

Johan Castbergs vei 14



Velkommen til

Johan Castbergs vei 14



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Haukåsen/Haugerud

Innbydende og lys 4-roms m/vestvendt balkong og utsikt - Kjøkken fra 2025 - V.V/fyring inkl. - Parkering* - Nær marka!

Prisantydning	4 400 000,-
Fellesgjeld	162 477,-
Omkostninger	115 400,-
Totalpris	4 677 877,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 721,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1970

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Johan Castbergs vei 14!

- En innbydende og attraktiv 4-roms leilighet i et veldrevet sameie, med kort avstand til Haugerud senter, T-banen og vakre Østmarka.

- Fremtredende kvaliteter:
- Delikat 4-roms med god planløsning
- Herlig vestvendt balkong på ca. 7,3 kvm med gode solforhold og nydelig utsikt
- Helt nytt og ubrukt kjøkken fra 2025
- Nymalte flater i 2025
- Nye baderomsmøbler fra 2025
- Varmtvann, fyring bredbånd er inkludert i felleskostnadene
- Flott utleieobjekt
- Parkeringsmuligheter*
- Flotte rekreasjonsområder i nærheten
- Kort vei til bl.a. Haugerud senter med alle sine tilbud (8 min gange)
- Kort vei til barnehager og skoler
- Nær marka
- 3 minutter gange til buss, kort spasertur til t-bane og 30 min kjøretur til Gardermoen flyplass

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	7 kvm

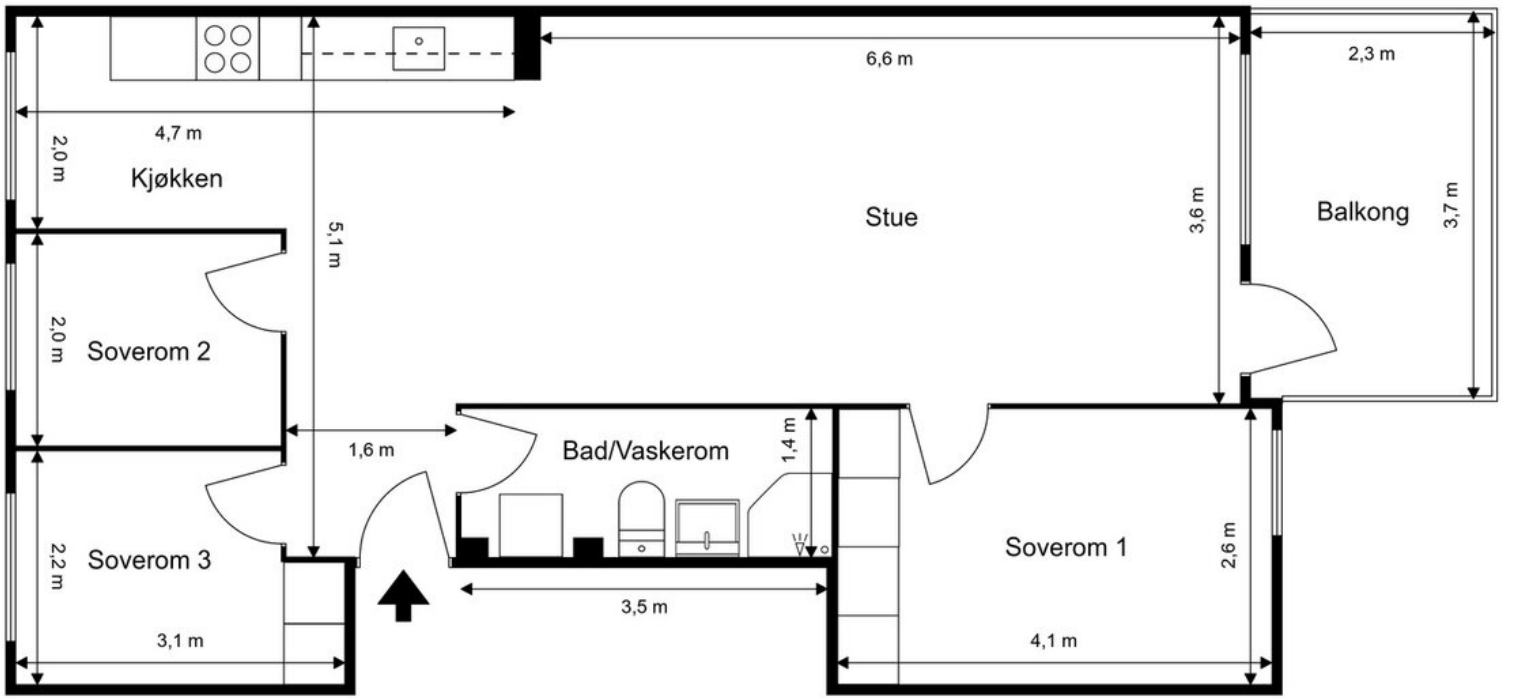
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

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

BOLIGTAKSTMANNEN

Johan Castbergs vei 14 0673 Oslo
3. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no



























































Informasjon

Johan Castbergs vei 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0082/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Johan Castbergs vei 14, 0673 OSLO
Gnr 167, bnr 150, snr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jarle Nereng

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)
162 477,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 562 477,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
114 050,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 677 877,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 690 577,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

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

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

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene ble malt i delikate, moderne fargetoner i 2025. Dette gir et stilrent utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer, slik at du kan skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt og overbygd balkong på ca. 7,3 kvm. I vår- og sommerhalvåret fungerer den som en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige stunder. Her kan du enkelt skape en innbydende uteoase med utemøbler, beplantning og gassgrill. Balkongen er utstyrt med utelys, stikkontakt og blinds som dekker hele fronten for skjerming.

KJØKKEN:
Helt nytt, stilrent og ubrukt kjøkken fra 2025 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps, svingbart blandebatteri. Innredningen består av både over- og underskap, med belysning under overskapene. Mellom benkeplate og overskap er det kjøkkenplater i flisetterligning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. For økt sikkerhet er det montert både komfyrvakt og aquastopp.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

SOVEROM 2 og 3:
Soverommene er romslige med god plass til seng, garderobe og øvrige møbler. De har en fleksibel utforming som gjør dem godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Med lyse overflater og gode møbleringsmuligheter kan rommene enkelt tilpasses dine behov og livsstil. Soverom 3 har gode

oppbevaringsmuligheter med et plassbygget garderobeskap som utnytter arealet effektivt.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Utstyrt med servantskap med nedfelt servant, speil med belysning, gulvmontert toalett og dusjsone med skyvedør i herdet glass. Det ble satt inn nytt baderomsmøbel i 2025. Ifølge eier ble badet sist renovert i enten 2001 eller 2004.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkehull og sikkerhetslås.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Innerdører: Innvendige dører med profilerte malte dørblader. Innerdørene er fra ombygging i 2024/2025.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Naturlig avtrekk på baderom, avtrekk med kullfilter på kjøkkenet.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.
Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Standard

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

Parkering

Sameiet tilbyr parkeringsmuligheter etter "førstemann til mølla"-prinsippet.
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 av gangen. Ved utvidet behov for parkering for dine gjester, kan det innvilges av styret eller vaktmester.
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.

