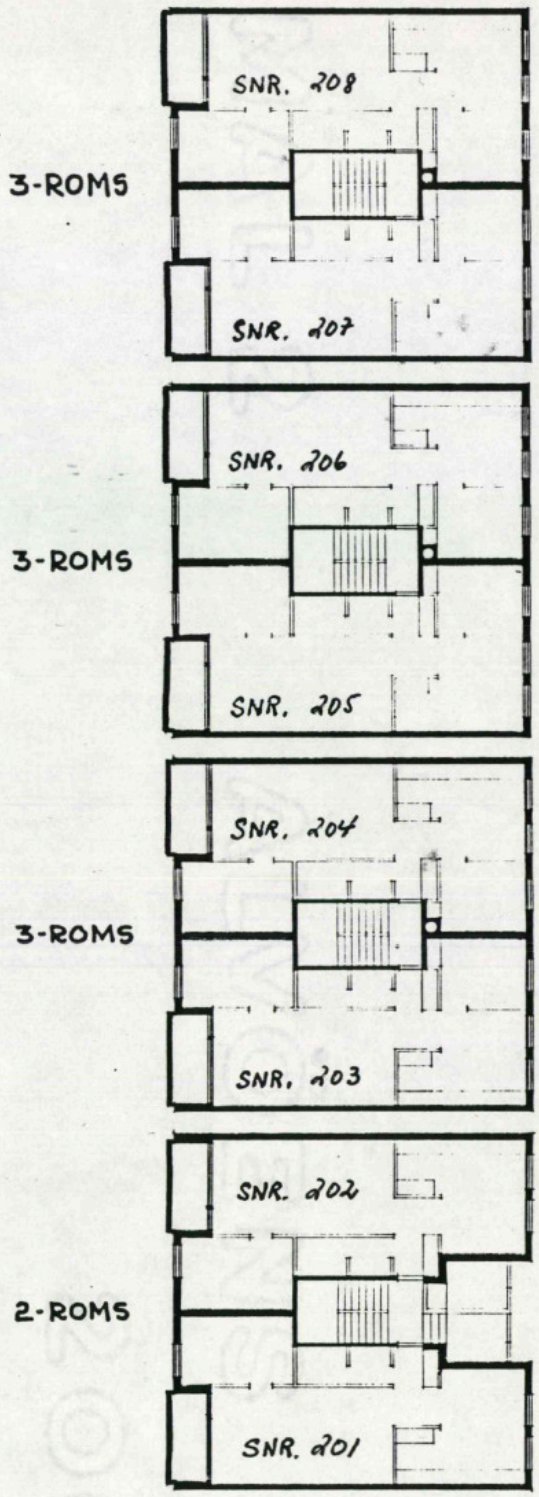


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 50

Avskriftens riktighet bekreftes

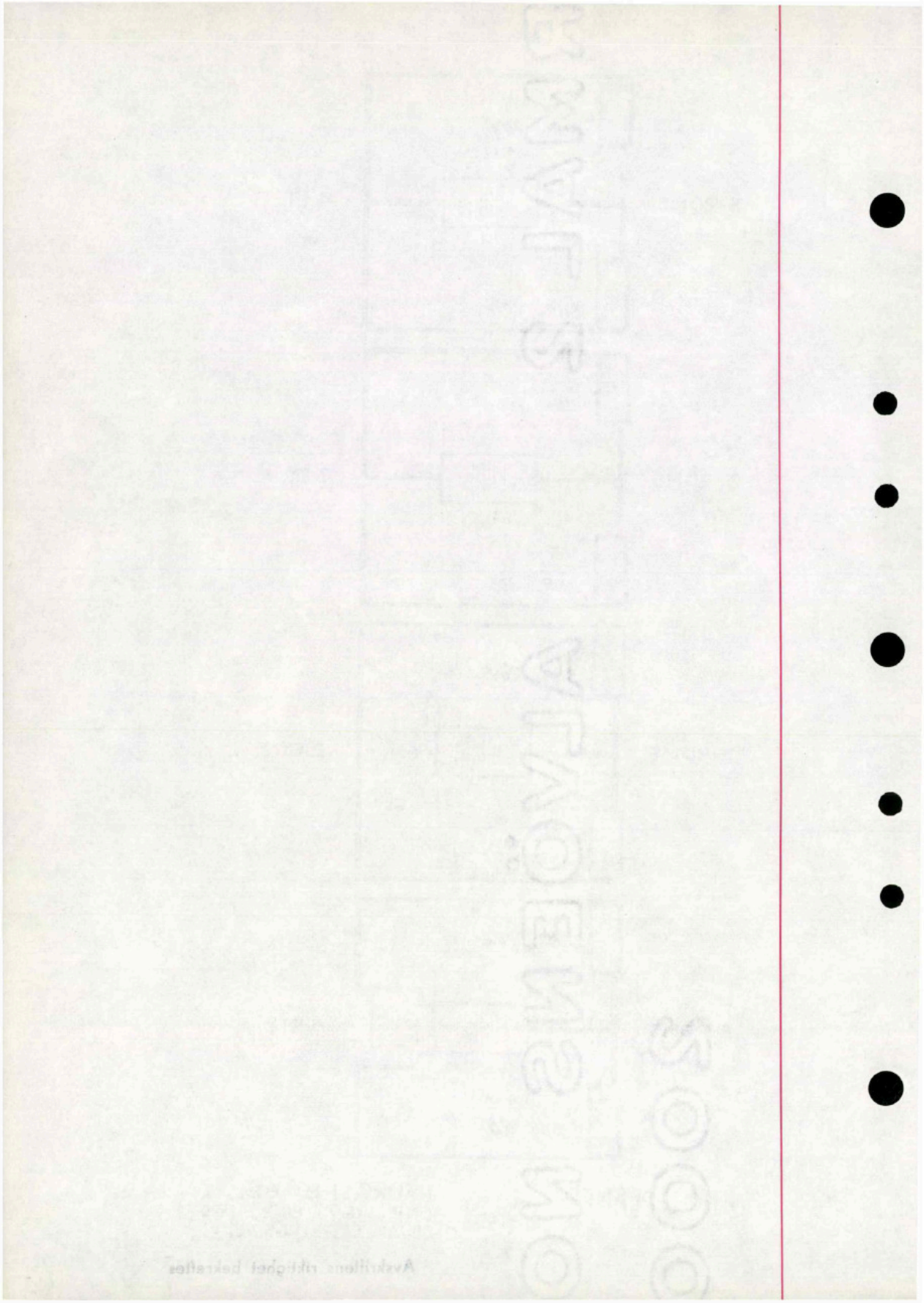


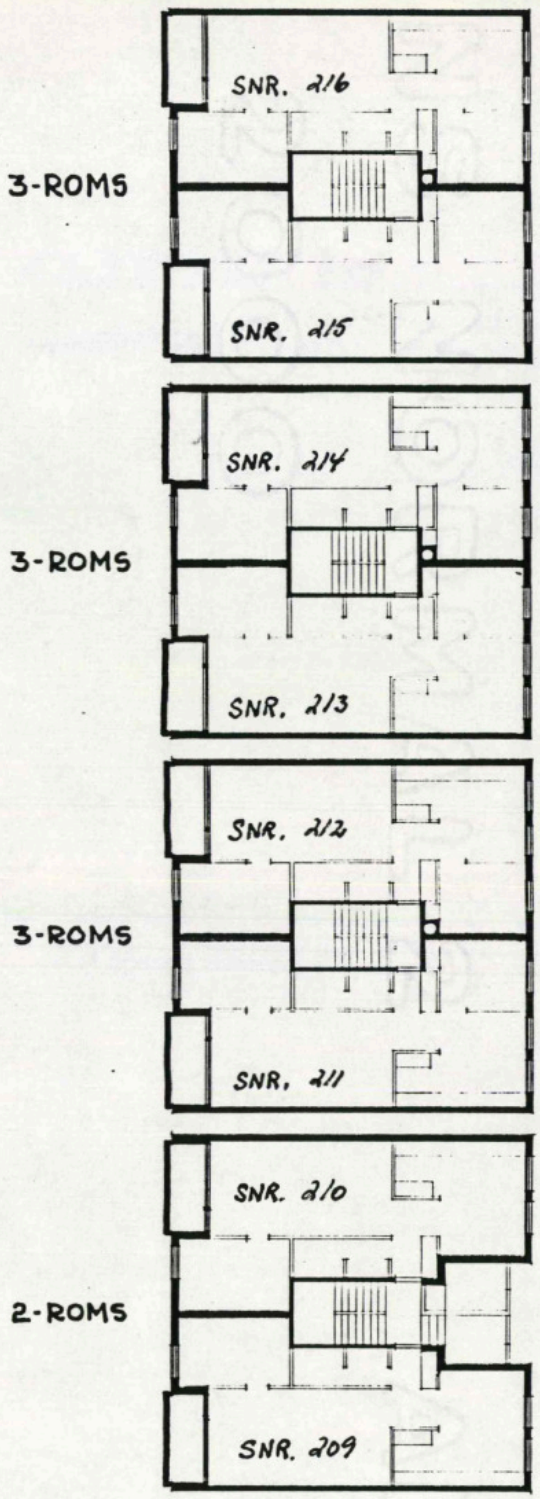


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 52

Avskriftens riktighet bekreftes

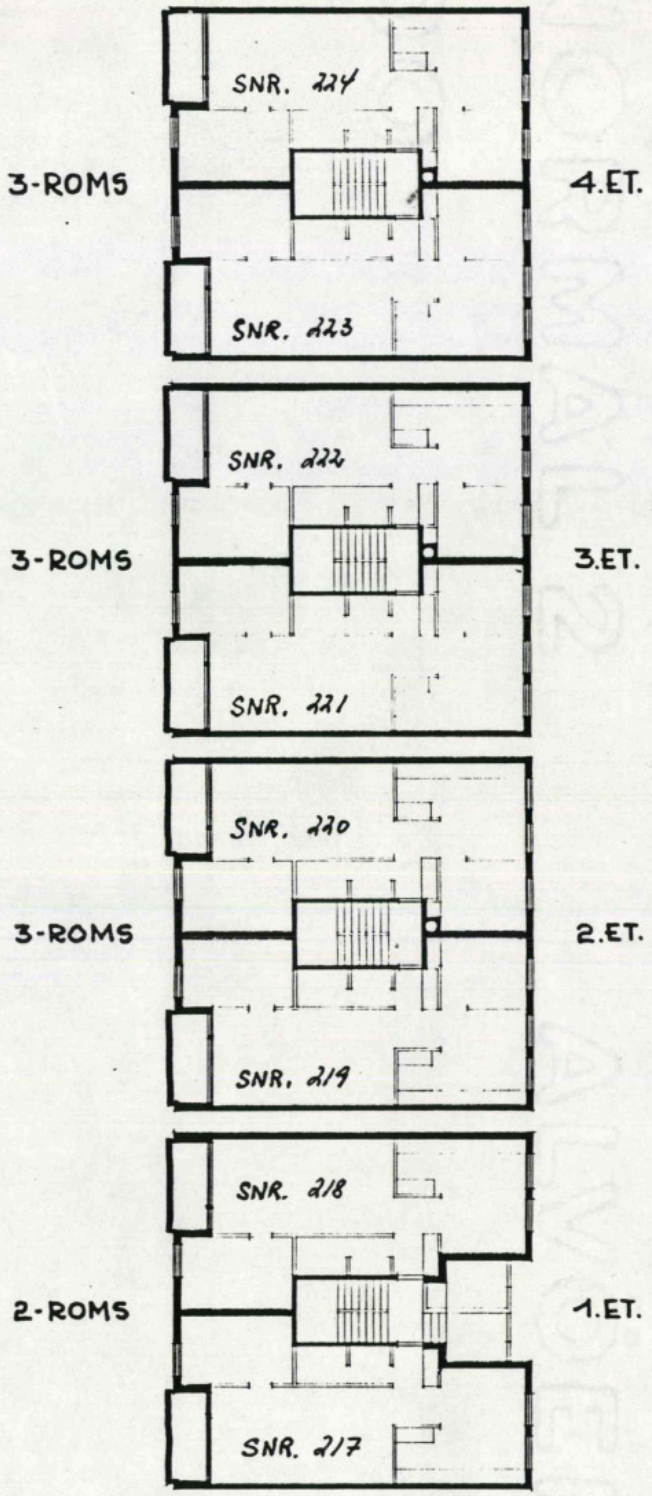