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.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble renovert med blant annet overflatebehandling av vegger og tak, flytting av kjøkken og etablering av nye soverom. Det er installert nytt kjøkken og nye baderomsmøbler.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: byttet vask og skap.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Eventuell kommentar: Badet har ikke vært endret siden det ble gjort i fellesskap med sameiet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Eventuell kommentar: Badet er fra 2000-tallet, etter det er det ikke gjort noen inngrep.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: siden det er blitt nytt kjøkken er kontaktene i stuen og på kjøkken byttet ut med kontakter som er jordet, i motsetning til tidligere. selskapets navn: K-elektro, Smalvollveien 44.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er i regi av sameiet, og jeg har ikke oversikt over hvem som har utført arbeidet.

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: Våtrom spesialisten Norge har utført arbeid på kjøkken, da det er blitt nytt og måtte innstallere både stopp-alarm og ny kran til kjøkken. byttet ut et gammelt kobberrør for å unngå fremtidige lekasjer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: leiligheten ligger i 3 etasje i skrånet terreng, så lite sansynlig.

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)
Eventuell kommentar: Jeg ser det graves for bedre drenering nå, uten at styret har informert om dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Eventuell kommentar: Avløpsrørene begynner å bli gamle, men kjenner ikke til at de har noen problemer eller at det er planlagt arbeid på de

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Beskriv: Det er blitt nevnt at de på sikt skal bytte avløpsrør på kjøkkenet, uten at jeg vet hva dette vil innebære kostnadsmessig. Det vil i så fall bli en liten øke på husleien.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

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

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdørenog vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
Oppsummering: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak avtrekk: I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet, det er allerede en lufteventil ved vinduet på rommet som eventuelt kan brukes til det.

Vannledninger:
Oppsummering: Stoppekran er plassert på bad/vaskerom, bak inspeksjonsluke. Avløpsrør for opplegg vaskemaskin hindrer åpning av inspeksjonsluke for tilgang til stoppekran. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Våtrom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 721,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 721,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, snørydding, gressklipping, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 087 796,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 351 182,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Haukåsen Sameie I, orgnr. 983.675.433

Om sameiet

Sameiet består av 272 seksjoner.
Haukåsen Sameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983675433, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

Sameiet har egen vaktmester. Nøkler og skilt kan bestilles hos vaktmester.

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.

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 162 477,- pr. 01.03.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207553557
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 42 984 545,00
Innfrielsesdato: 28.02.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 162 477,34
Kapitalkostnader: 1 255,34

Fellesformue

Kr 4 440,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. -2 270 341,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 971 500,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad 2 ganger i året, vår og høst. Ansvar for uteområdet, utenfor egen oppgang og hver oppgang har ansvar for måking/strøing av sitt inngangsparti.

Dyrehold

Husdyr skal meldes til styret for registrering. I sameiets vedtekter er det fastsatt nærmere regler for dyrehold i sameiet.

- Husdyr skal være under kontroll. Hunder skal føres i bånd på sameiets områder
- Sameiets områder skal ikke brukes til lufting av husdyr
- 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
- Husdyr som etterlates alene i leiligheten skal være opplært til å være alene, slik at de ikke er til sjenanse for naboene

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79582403

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 109 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet med nærhet til alt du trenger

Boligen ligger tilbaketrukket i et veletablert og populært boligområde på vestsiden av Lindeberg. Her bor du med kort vei til Lindeberg nærsenter, som tilbyr et variert servicetilbud med dagligvarebutikk, grønnsakshandel, frisør, apotek, lege og tannlege. Området har også et svært godt kollektivtilbud med både buss og T-bane i umiddelbar nærhet.

T-banens linje 2 har hyppige avganger – opptil åtte ganger i timen i hver retning – og tar deg til Oslo sentrum på ca. 18 minutter. Buss nr. 79 betjener strekningen mellom Grorud og Skullerud/Holmlia, mens nr. 25 går mellom Lørenskog stasjon og Majorstuen. Nærmeste bussholdeplass ved Lindeberg sykehjem ligger rett ovenfor sameiet. I tillegg har du en holdeplass ved E6, hvor buss nr. 401 og 411 tar deg mellom Oslo bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm. Herfra går også flybussen og flere ekspressbusser. I helgene tilbys nattbusser fra Oslo sentrum til Lindeberg og videre til Lørenskog.

Unike friluftsmuligheter i Østmarka

Lindeberg ligger tett inntil Østmarka, som byr på et bredt spekter av friluftsaktiviteter året rundt. Her finner du milevis med turstier, oppkjørte skiløyper, lysløyper og flotte bade- og fiskevann. For de som trives i skog og mark, er det også gode muligheter for bær- og sopplukking.

Familievennlig område med gode tilbud for barn og unge

Sameiets uteområder er svært barnevennlige, med lite biltrafikk, store grøntarealer, nye lekeplasser og en ballbinge. Området har totalt syv barnehager og kort vei til Jeriko- og Skjønhaug barneskole samt Lindeberg barne- og ungdomsskole, som ble totalrehabilitert i 2010. Trosterud barneskole er en kort rusletur unna og er en skole med totalt 405 elever fordelt over første til syvende trinn. Ny Trosterud skole planlagt ferdigstilt 2027.

For den aktive er det et rikt utvalg av fritidsaktiviteter i nærområdet. Jerikobakken tilbyr både skitrekk og akebakker, mens Lindeberg sportsklubb har en moderne kunstgressbane. Nordre Lindeberg besøksgård er et populært tilbud med dyr og åpen café, og i nærheten finner du også et nytt, stort ridesenter på Alna. Furuset svømmehall og Furuset Forum med både is- og håndballhall gir ytterligere treningsmuligheter.

Nærhet til shopping og servicetilbud

Det er flere treningssentre i området, inkludert Bare Trening på Haugerud, SATS på Hellerud, Actic på Furuset og Elixia på Kalbakken. IKEA ligger innen gangavstand, og det er et bredt utvalg av kjøpesentre i nærheten, blant annet på Furuset, Lørenskog, Tveita og Alnabru.

Lindeberg tilhører bydel Alna og ligger ca. 10 km nordøst for Oslo sentrum. Med enkel adkomst til E6 er det kun ca. 10 minutters kjøretid til sentrum og ca. 25 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 26.07.1972.

Det foreligger ferdigattest for fasade utv. balkonger, datert 23.09.2014.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av baderom, datert 17.01.2006.

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.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Leiligheten var fra tidligere en 3-roms leilighet som ble i 2024/2025 bygget om til et 4-roms leilighet (3 soverom). Disse endringene er endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og er derfor ikke søknadspliktig tiltak.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-1422, vedtatt 30.08.1967. 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.