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 54

Avskriftens riktighet bekreftes

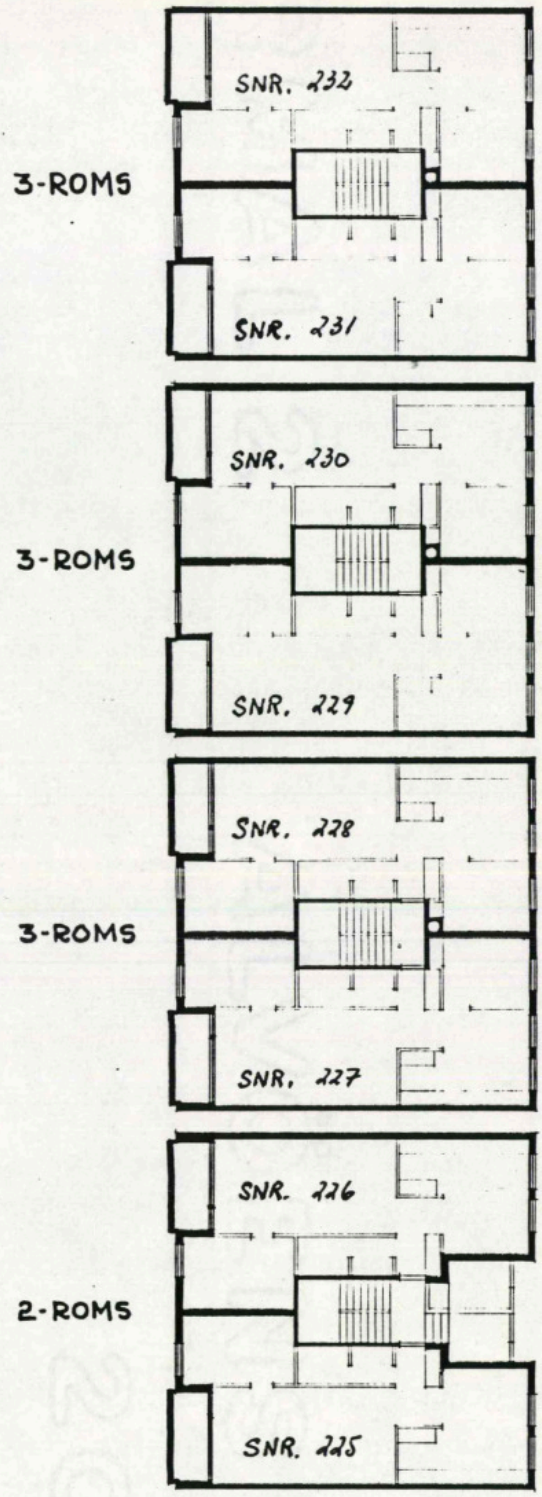


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 56

Avskriftens riktighet bekreftes

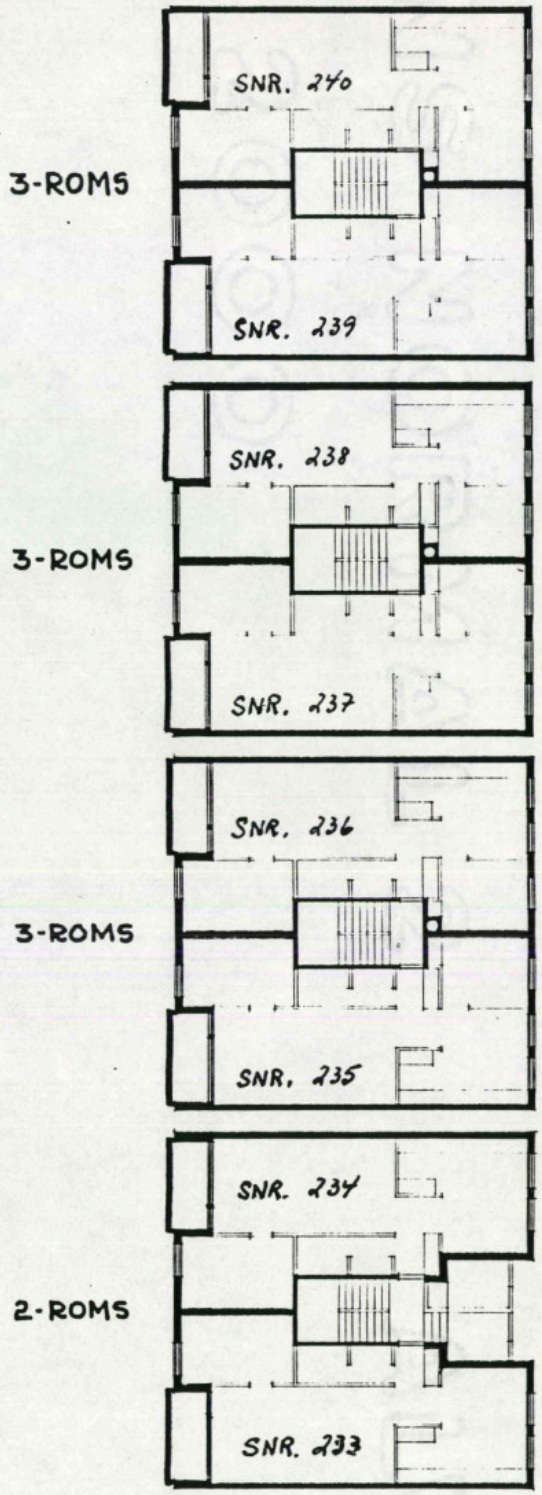
1/1



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 58