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/

Pågående byggesaker:
Johan Castbergs vei 6 - Montering av trappeheis
Saksnummer: 202551944

Pågående plansaker:
Dr. Dedichens vei 20 med flere - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde
Saksnummer: 202211309 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.08.2022

Haugerudsenteret 45 m.fl. - Utarbeiding av planforslag
Saksnummer: 202003040 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.02.2020

Tvetenveien 183 - Dialogfase - Oppføring av skole, flerbrukshall, kulturstasjon og idrettsanlegg - Trosterud - Haugerud
Saksnummer: 201901193 - Reguleringssak
Mottatt sak: 22.01.2019

Lutvannsveien 60 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202217318 - Reguleringssak
Mottatt sak: 25.11.2022
Bakgrunnen for planinitiativet er endrede behov hos Forsvaret. Gjeldende plan for området, vedtatt i 2016, tar ikke fullt ut høyde for den veksten som nå planlegges for Forsvaret. Det er av den grunn ønskelig å se på mulighetene for å justere byggegrenser og %BRA, inkl. parkering, for at leiren skal kunne møte fremtidens behov. Det er ikke planlagt endring av plangrense, byggehøyder eller formål. Planområdet er vurdert til å være egnet for ytterligere fortetting.

ved Haugerudveien 77 - Riving og utvidelse av eksisterende portal og adkomsttunell - Driving av kort tverrtunnel - Oppføring av tekniske anlegg inne i tunnelanlegget
Saksnummer: 202213342

Ved Haugerudveien 77 - Dispensasjon fra Markaloven - Utskifting av vannledninger - Nordenden anleggsområde
Saksnummer: 201510107

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/167/150/53:
10.10.1972 - Dokumentnr: 16888 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Dok. tgl. m/dbnr. 16888 - 16889.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:167 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

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

06.10.1983 - Dokumentnr: 29162 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/19312
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 272 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 624,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 828,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 642,- 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 14. mars 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Johan Castbergs vei 14

Johan Castbergs vei 14

Nabolaget Haukåsen - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	**8 min** 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	**9 min** 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	**17 min** 1.4 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	**24 min** 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	**7 min** 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**6 min** 3.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**10 min** 5.8 km

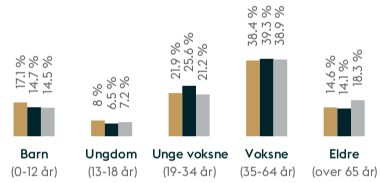
Offentlig transport

Haukåsen skole Linje 69	**3 min** 0.3 km
Haugerud Linje 2	**10 min** 0.8 km
Nyland stasjon Linje L1	**9 min** 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 10 km
Oslo Gardermoen	**30 min**

Barnehager

Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	**5 min** 0.4 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	**6 min** 0.5 km
Barneslottet barnehage (0-5 år... 131 barn	**7 min** 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 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Haugerud friområde - ballplass	7 min
Haugerud idrettsanlegg	7 min
Fresh Fitness Haugerud	8 min
SATS Hellerud	17 min

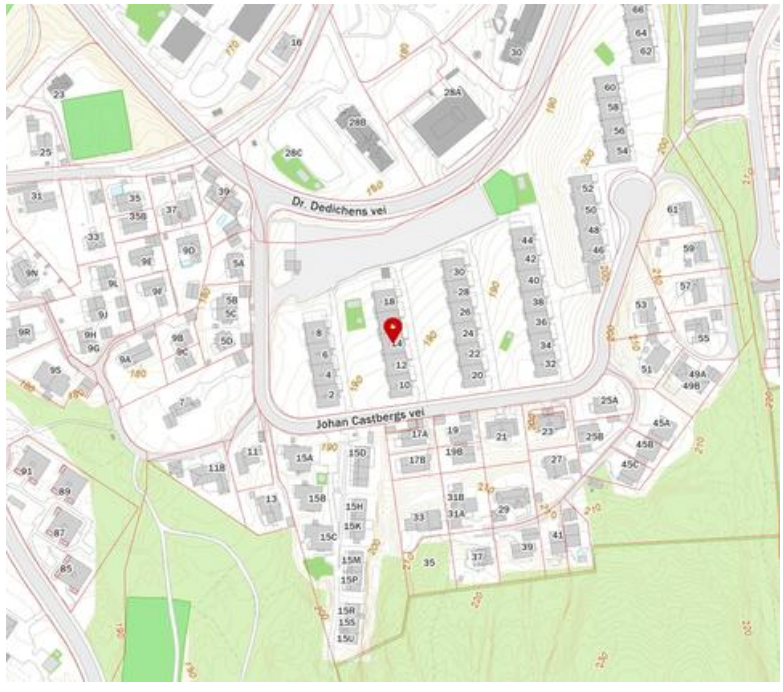
«Det er kort vei til Marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

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 2025

Johan Castbergs vei 14
0673 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1970
BRA: 75 m^2
BRA-i: 70 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	5	0	1

Supertakst

GNR: 167 BNR: 150 SNR: 53 Johannes Barbantonis Boligtakstmannen.no v/Linima AS post@boligtakstmannen.no +4794246240 Johan Castbergs vei 14 0673 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28526

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet, det er allerede en lufteventil ved vinduet på rommet som eventuelt kan brukes til det.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert på bad/vaskerom, bak inspeksjonsluke. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Leiligheten var fra tidligere en 3-roms leilighet som ble i 2024/2025 bygget om til et 4-roms leilighet (3 soverom). Disse endringene er endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og er derfor ikke søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.3.2025	**14.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Jarle Nereng** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert fagilg leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Johan Castbergs vei 14, 0673 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**167**	Bruksnr:	**150**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**53**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1970**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Leiligheten ble renovert med bl.a. overflatebehandling vegger og tak, flytting av kjøkken og etablering av nye soverom. Nytt kjøkken, nye baderomsmøbler.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	75	70	5	0	7
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	70	70	0	Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 3 soverom.	
Totalt m²	**70**	**70**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren på ca. 5 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Vestvendt overbygd balkong på ca. 7,3 m2. Sykkelstativer utendørs. Samelet disponerer flere parkeringsplasser som benyttes av beboerne, parkeringsoblat på samelets tomt med "førstemann til mølla prinsippet". Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Felles tomt for sameiet på 33.109 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong på ca. 7,3 m2. I stålglattet betong dekket med plastheller. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og stikkontakt er installert. Blinds foran hele balkongfront. Rekkverk i stål med frostet sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkehull og sikkerhetslås. Innvendige dører med profilerte malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindus og balkongdør med glass stemplet 1993. Innerdørene er fra ombygging i 2024/2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-0

Helt ny og ubrukt kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Kjøkkenplater (fils etterligning) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Ingen avvik registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet, det er allerede en lufteventil ved vinduet på rommet som eventuelt kan brukes til det.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Leiligheten var fra tidligere en 3-roms leilighet som ble i 2024/2025 bygget om til et 4-roms leilighet (3 soverom). Disse endringene er endringer som gjelder innenfor boligens hoveddel og er derfor ikke søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med nytt kjøkken i 2025.

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

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

6.7 Vannledninger



Stoppekran er på bad/vaskerom, vanskelig tilgjengelig bak avløp til vaskemaskin.

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

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

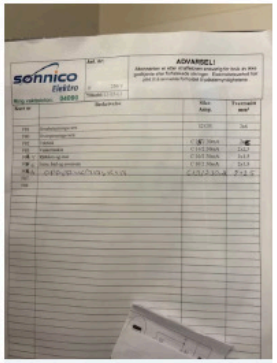
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er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

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er plassert på bad/vaskerom, bak inspeksjonsluke. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg under eierskapet av nåværende eier. 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.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Varmeanlegget er av typen vannbårent varmeanlegg med nedstøpte vannrør til fordeling i de fire radiatorene i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu. Naturlig avtrekk på baderom, avtrekk med kullfilter på kjøkkenet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Eieren opplyser at baderommet ble sist renovert enten i 2001 eller i 2004. Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny vask, blandebatteri og overskap ble montert i 2025.	

Baderomssluk plassert i dusjsonen.	



Fuktmålinger på overflater i bad/vaskerom viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på overflater i bad/vaskerom viser normale fuktverdier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, gulvmontert klosett, dusjsone med skyvedør i herdet glass. Varmekabler i gulv. Synlige kobber vannrør, opplegg vaskemaskin og tørk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Teglvegg og betongvegg mot våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

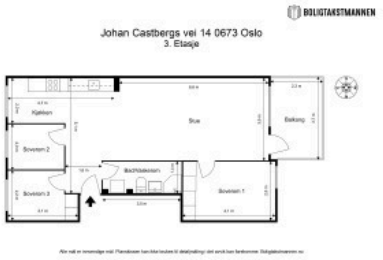
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nereng, Jarle	9578-5999-4-1685432	2025-03-14 17:01:03

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
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Castbergs vei 14, 0673 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Jarle Nereng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: byttet vask og skap

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

Eventuell kommentar: Badet har ikke vært endret siden det ble gjort i fellesskap med sameiet.

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

Eventuell kommentar: Badet er fra 2000-tallet, etter det er det ikke gjort noen inngrep

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: siden det er blitt nytt kjøkken er kontaktene i stuen og på kjøkken byttet ut med kontakter som er jordet, i motsetning til tidligere. selskapets navn: K-elektro, Smalvollveien 44.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er i regi av sameiet, og jeg har ikke oversikt over hvem som har utført arbeidet.

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: Våtrom spesialisten Norge har utført arbeid på kjøkken, da det er blitt nytt og måtte innstallere både stopp-alarm og ny kran til kjøkken. byttet ut et gammelt kobberrør for å unngå fremtidige lekasjer.

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

Eventuell kommentar: leiligheten ligger i 3 etasje i skrånet terreng, så lite sansynlig

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

Eventuell kommentar: Jeg ser det graves for bedre drenering nå, uten at styret har informert om dette.

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

Eventuell kommentar: Avløpsrørene begynner å bli gamle, men kjenner ikke til at de har noen problemer eller at det er planlagt arbeid på de

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?
Ja

Beskriv: Det er blitt nevnt at de på sikt skal bytte avløpsrør på kjøkkenet, uten at jeg vet hva dette vil innebære kostnadsmessig. Det vil i så fall bli en liten øke på husleien.

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

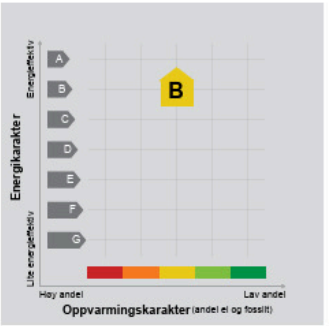
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0082/25

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Castbergs vei 14
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	167
Bruksnummer	150
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80829094
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-92030
Dato	14.03.2025
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 energimerkeordningen. 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/om-energiattesten/).

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

Plikten 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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Johan Castbergs vei 14	80829094	H0301	53	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 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0082/25 . Vår ref.: 5037-1-053 Dato: 12.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haukåsen Sameie I
Organisasjonsnr:	983675433
Seksjonseier:	Nereng, Jarle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	053
Adresse:	Johan Castbergs Vei 14, 0673 OSLO
Seksjonsnummer:	53
Gnr.	167
Bnr.	150

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79582403.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
Sameiets nettside: www.haukasen.no.
Sameiet har egen vaktmester
Nøkler og skilt kan bestilles hos vaktmester.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207553557
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	42 984 545,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	959,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 457,-
Annen formue:	4 440,-
Gjeld:	163 126,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207553557
Restsaldo:	162 477,34
Kapitalkostnader:	1 255,34

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 162 477,34,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5037

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.

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. Fjerning av tørkebåser
7. Nye lekeapparater
8. Sykelbod
9. Avvikle kjølerom til fordel for vanlige, individuelle boder
10. Gjøre om felles lagringsrom i kjeller til individuelle boder
11. Anskaffe sykkelstativer
12. Forslag om å endre vedtektenes § 10, 1. ledd
13. Oppheving av vedtak om maks. 1 parkeringstillatelse pr. seksjon - Forslag til nytt vedtak
14. Bruk av gjesteplasser – Forslag til nytt vedtak
15. Digitalt parkeringssystem
16. Valg av tillitsvalgte

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

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] 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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 5037 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6
Fjerning av tørkebåser

Forslag fremmet av:
Alex Wold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at tørkebåsene til tepper ol. fjernes at de er stygge og i svært lite bruk. Plassen kan eventuelt senere opparbeides med sittegrupper dersom styret skulle finne det formålstjenlig.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til at hver blokk kartlegger behovet for tørkebåser i forhold til behovet for ytterligere sykkelparkering bak lås eller fullstendig demontering av båsene med ulike muligheter for alternativ bruk av fellesarealet, som for eksempel sittegrupper. Det oppfattes som implisitt at styret på bakgrunn av denne kartleggingen står fritt til å velge tiltak på bakgrunn av hva beboerne anser mest formålstjenlig for hver blokk.

Forslag til vedtak
Tørkebåsene fjernes

Sak 7
Nye lekeapparater

Forslag fremmet av:
Josefine Claudius

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En ny lekeplass vil kunne bli et betydningsfullt samlingspunkt for barna, og det vil bidra til å styrke følelsen av fellesskap blant naboene.

Forslag til vedtak
De nåværende lekeapparatene er veldig gamle og slitte.

Jeg vil foreslå å kjøpe nye lekeapperater og lage en lekeplass ved siden av fotballbanen.

Sak 8
Sykelbod

Forslag fremmet av:
Nahid Pertavy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi er på johan castbers vei 52 har veldig problem med bod for sykel .jeg foreslå der ute ved siden av 52 en plass som kan lett ombygges som sykel bod .mange som bruket ikke bil og ønsker ha sykel men, problemey er at det finnes ikke nok sykelbod .Jeg håper for at denn forslaget får nok stemme. Den kan både være bra for miljø og for folkehelse. Mvh nahid pertavy

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til at antallet varige og fastmonterte sykkelavstillingsplasser øker. Det er viktig at løsningen hensyntar årstidene og ikke er til hinder for måking, strøing eller gressklipping. Styret mener denne saken kan ses sammen med alternativ bruk av tørkebåser og at alternativer og kostnader forbundet med dette bør utredes kommende styreperiode.