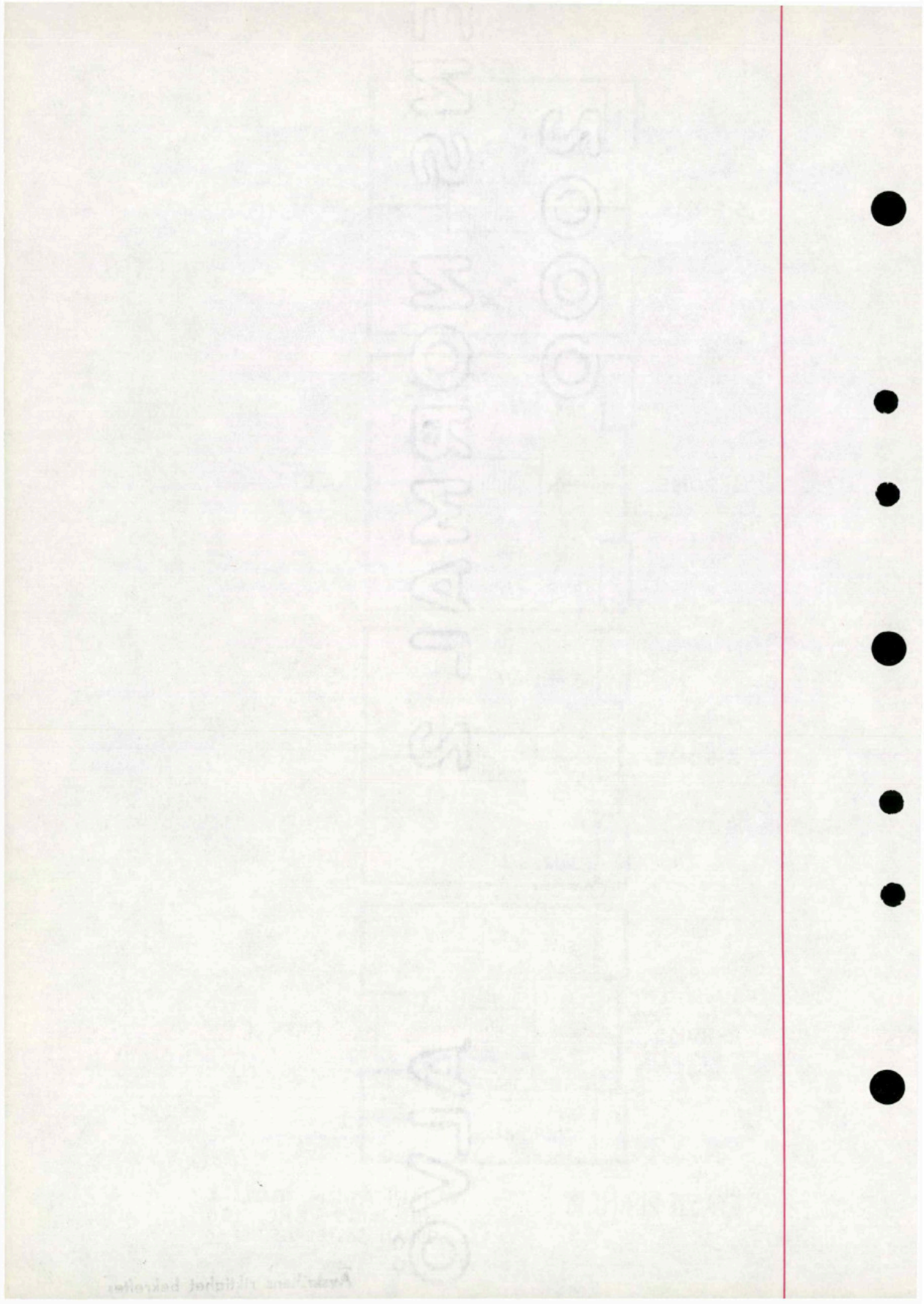
Avskriftens riktighet bekreftes

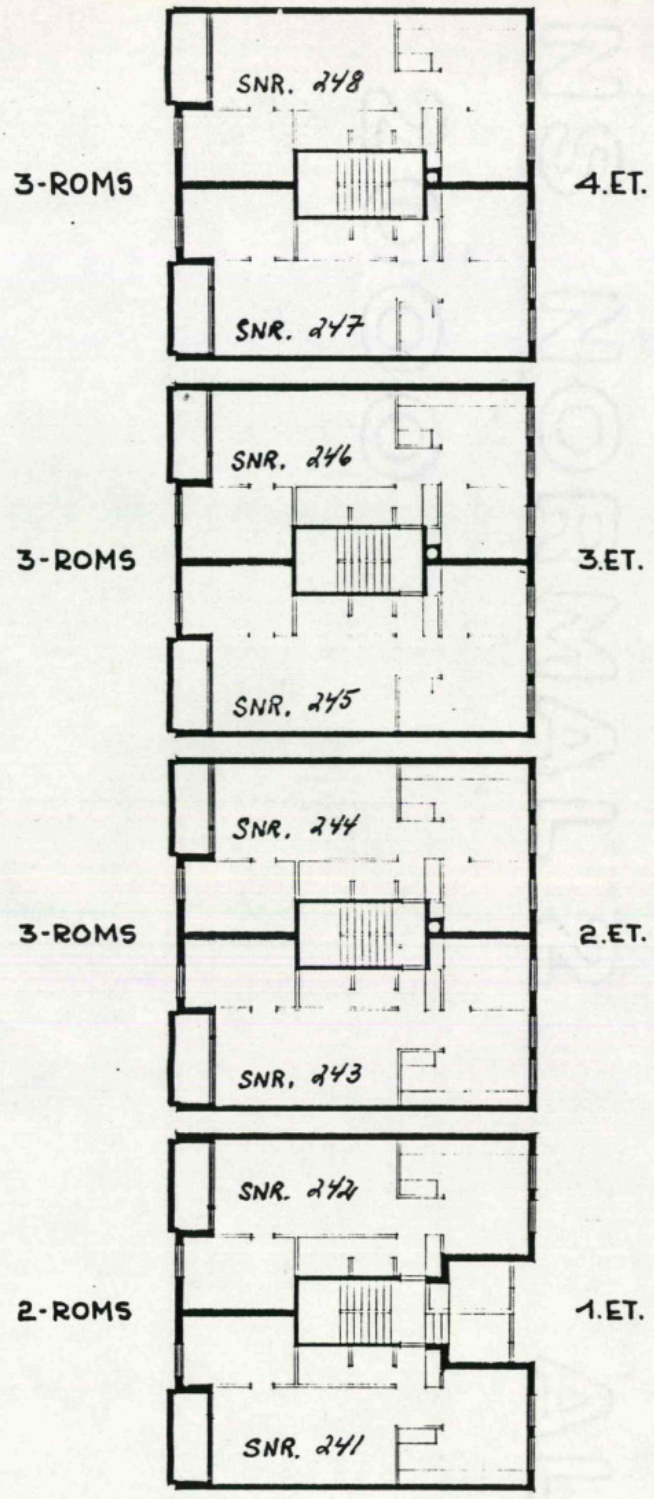


ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 60

Avskriftens riktighet bekreftes

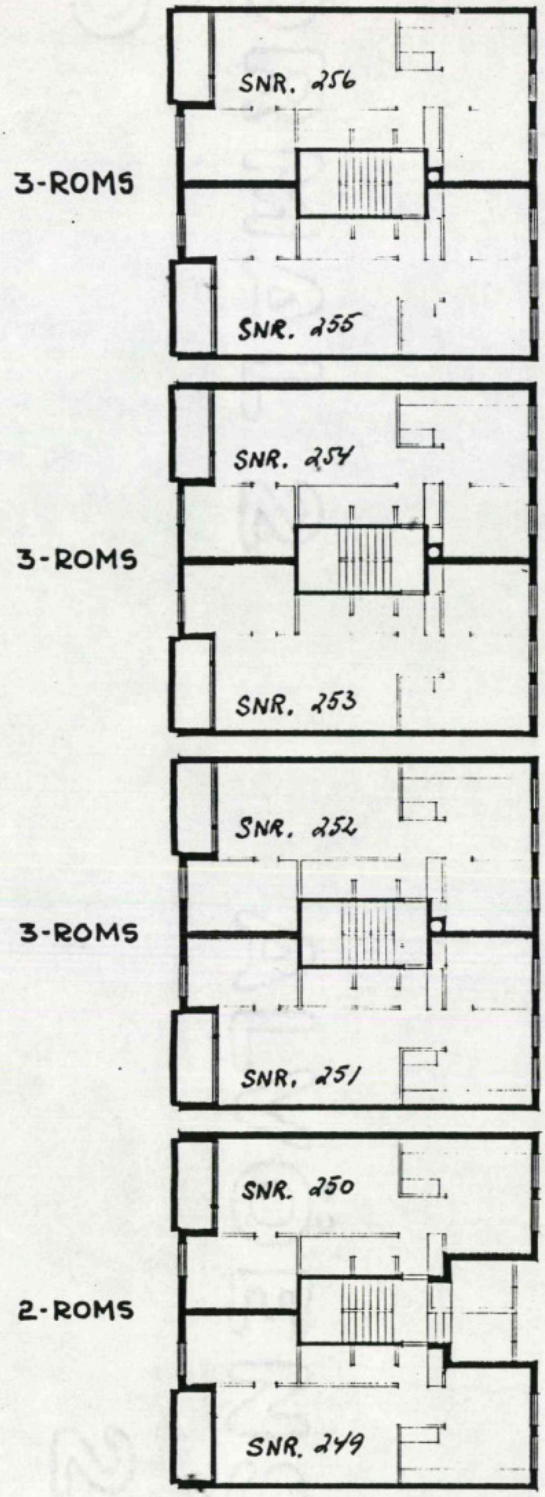




ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 62