Forslag til vedtak
Nødvendig for ute sykelbod på borslaget . Se forklaringen

Sak 9

Avvikle kjølerom til fordel for vanlige, individuelle boder

Forslag fremmet av:
Eli Maria Lundgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kjølerommene bruker mye strøm. Ved og avslutte dem vil vi spare penger og strøm på dette. Jeg (og kanskje flere?) ser dem uansett som overflødige.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til at kjølerommene avvikles og at de fungerer som avstillingsskap, slik de står i dag. Styret stiller seg bak forslaget om å avvikle kjølerommene av økonomiske hensyn samt at det er interessant å, i kommende styreperiode, undersøke hvordan fellesarealene kan gjøre mest nytte for seg nå for tiden.

Forslag til vedtak

Forslår at kjølerommene i kjelleren avvikles. I stedet for å beholde disse foreslår jeg at de enten bygges om til litt større individuelle lagringsboder (hvis dette også gjøres i de felles lagringsrommene), eller at man ev. beholder selve skapene i første omgang, men at de blir lagringsskap av andre småting enn kjølevarer.

Sak 10

Gjøre om felles lagringsrom i kjeller til individuelle boder

Forslag fremmet av:
Eli Maria Lundgaard

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjelder de felles lagringsrommene i kjelleren, som har vært overfylt med ting som ingen tar ansvar for. Disse har nylig blitt ryddet, og kommer derfor med forslag til hvordan disse rommene kan brukes bedre fremover.

Styrets innstilling

Det er 272 boenheter i Sameiet. Hvorvidt det vil være mulig å bygge om fellesarealene i kjelleren på en slik måte at alle får en ekstra bod med belysning må utredes sammen med byggfaglig person. Styret gis mandat til å innhente nødvendige tegninger og kostnadsoverslag/ anbud samt igangsette arbeidet.

Forslag til vedtak

Foreslår å gjøre om de store fellesrommene i kjelleren til mindre lagringsboder, som fordeles på beboerene. Mener at vi på denne måten vil unngå ansvarsfraskrivelse for det man setter ned i kjelleren og at da heller ikke hoper seg opp med ting som bare blir stående. Slik vil vi samtidig få mer lagringsplass (noe vi har lite av nå).

Man vil f.eks. kunne få to lagringsboder hver (ev. én større bod hver enn det vi har i dag).

Sak 11

Anskaffe sykkelstativer

Forslag fremmet av:
Eli Maria Lundgaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå er barnevogn- og sykkelrommene veldig fulle, og det å skaffe en sykkel virker tungvint da man i så fall kanskje blir nødt å bære den ned og opp av kjelleren hver dag.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til at antallet varige og fastmonterte sykkelavstillingsplasser øker. Det er viktig at løsningen hensyntar årstidene og ikke er til hinder for måking, strøing eller gressklipping. Styret mener denne saken kan ses sammen med alternativ bruk av tørkebåser og at alternativer og kostnader forbundet med dette bør utredes kommende styreperiode.

Forslag til vedtak

Foreslår at vi skaffer noen felles sykkelstativer som kan stå ved hver av blokkene. Mener at «tørkerommene» på nedsiden av blokkene, ved parkeringsplassen, vil fungere godt som sykkelrom istedet (disse blir jo uansett ikke særlig brukt nå). Ellers forslår vi å sette sykkelstativer et annet sted, men noen ved hver blokk.

Dette vil kunne frigjøre plass i barnevogn-rommene, og at man ikke trenger bære sykler opp og ned av kjelleren hver eneste dag.

Sak 12

Forslag om å endre vedtektenes § 10, 1. ledd

Forslag fremmet av:
Shahin Rahimzadeh, Johan Castbergs vei 54

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dagens § 10 Styret, 1. ledd, står det:

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.

Bakgrunn for forslaget :

Dersom det viser seg at et sittende styret ikke fungerer, er det ikke hensiktsmessig at de skal bli sittende i to år.

Forslag til vedtak

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets funksjonstid er 1 år, men fungerer i alle tilfeller inntil et nytt styre er valgt.

Sak 13

Oppheving av vedtak om maks. 1 parkeringstillatelse pr. seksjon - Forslag til nytt vedtak

Forslag fremmet av:
Solveig Eikhaugen, JC4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mot slutten av 2023 vedtok styret i Haukåsen 1 en begrensning av parkeringstillatelser på sameiets parkeringsplasser til 1 bil pr. seksjon. Argumentasjonen var at det var utstedt alt for mange parkeringstillatelser i forhold til tilgjengelige plasser. Dette var en tvilsom argumentasjon da faktisk tilgang på parkeringsplass naturlig var begrenset til at det fantes en ledig plass å parkere på.

Denne beslutningen har medført store problemer for en del av sameierne som på det tidspunktet hadde mere enn en bil. Resultatet av endringen er at det store deler av døgnet og i helgene er mange ledige plasser på sameiets parkeringsområder, mens eiere med flere kjøretøy ofte forgjeves kjører rundt for å finne alternativ parkeringsplass. En annen side av dette vedtaket er at ordningen som den nå er, kan påvirke prisen ved salg av leiligheten

Forslag til vedtak

Hver seksjon får inntil to tillatelser til å parkere egne kjøretøy på sameiets parkeringsplasser. Som tidligere garanterer ikke en parkeringstillatelse at det er ledig plass på ønsket tidspunkt for parkering. Parkeringstillatelse gjelder for ordinære kjøretøy opp til 3,5 tonn.

Sak 14

Bruk av gjesteplasser – Forslag til nytt vedtak

Forslag fremmet av:
Solveig Eikhaugen, JC4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets vedtak i slutten av 2023 medførte innstramming av bruk av gjesteparkering. Antall dager en bil kan stå på gjesteparkering er pr. i dag 3 dager. Dette medfører ofte unødige begrensninger når man har besøkende, eksempelvis en langhelg. Det kan også medføre problemer dersom man har egen bil på verksted og benytter leiebil i perioden. Jeg foreslår at det fattes et nytt vedtak vedr. gjesteparkering

Forslag til vedtak

Gjestens bil kan stå inntil 5 dager, med inntil 3 dagers påfølgende karens.

Sak 15

Digitalt parkeringssystem

Forslag fremmet av:
Solveig Eikhaugen, JC4

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at årsmøtet pålegger styret å legge fram en sak om kostnader , fordeler og ulemper med nytt digitalt parkeringssystem for sameierne til informasjon og vurdering.

Forslag til vedtak

Styret legger fram en sak om kostnader , fordeler og ulemper med nytt digitalt parkeringssystem

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camille Helene Keskitalo-Wesenberg	Johan Castbergs Vei 30
Styremedlem	Britt Engedahl	Johan Castbergs Vei 26
Styremedlem	Md Mahdi Hasan	Johan Castbergs Vei 12
Styremedlem	Mojgan Saharkhiz	Johan Castbergs Vei 18
Styremedlem	Raminta Velickaite-Greve	Johan Castbergs Vei 46
Varamedlem	Kristine Soon Hwa Holm-Johnsen	Johan Castbergs Vei 56
Varamedlem	Per Henrik Irfelt	Johan Castbergs Vei 30

Valgkomiteen

Steinar Saghaug	Johan Castbergs Vei 8
Per Anders Svarholt	Kildevn 24 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: haukasen1@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Haukåsen Sameie I
Sameiet består av 272 seksjoner.
Haukåsen Sameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 983675433, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
167 150

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Haukåsen Sameie I har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt gjennomsnittlig ett styremøte i måneden, med hyppigere møter ved behov. Det viste seg etter hvert at enkelte av de valgte styremedlemmene skulle flytte, samt at ett styremedlem valgte å trekke seg av personlige årsaker. I den forbindelse ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i desember 2023, der varaene ble faste styremedlemmer.

Det første styret gjorde var å i fellesskap utsette det planlagte og påbegynte rørprosjektet. Etter gjennomgang av anbudene og flere møter med OBOS prosjekt ble det klart at det var store sprik mellom anbudene som var kommet inn. Det kom heller ikke klart fram for det nye styret hvordan dette prosjektet skulle finansieres. Det nye styret valgte derfor å sette dette på vent slik at dette og organiseringen av gjennomføringen av prosjektet kunne tas opp på et beboermøte i kommende styreperiode.

I begynnelsen av perioden gjennomførte styret visuelle befaringer av oppganger samt befaring av belysning i samarbeid med elektriker. Det viste seg at det var stor varmegang i ledningsnettet og rundt lamper, noe som av hensyn til brannfare har gjort det nødvendig å besørge nye lys alle oppganger, utelys, korridorer og vaskerier. I blokk 4 ble det videre avdekket sopp- og vannskader i fellesrommet som tidligere hadde vært brukt som prosjektrom. Arbeidet med å tørke dette ble igangsatt umiddelbart og har vært pågående. I blokk 3 var det behov for å bytte den store tvilling pumpen i undersentralen.

Det ble videre funnet spor av skadedyr i blokk 2 og 3. Før arbeidet kunne starte, var det nødvendig med en iherdig ryddeinnsats. Gjengs over er det slik at ryddige trapperom og fellesrom virker forebyggende både når det kommer til brannsikkerhet, vedlikehold og skadedyr, og dermed noe vi som sameie bør strekke oss etter.

Det påbegynte arbeidet med utskiftning av ringeklokker ble ferdigstilt denne perioden. Dette med bakgrunn i at styret anså det som viktig at sameiets ringeklokker holder et likt vedlikeholds intervall.

Rett før jul ble det innført nytt parkeringssystem. De gamle oblatene var ikke lenger i produksjon og plassmangel gjorde at det var på tide med en gjennomgang av parkeringssystemet. I tillegg var parkeringsskiltene utdaterte og måtte byttes ut. Sameiet har nå et oversiktlig system som sikrer at sameiets parkeringsplasser benyttes av nåværende beboere eller beboernes gjester. Styret benytter samtidig anledningen til å påminne utleiere om å informere nye leietakere om den digitale parkeringsordningen.

På grunn av sykefravær har vi denne vinteren måttet leie inn eksterne vaktmester-tjenester. Styret har fått tilbakemeldinger om at oppgaver som måking og strøing har blitt meget godt ivaretatt. Styret har også, på grunn av mange klager fra beboerne, valgt å bytte renholds leverandør. Vi håper oppgangene vil oppleve en varig bedring.

Det har som vanlig vært avholdt én vårdugnad på fellesområdene, samt en ryddeaksjon på våren, hvor beboerne får satt ut ting som går i komprimatorbil. Som i fjor er det fortsatt behov for at oppgangene går sammen og rydder i fellesarealene

når komprimatorbilen først kommer. I forbindelse med oppryddingen i kjellerne i blokk 2 og 3 ble det i år leid inn firma for å tømme de aktuelle arealene. Framover henstiller styret sameiets beboere og hver oppgang i fellesskap om å drive kontinuerlig oppsyn med og samarbeide om å holde fellesarealene ryddige. Det kan være mange årsaker til at eiendeler blir stående, men styret gjentar at det av brann-, vedlikeholds- og allmennhygieniske hensyn er det viktig at sameiet ikke lagrer hensatte eiendeler. Det er viktig at vedlikeholdsansvarlig kommer til i områder som har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Nytt av året var en felles julegrantenning på ballplassen, med servering av gløgg og pepperkaker. Styret håper på gjentakelse og videreutvikling av dette arrangementet i årene framover.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene for året er kr 2 090 161,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak Welhaven Rør og Elektro AS; El-arbeid belysning oppganger, inngangsparti, kjeller og belysning mot parkeringsplasser.
Sameiet har også hatt økte kostnader til drift, som gressklipping, snømåking og rydding av kjellere.
Kostnader energi/fyring og TV/Bredbånd har vært under budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte rentekostnader.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 795 433,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 950 000 til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Haukåsen Sameie I.

Lån
Haukåsen Sameie I har lån i OBOS Banken AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: ZNYQE-YPXYP-XPO38-VGGPB-WSZXQ-GSBGU

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZNYQE-YPXYP-XPO38-VGGPB-WSZXQ-GSBGU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA Side 2 av 2
Vedlegg 1 Årsregnskap 2023.pdf

HAUKÅSEN SAMEIE I
ORG.NR. 983 675 433, KUNDENR. 5037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 353 440	13 289 376	14 453 000	16 148 000
Vaskeri		76 208	21 990	0	60 000
Ladeinntekter EL-bil		115 177	72 425	0	100 000
Andre inntekter	3	13 020	130	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 557 845**	**13 383 922**	**14 453 000**	**16 308 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-722 359	-658 838	-712 000	-702 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	14	-181 532	-34 200	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 279	-24 887	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-346 351	-332 983	-345 000	-365 000
Konsulenthonorar	7	-235 412	7 304	-110 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-4 131 622	-1 888 224	-1 265 000	-1 950 000
Forsikringer		-1 100 860	-956 246	-1 071 000	-1 167 000
Kommunale avgifter	9	-2 397 045	-2 006 147	-2 303 000	-2 786 000
Energi/fyring	10	-1 949 319	-2 619 742	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 506 731	-1 496 857	-1 623 000	-1 555 000
Andre driftskostnader	11	-1 538 269	-1 002 941	-1 102 500	-1 095 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 416 777**	**-11 293 760**	**-11 336 500**	**-12 525 500**
DRIFTSRESULTAT		**141 068**	**2 090 161**	**3 116 500**	**3 782 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	253 094	148 081	90 000	159 000
Finanskostnader	13	-2 664 503	-1 718 553	-2 141 000	-2 970 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 411 409**	**-1 570 472**	**-2 051 000**	**-2 811 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 270 341**	**519 689**	**1 065 500**	**971 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 270 341	0		
Reduksjon udekket tap		0	519 689		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	755 695	937 227
SUM ANLEGGSMIDLER		**755 695**	**937 227**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		55 884	35 465
Forskuddsbetalte kostnader		1 621 820	1 464 930
Andre kortsiktige fordringer	15	9 762	2 273
Driftskonto OBOS-banken		1 144 010	1 976 772
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 751	20 763
Sparekonto OBOS-banken		4 443 427	5 660 902
SUM OMLØPSMIDLER		**7 280 654**	**9 161 105**
SUM EIENDELER		**8 036 350**	**10 098 332**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-39 637 165	-37 366 825
SUM EGENKAPITAL		**-39 637 165**	**-37 366 825**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 188 294	45 133 878
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 188 294**	**45 133 878**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 651	125 101
Leverandørgjeld		3 010 157	2 093 803
Skyldige offentlige avgifter	18	22 425	42 362
Påløpte renter		263 405	12 489
Annen kortsiktig gjeld	19	63 582	57 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 485 221**	**2 331 279**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 036 350**	**10 098 332**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2024
Styret i Haukåsen Sameie I