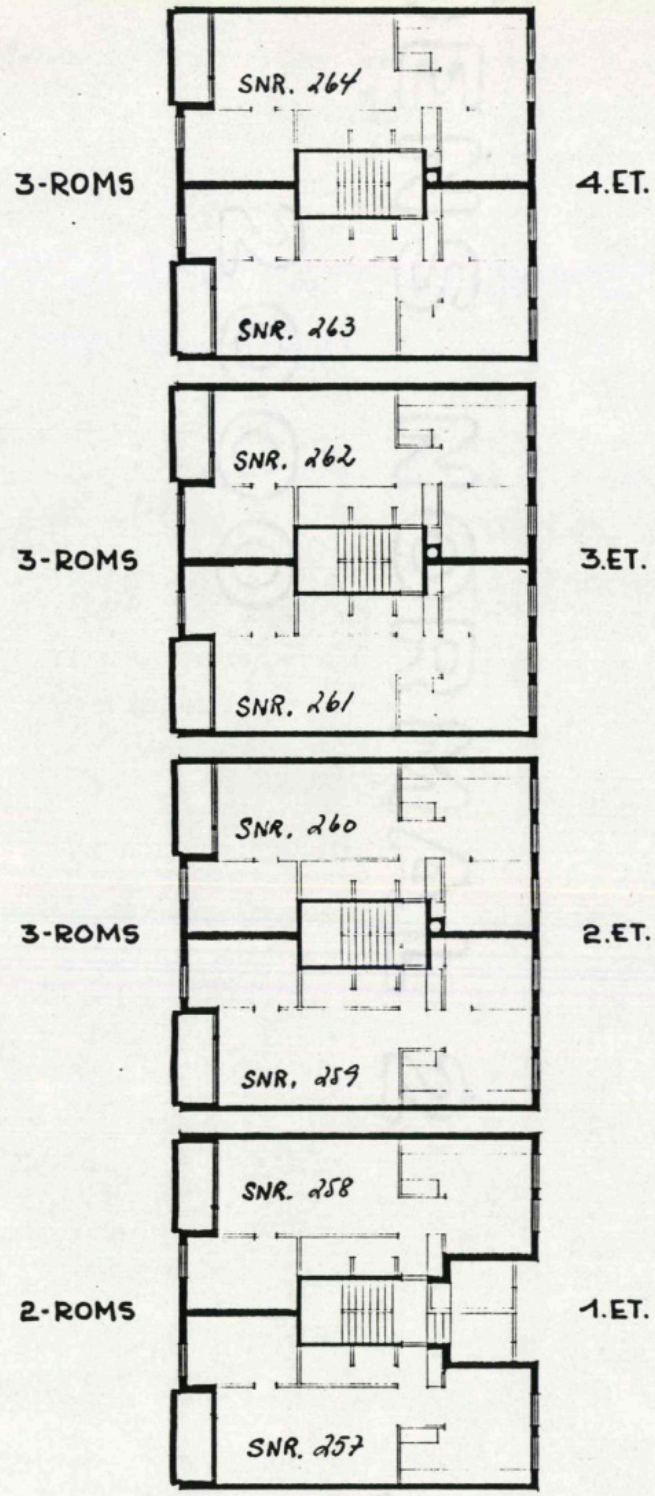
Avskriftens riktighet bekreftes



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 64

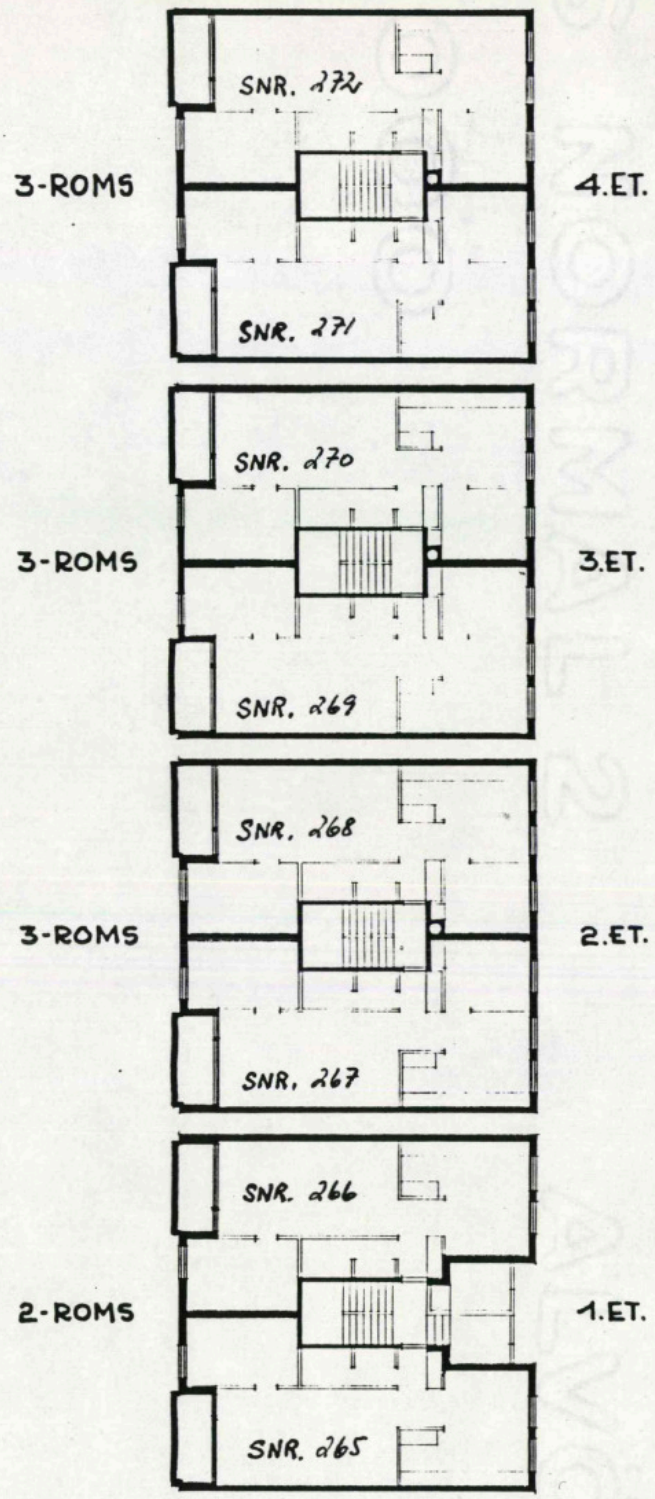
Avskriftens riktighet bekreftes



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 66

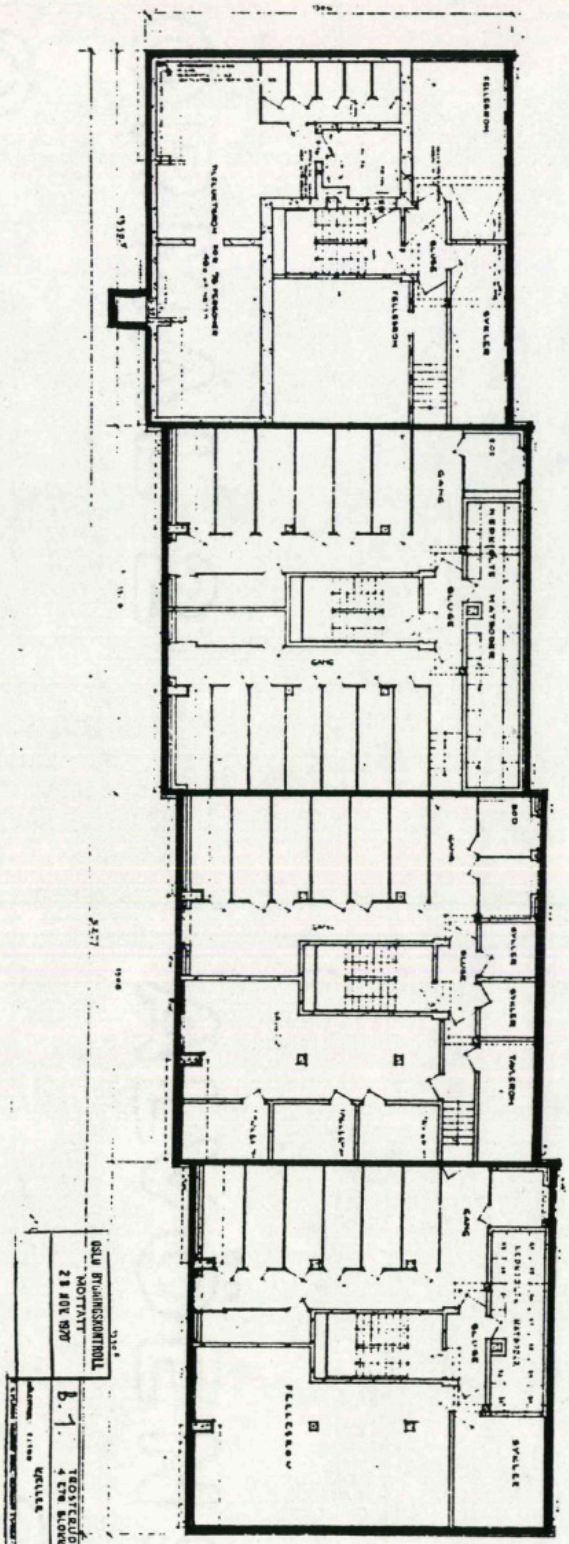
Avskriftens riktighet bekreftes HR ./.