Camille H. Keskitalo-Wesenberg /s/ Britt Engedahl /s/ Mojgan Saharkhiz /s/

Md Mahdi Hasan /s/ Raminta Velickaite-Greve /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	14 353 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 353 440**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbillading, tilgang	5 100
Nøkler	994
Dør til leilighet	6 926
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 020**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-510 934
Påløpte feriepenger	-63 582
Arbeidsgiveravgift	-122 041
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-11 024
Andre personalkostnader	-14 778
SUM PERSONALKOSTNADER	**-722 359**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 280 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 069, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 279.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 250
OBOS Prosjekt AS	-219 349
SUM KONSULENTHONORAR	**-235 412**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Welhaven Rør og Elektro AS; El-arbeid belysning oppganger, inngangsparti, kjeller og belysning mot parkeringsplasser	-2 201 252
Assistent Partner AS; Svarapparat	-388 567
Welhaven Rør og Elektro AS; El-bil ladere	-332 402
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 922 221**
Drift/vedlikehold bygninger	-254 517
Drift/vedlikehold VVS	-149 573
Drift/vedlikehold elektro	-5 466
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-235 018
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-50 863
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-215 393
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-36 013
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 629
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-51 704
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 583
Annet vedlikehold 2	-16 611
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 032
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 131 622**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 552 486
Feieavgift	-383
Renovasjonsavgift	-844 177
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 397 045**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 949 319
SUM ENERGI / FYRING	**-1 949 319**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-128 722
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 301
Håndverktøy	-4 761
Annet driftsmateriale	-15 113
Vaktmestertjenester	-85 550
Renhold ved firmaer	-556 923
Snørydding	-257 417
Gressklipping	-162 500
Andre fremmede tjenester – Eiendomstjenesten AS	-201 329
Kontor- og datarekvisita	-19 796
Trykksaker	-5 566
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 069
Andre kontorkostnader	-16 978
Telefon u/mva	-24 267
Porto	-227
Drivstoff	-4 367
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-7 072
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 538 269**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	104 919
Renter av driftskonto i OBOS-banken	146 627
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	921
Andre renteinntekter	627
SUM FINANSINNTEKTER	**253 094**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 664 503
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 664 503**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 2022	935 938	
Avskrevet tidligere	-33 208	
Avskrevet i år	-180 546	
		722 184
Garasjeanlegg		
Tilgang 2008	49 278	
Avskrevet tidligere	-14 781	
Avskrevet i år	-986	
		33 511
Sandsilo		
Tilgang 1988	32 400	
Avskrevet tidligere	-32 400	
		0
Diverse utstyr		
Tilgang 2004	100 130	
Avskrevet tidligere	-100 130	
		0
Høytrykkvasker		
Tilgang 1987	12 000	
Avskrevet tidligere	-12 000	
		0
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2010	1	
Avskrevet tidligere	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**755 695**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-181 532**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, tillitsvalgte	9 762
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 762**

NOTE: 16
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: 17

OBOS Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2016	-55 195 526	
Nedbetalt tidligere	10 061 648	
Nedbetalt i år	945 584	
		-44 188 294
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 188 294**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-5 751
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 674
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-22 425**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-63 582
Purregebyr	-1
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-63 582**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79582403. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Taktekking oppgang 2	
2020	Oppvarmede gangveier til Johan Castbergs vei og Dr. Dedichens vei	
2019–2020	Installering av lokal varmepumpe i undersentral for ytterligere optimalisering av jordvameanlegg.	
2018-2019	Installering av fire ladestasjoner for oppladbare biler med opplegg for ytterligere utvidelse. Opparbeiding av ny gangvei langs nedre p-plass.	
2016	Installasjon av bergvarme med varmepumpe til erstatning for gammelt fyringsanlegg. Ny hekk langs Dr, Dedichens vei.	
2015	Maling og nye fasadeplater på takene over inngangspartiene	
2014 - 2015	Balkongrehabilitering	
2012 - 2013	Etterforankring murvegger J.C vei 2-8-46	
2012 - 2012	Oppgradering av fellesvaskeriene	
2011 - 2011	Etterforankring murvegg J.C. vei 54	
2010 - 2010	Oppmuring gavlvegg i J.C.vei 62	
2009 - 2009	Installert nye avfallsbrønner	2009: Igangsette prosjekt om avfallsbrønner. Prisestimat kr 1.6 mill kr. Egen sak på årsmøte 2009. Finansiering må avklares.
2009 - 2009	Installert ny varmepumpe i JH20	Varmepumper. Prisestimat kr 500.000,-. Egen sak på årsmøte 2009.

2004 - 2005	Våtromsrehabilitering	2004/2005: Våtromsrehabilitering
2004 - 2006	Oppgradering av lekeapparater	
2003 - 2005	Tak	Tak
2001 - 2001	Utskifting av oljetanker	2001: Utskifting av oljetanker.
2000 - 2000	Asfaltering av parkeringsplasser	2000: Asfaltering av parkeringsplasser.
1999 - 1999	Utskift. fjernvarmenett, fasade i nr 26	1999: Innkjøp av traktor, avfallscontainer og krokhenger. Utskifting av fjernvarmenett mellom fyrhus og blokk 4. Utbedring av fasade i nr. 26.
1998 - 1998	Utskiftning stuevindu, asfalt. p-plass	1998: Utskifting av stuevinduer. Asfaltering av parkeringsplass. Beising av alle takgesimser.
1997 - 1997	Drenering av lekeplass	1997: Drenering av lekeplass.
1996 - 1996	Rehab inngangsparti,calling/rekkverk	1996: Rehabilitering av inngangspartier, callinganlegg og rekkverk.
1995 - 1995	Dumper i kjørevei og nytt gjerde	1995: Dumper i kjørevei ved blokk 6 og 7. Gjerde ved ny park.plass ved blokk 7.
1994 - 1994	Etterarbeid vindu/dør, renset luftekanal	1994: Etterarbeid vindu/dørutskifting. Rensing av luftekanaler i renseriene, oppussing av vaskeriene, fornyelse av lekeapp., vedl. fyrrom.
1993 - 1993	Utskiftning dører/vinduer	1993: Utskifting av dører/vinduer Utskiftinger av hoved-/shuntventiler fyrhus/undersentral
1992 - 1992	Ny elektrokjele, vedl. grunnmur mm	1992: Ny elektrodekjele i fyrhus, byttet oppleggskraner for varmt- og kaldtvann. 9 nye vaskemaskiner. Større vedlikehold av grunnmur, fasader samt over inngangspariene. Skiftet brystpanel i seksjon i blokk 4.
1991 - 1991	Taktekking, drenering,rehab. fasade	1991: Taktekking av 5 tak, tetting av fyrhusvegg, utbedring av drenering og parkeringsplass ved blokk 7. Nye varmevekslere og ekspansjonssystem i fyrhuset, undersentral. Vedl. av gavlvegger og fasader. Røykvarslere og brannslukningsapparater.
1990 - 1990	Taktekking og installert vanningsanlegg	1990: Taktekking av 6 tak. Bygget toalettrom i f m lekerom. Installert vanningsanlegg.