ETASJEPLANER

HAUKÅSEN BRL. I
GNR. 167. BNR. 150
JOHAN CASTBERGS VEI 68

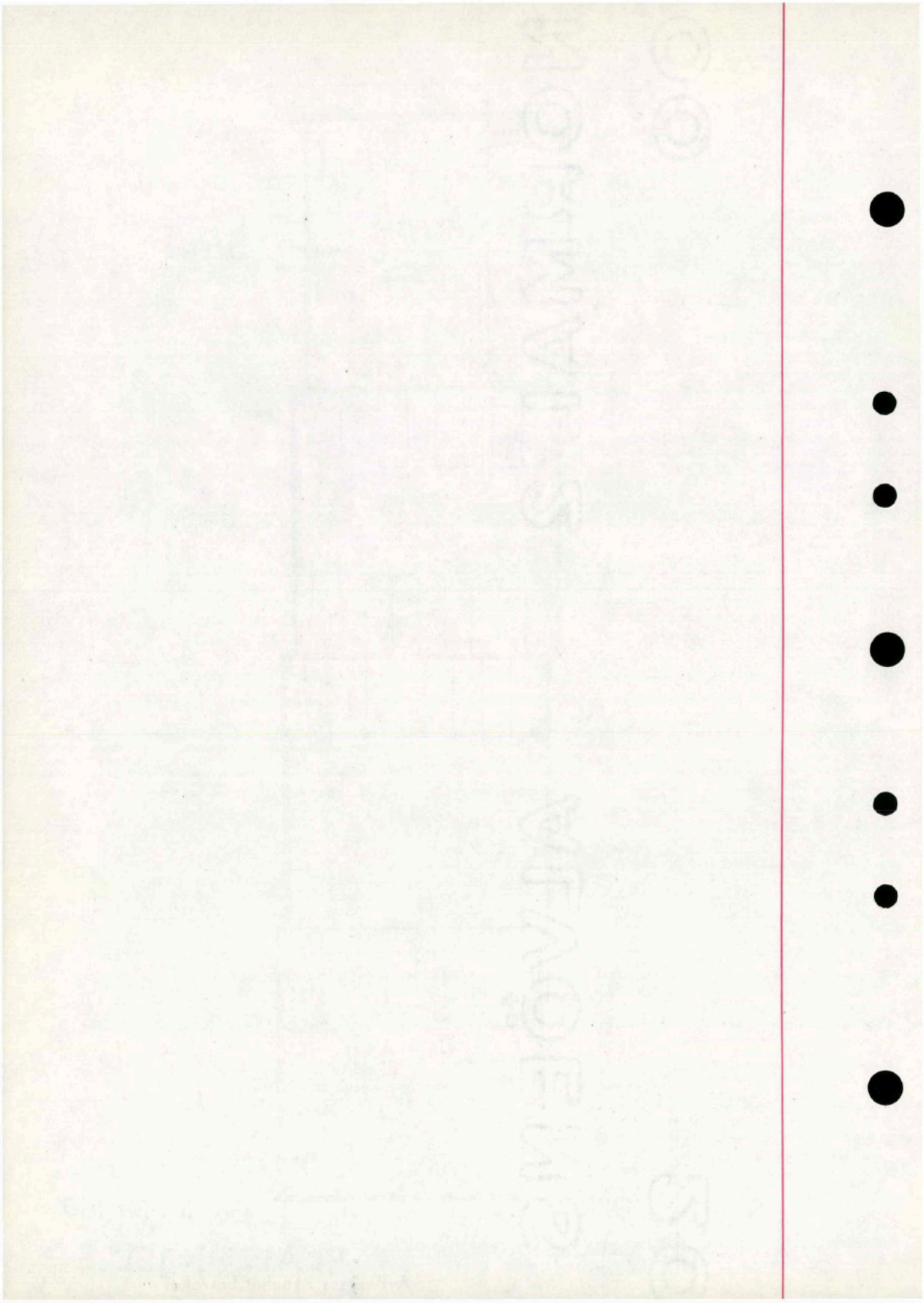
Avskriftens riktighet bekreftes

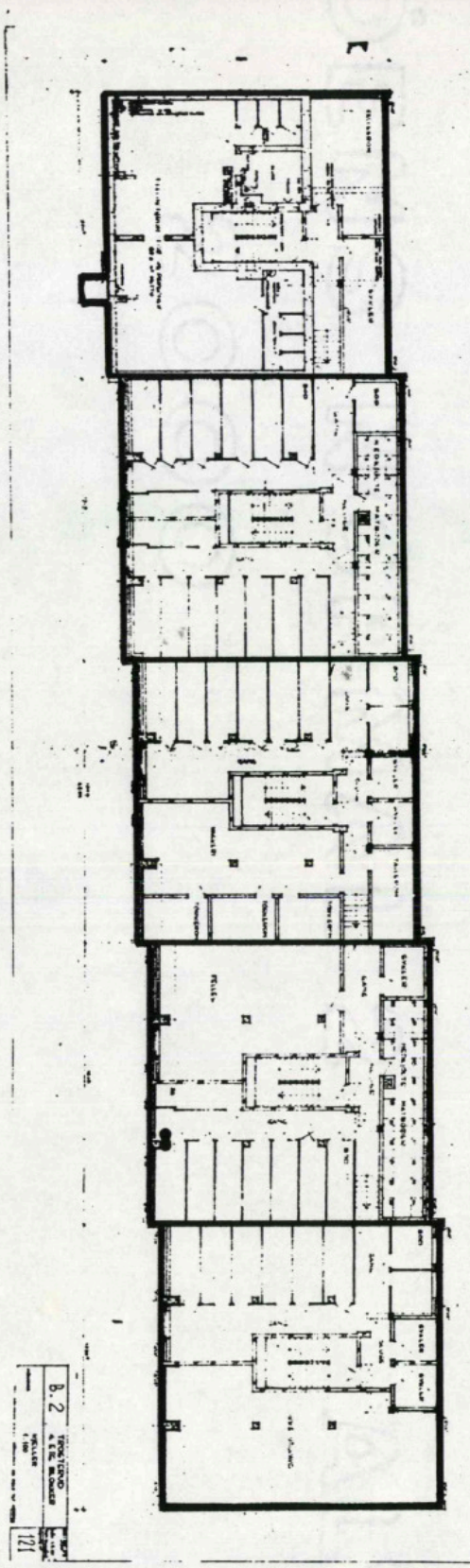


Gnr. 167 Bnr 150

PLAN KJELLER

Avskriftens riktighet bekreftes

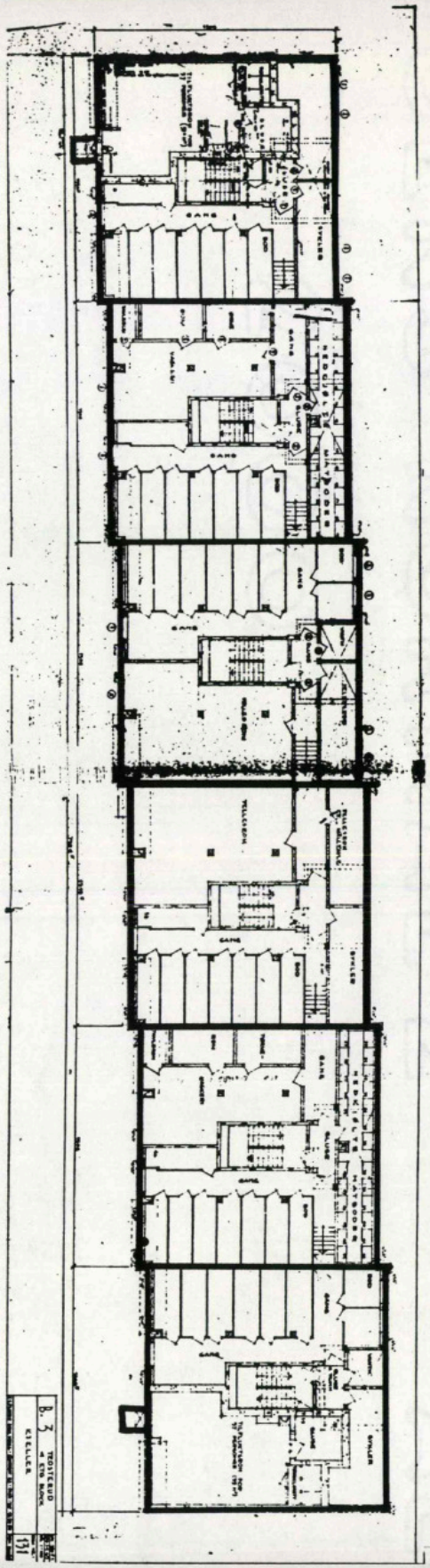




Gnr. 167 Bnr. 150

PLAN KJELLER

Avskriftens riktighet bekreftes



J.C.30.

J.C.28.

J.C.26.

J.C.24.

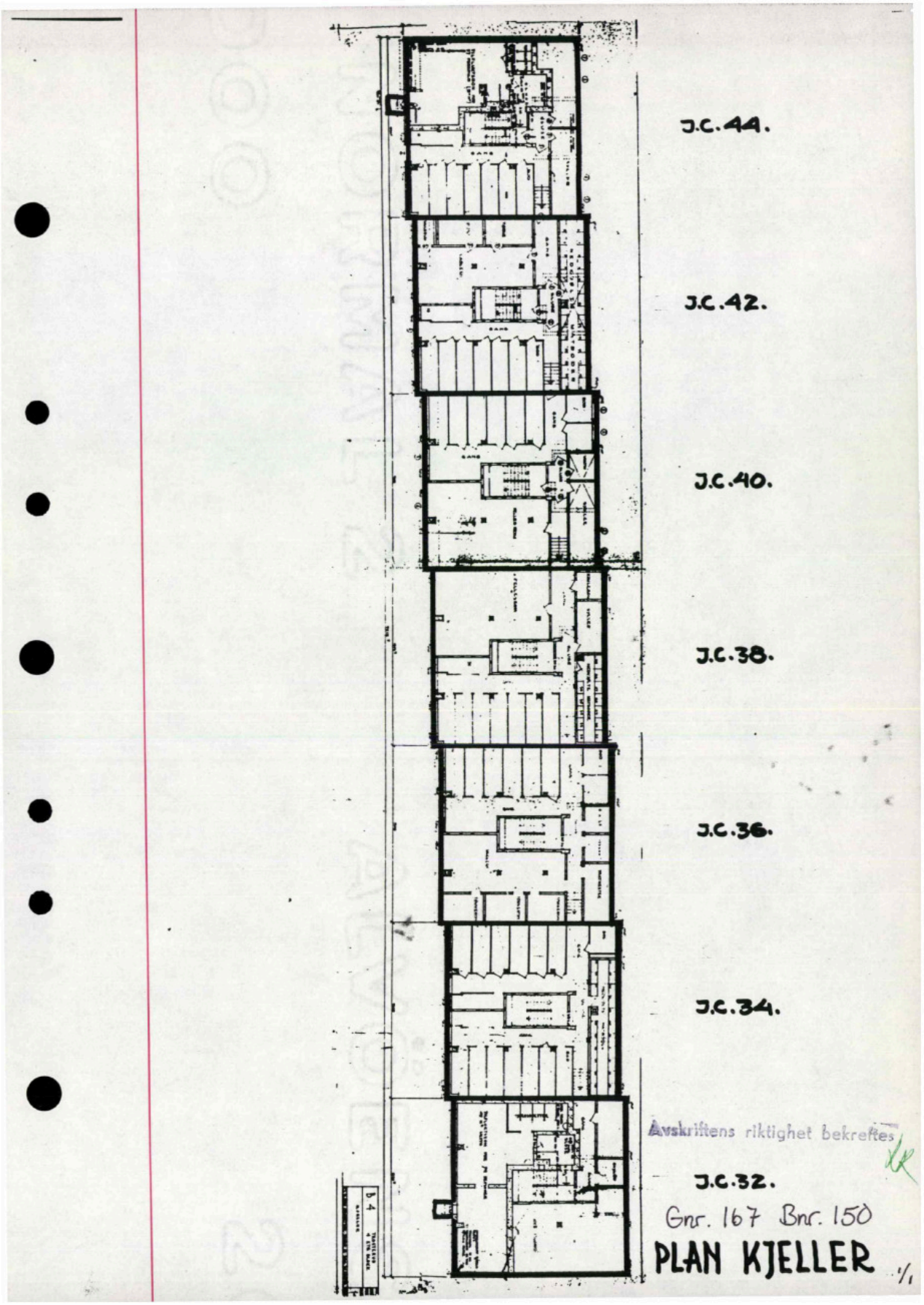
J.C.22.

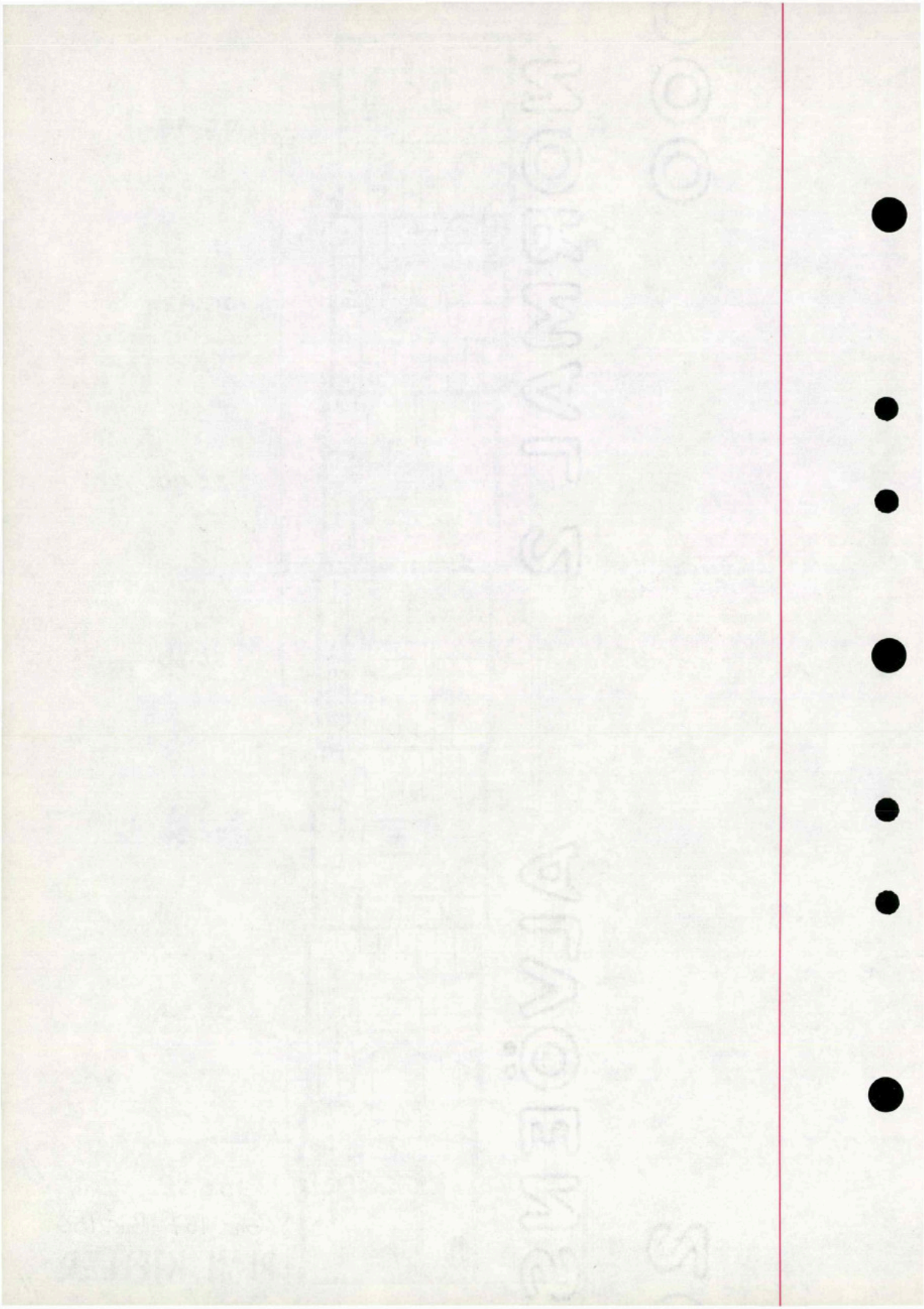
J.C.20.

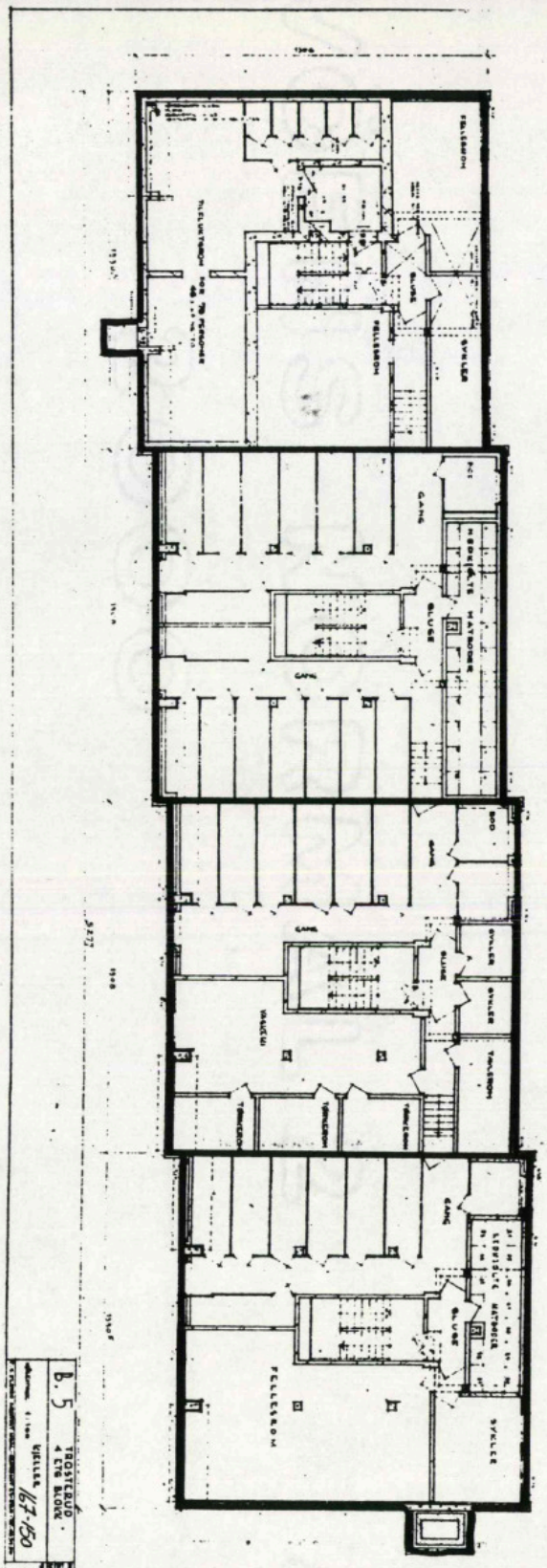
Avskriftens riktighet bekreftes

Gnr. 167 Bnr: 150

PLAN KJELLER


J.C.44.
J.C.42.
J.C.40.
J.C.38.
J.C.36.
J.C.34.
J.C.32.
Avskriftens riktighet bekreftes
Gnr. 167 Bnr. 150
PLAN KJELLER
1/1





J.C.52.

J.C.50.

J.C.48.

J.C.46.

B. 5 TROLLEBUS 4 ETG BLOKK

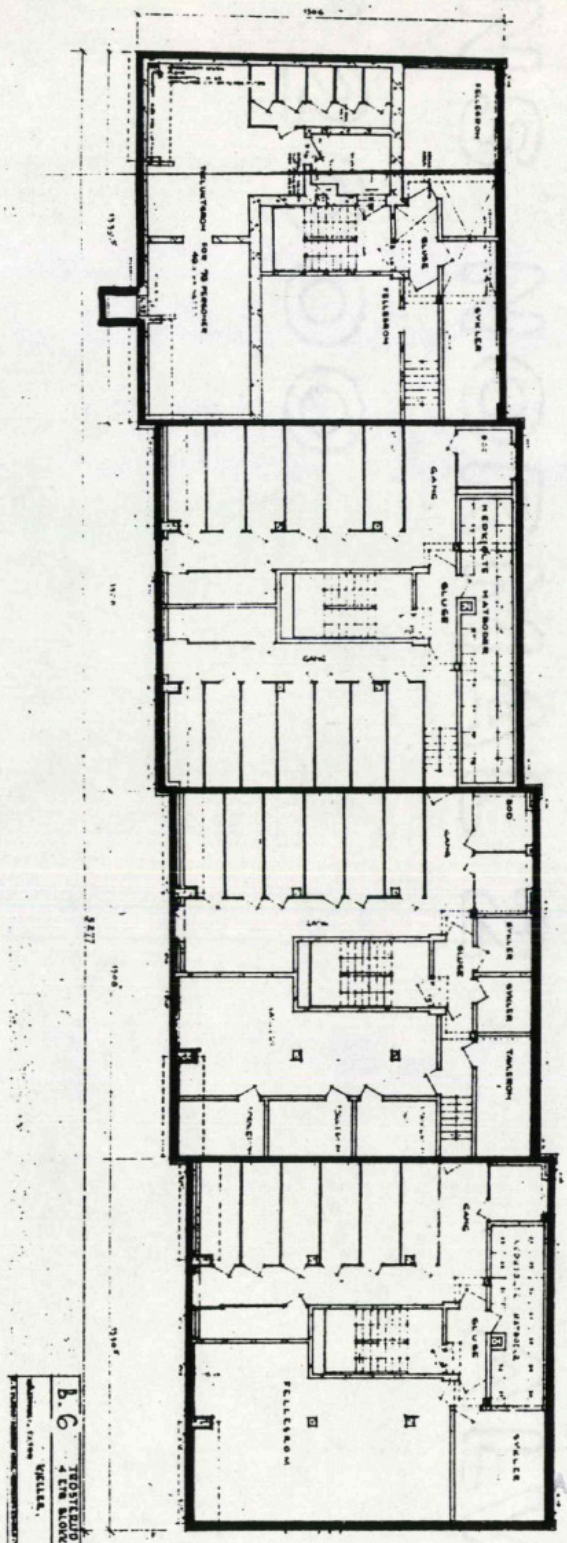
KJELLER 167-150

101.

Avskriftens riktighet bekreftes.

Gnr. 167 Bnr. 150

PLAN KJELLER 1/

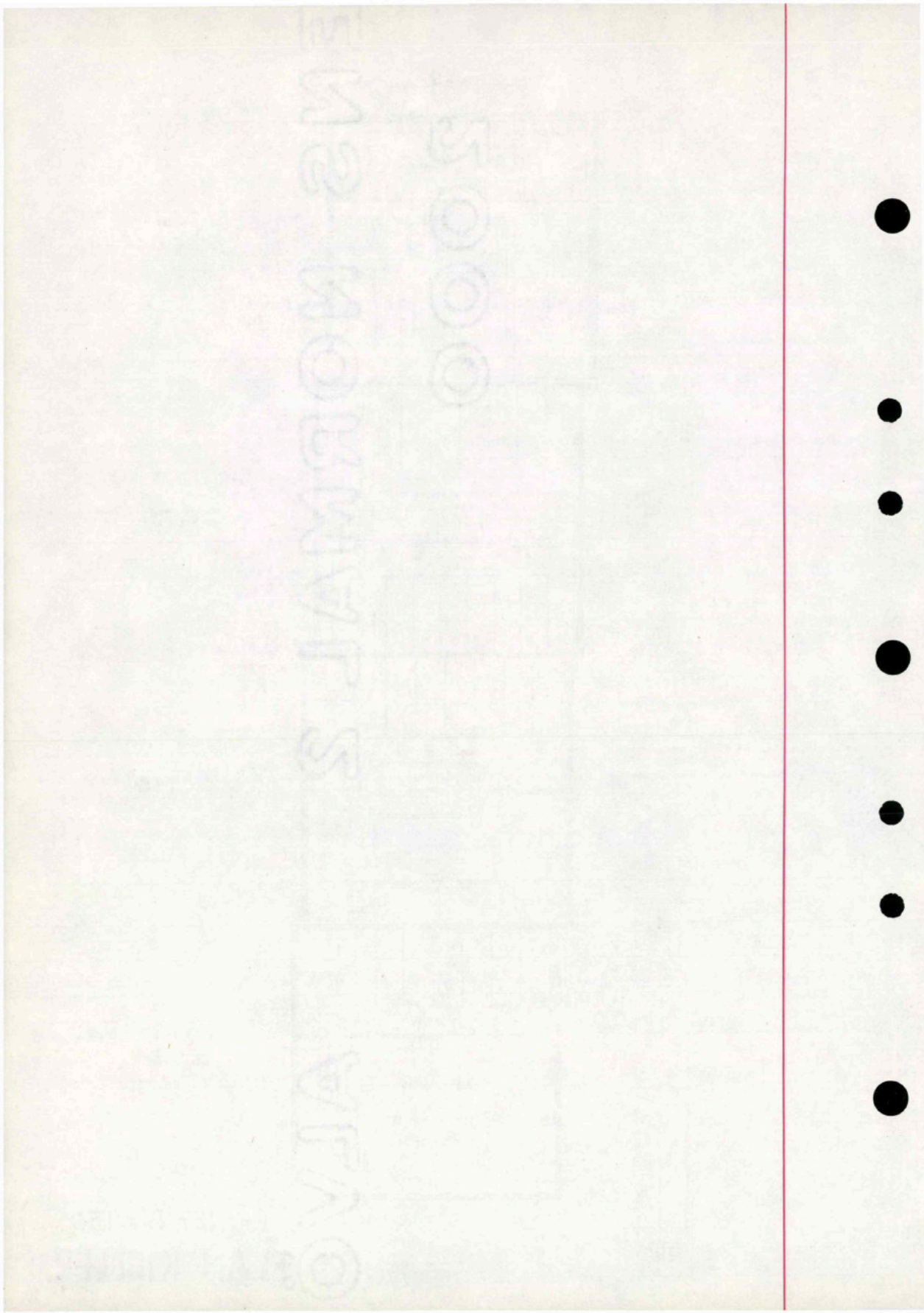


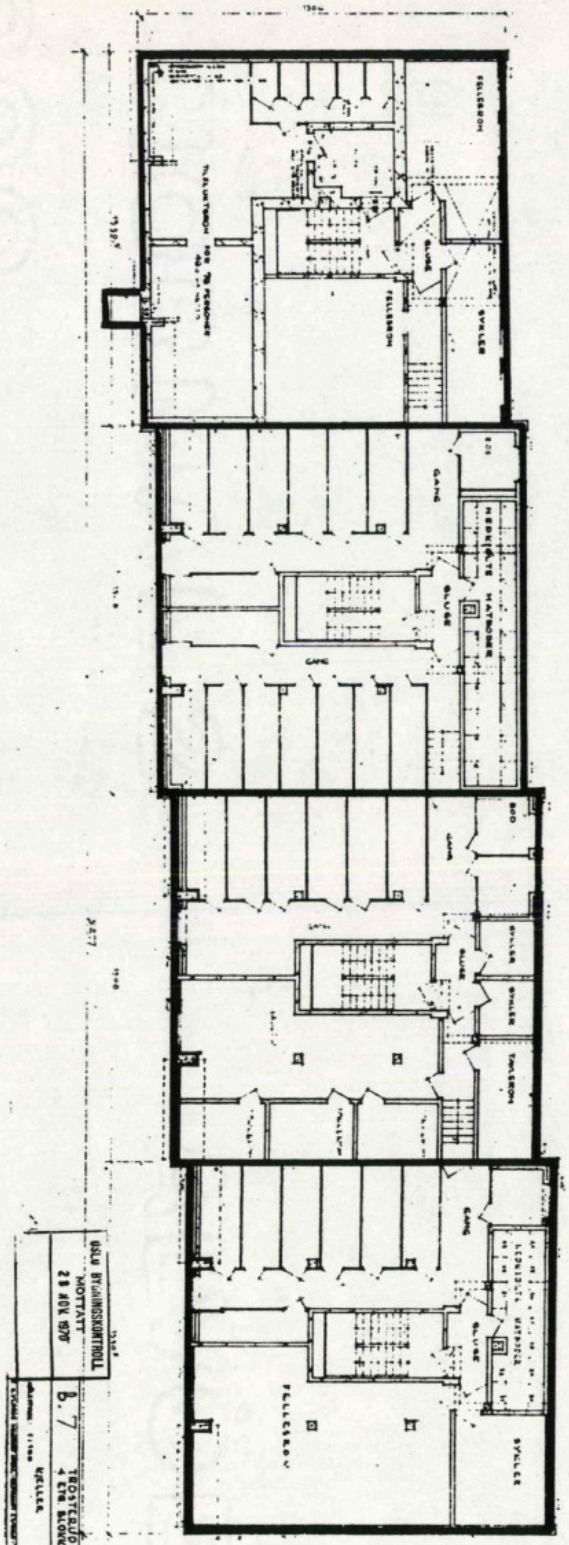
Avskriftens riktighet bekreftes

Gnr. 167 Bnr. 150

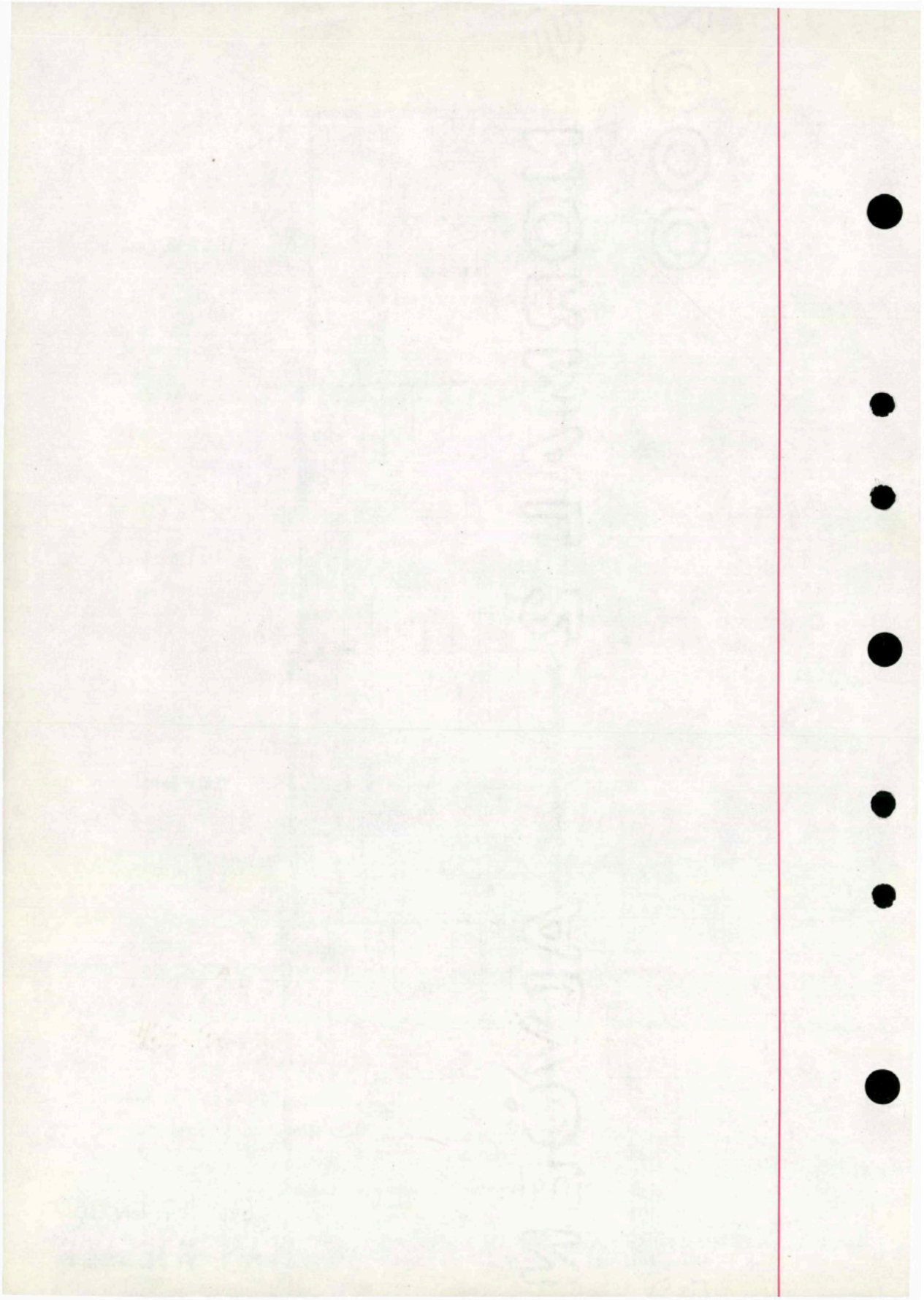
PLAN KJELLER

1/1





Avskriftens riktighet bekreftes



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201216975-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 23.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN CASTBERGS VEI 10 - 18	Eiendom:	167/150/0/0
Tiltakshaver:	Haukåsen sameie 1 c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	Adresse:	Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Absolutt Arkitektur AS	Adresse:	Vallegata 15 B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JOHAN CASTBERGS VEI 10 - 18

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.08.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201216975			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A0010	17.12.2012	1/18
Plan balkong	A4111	17.12.2012	1/20
Plan etasje	A4115	17.12.2012	1/21
Snitt A	A4211	17.12.2012	1/22
Snitt B	A4212	17.12.2012	1/23
Fasade vest	A4312	17.12.2012	1/24
Fasader	A3320	17.12.2012	1/25

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:
Haukåsen sameie 1 c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO, siec@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bravida Norge Div.ERV
Pb 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 25 MARS 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200402822-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Granberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN CASTBERGS VEI 10 - 18	Eiendom:	167/150
Tiltakshaver:	Haukåsen sameie v/Obos eiendomsforvaltning	Adresse:	Pb 6668 - St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Norge Div. ERV	Adresse:	Pb 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter endring av våtrom samt skifte av rørstammer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 22.3.2004, vedlagt eksisterende tegninger merket E 2 og E 3 lagt til sak for J. C. vei 2 – 8, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr 3, 2. ledd fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97 sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97 sak 220 samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endring av 15.11.95.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden

Søknaden omfatter komplett utskifting av vann- og avløpsrør fra kjellergulv tom. øverste etasje inkludert skifte av sluk i badegulv.

Avfallsplan

Avfallsplan er godkjent i byggesak 200402815, dokument 4.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Varsel om forurensningsgebyr
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Følgende foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett:
Bravida Norge Div. ERV, PRO/KPR tiltaksklasse 1, UTF/KUT tiltaksklasse 2. KUT-klassen er rettet.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Ingrid B. Sæther
for avdelingsleder

Pål Granberg
Senioringeniør

Vedlegg
Godkjent søknad om ansvarsrett
Utsnitt av ledningskart
Godkjent avfallsplan
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bravida Norge Div. ERV
Pb 103 Økern
0509 OSLO

Dato: 17 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402822-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JOHAN CASTBERGS VEI 10 - 18	Eiendom:	167/150
Tiltakshaver:	Haukåsen sameie v/Obos eiendomsforvaltning	Adresse:	Pb 6668 - St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Bravida Norge Div. ERV	Adresse:	Pb 103 Økern, 0509 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Haukåsen sameie v/Obos eiendomsforvaltning, Pb 6668 - St. Olavs plass, 0129 OSLO

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 II * 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	167/12 blokk B II, Trosterud.	Journalnr. 67/2696	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7-8
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 8/9-67	
Bygningens art			
Byggherre	Trosterud Boligbyggelag, v/Opak A/S, St. Olavsgt. 26, Oslo 1.		
Byggemelder	Ark. P.J. Platou, Rådhusgt. 23, Oslo 1.		

Dato 7.november 1967. EB/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 22/9-67 på kart samt til uttaltelse av samme dato.

Kravene i helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 29/9- og 3/10-67 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Fargeforslag må innsendes senere.

Fyrrom må anmeldes særskilt.

Det må redegjöres for lydisolasjon i gulver og vegger mellom leiligheter.

Det må redegjöres for ventilasjon.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Planen være stadfestet. 20/8.67
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A.Gjerstad
bem

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. 8 16 8. 15 000. ANGVORD. 7777167. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle vejvesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegningen kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Fejedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
gnr 167 bnr 10 bl.2f. Trosterud.		67/2696

Byggherre
Trosterud Boligbyggelag,
v/Opak A/S,
St.Olavsgt. 26,
Oslo 1.

Ansvarshavende
Murmester Erling Larsen,
Bernh. Gatsgt. 3,
Oslo 1.

BV/BR

Dato
24/8-70

Innflytning / Brukstillatelse

Det gjenstår noen mindre arbeider.
Ferdigmelding må innsendes senere.

Brannvesenet og Helserådets uttalelser vedlegges.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

O. V.

Bygningsinspektør
O. Verndal.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

C-2. 5000. Andvord. 29938/68. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
OVe/SP

KOPI

Oslo, den 26/7-1972

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.167, bnr.150 bl.II B, Johan Lastbergsvei 50.

Journalnr.
67/2696

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
9/3-1972

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Haukåsen Borettslag, v/Karsten Skaug, Veksthusflötten 55, Oslo 5.

Byggemelder
Ark.F.S.Platou, Rådhusgt.23, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murmester Erling Larsen, Bernh.Getzgt.3, Oslo 1.

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

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

O.V.

Oluv Vevle

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

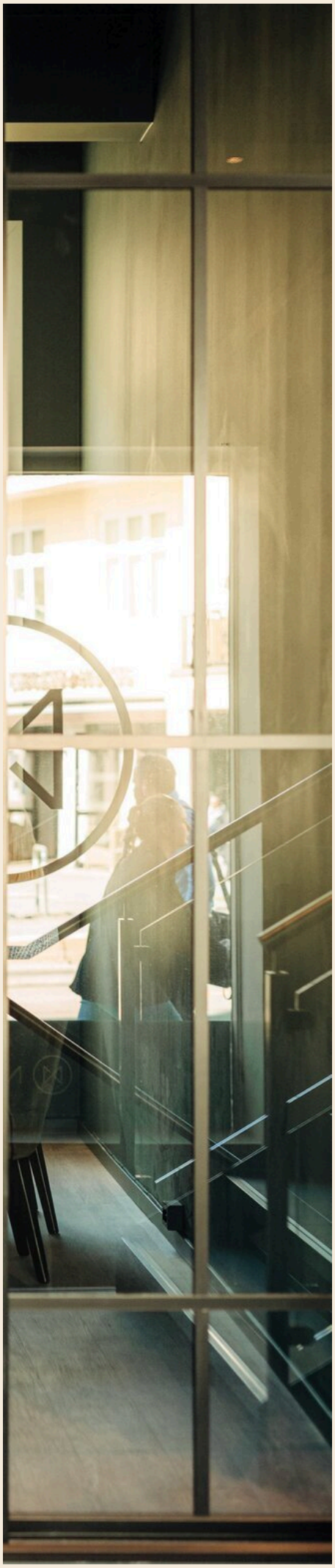
Skj. C 13. 4/70. ANSVORD. 2265/70. -

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Castbergs vei 14 0673 OSLO
Matrikkel: Gnr 167, bnr 150, snr 52 (ideell andel 1/1) 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:



Thomas Wold
Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
t.wold@nordvikbolig.no
909 13 360



Bendik Hall Blumenthal
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133

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