1989 - 1989	Taktekking samt utvidelse av garasje	1989: Taktekking. Utskifting av overlys. Malt inngangpartier. Innkjøp av traktor. Utvidelse av garasje.
1988 - 1988	søppelrom/elektrokjele/kjørebro	1988: Ombygging av søppelrom, montert kjørebroer for søppelkassene. Ny elektrokjele i fyrrom, nye vaske- og tørkemaskiner og nye varmeruller i vaskeriene. Nye lysarmaturer i oppgangene.

Protokoll til årsmøte 2024 for Haukåsen Sameie I

Organisasjonsnummer: 983675433
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mars kl. 09:00 til 25. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

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:
Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71
Antall stemmer mot vedtaket: 10
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Maryann Enggravslia

Jan-Arve Blålid

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
[Navn] og [Navn] er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 16
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: 65
Antall stemmer mot vedtaket: 11
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 19
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til [sum]
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 15
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fjerning av tørkebåser

Fremmet av: Alex Wold

Foreslår at tørkebåsene til tepper ol. fjernes at de er stygge og i svært lite bruk. Plassen kan eventuelt senere opparbeides med sittegrupper dersom styret skulle finne det formålstjenlig.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til at hver blokk kartlegger behovet for tørkebåser i forhold til behovet for ytterligere sykkelparkering bak lås eller fullstendig demontering av båsene med ulike muligheter for alternativ bruk av dette fellesarealet som for eksempel sittegrupper. Det oppfattes som implisitt at styret på bakgrunn av denne kartleggingen står fritt til å velge tiltak på bakgrunn av hva beboerne anser mest formålstjenlig for hver blokk.

Forslag til vedtak:
Tørkebåsene fjernes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 61
Antall stemmer mot vedtaket: 17
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Nye lekeapparater

Fremmet av: Josefine Claudius

En ny lekeplass vil kunne bli et betydningsfullt samlingspunkt for barna, og det vil bidra til å styrke følelsen av fellesskap blant naboene.

Styrets innstilling
Styret har orientert seg blant leverandører av lekeapparater. Prismessig vil ett enkelt lekeapparat kunne koste alt fra kr 55.000 kr- 180.000 kr ekskl mva. I tillegg kommer montering og opparbeiding av området. Forslagsstiller har ikke spesifisert konkrete produkt og det ligger underforstått at styret står fritt til å velge egne løsninger dersom forslaget blir vedtatt.

Forslag til vedtak:
De nåværende lekeapparatene er veldig gamle og slitte.
Jeg vil foreslå å kjøpe nye lekeapperater og lage en lekeplass ved siden av fotballbanen.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39
Antall stemmer mot vedtaket: 35
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Sykelbod

Fremmet av: Nahid Pertavy

Vi er på johan castbers vei 52 har veldig problem med bod for sykel .jeg foreslå der ute ved siden av 52 en plass som kan lett ombygges som sykel bod .mange som bruket ikke bil og ønsker ha sykel men, problemey er at det finnes ikke nok sykelbod .Jeg håper for at denn forslaget får nok stemme. Den kan både være bra for miljø og for folkehelse. Mvh nahid pertavy

Styrets innstilling
Det utredes muligheter for etablering av sykkelboder.

Styret stiller seg positiv til at antallet varige og fastmonterte sykkelavstillingsplasser øker. Det er viktig at løsningen hensyntar årstidene og ikke er til hinder for måking, strøing eller gressklipping. Styret mener denne saken kan ses sammen med alternativ bruk av tørkebåser og at alternativer og kostnader forbundet med dette bør utredes kommende styreperiode.

Forslag til vedtak:
Nødvendig for ute sykelbod på borslaget . Se forklaringen
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52
Antall stemmer mot vedtaket: 17
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Avvikle kjølerom til fordel for vanlige, individuelle boder

Fremmet av: Eli Maria Lundgaard

Transaksjon 09222115557513752874 Signert MAT/, PvME/, PvJB/

Kjølerommene bruker mye strøm. Ved og avslutte dem vil vi spare penger og strøm på dette. Jeg (og kanskje flere?) ser dem uansett som overflødige.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget om å avvikle kjølerommene av hensyn energibruk og høye utskiftningskostnader. I og med at ombygging medfører en mer omfattende bruksendring med krav til lys og prosjektering, foreslår styret at stiller man beholder skapene slik de står i første omgang. I kommende styreperiode er interessant å undersøke hvordan fellesarealene kan gjøre mest nytte for seg nå for tiden.

Avstemning i saken:
✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 47
Antall stemmer mot saken: 29
Antall blanke stemmer: 14
Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslår at kjølerommene i kjelleren avvikles. I stedet for å beholde disse foreslår jeg at de enten bygges om til litt større individuelle lagringsboder (hvis dette også gjøres i de felles lagringsrommene), eller at man ev. beholder selve skapene i første omgang, men at de blir lagringsskap av andre småting enn kjølevarer.

Forslag til vedtak 2:
Kjølerommene i kjelleren avvikles. Skapene beholdes slik de står inntil videre.

Antall stemmer for vedtak 1: 23
Antall stemmer for vedtak 2: 38
Antall blanke stemmer: 14
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

10. Gjøre om felles lagringsrom i kjeller til individuelle boder

Fremmet av: Eli Maria Lundgaard

Gjelder de felles lagringsrommene i kjelleren, som har vært overfylt med ting som ingen tar ansvar for. Disse har nylig blitt ryddet, og kommer derfor med forslag til hvordan disse rommene kan brukes bedre fremover.

Styrets innstilling
Det er 272 boenheter i Samelet. Hvorvidt det vil være mulig å bygge om fellesarealene i kjelleren på en slik måte at alle får en ekstra bod med belysning må utredes sammen med byggfaglig person. Styret gis mandat til å innhente nødvendige tegninger og kostnadsoverslag/ anbud samt igangsette arbeidet.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 44
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Transaksjon 09222115557513752874 Signert MAT/, PvME/, PvJB/

11. Anskaffe sykkelstativer

Fremmet av: Eli Maria Lundgaard

Nå er barnevogn- og sykkelrommene veldig fulle, og det å skaffe en sykkel virker tungvint da man i så fall kanskje blir nødt å bære den ned og opp av kjelleren hver dag.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til at antallet varige og fastmonterte sykkelavstillingsplasser øker. Det er viktig at løsningen hensyntar årstidene og ikke er til hinder for måking, strøing eller gressklipping. Styret mener denne saken kan ses sammen med alternativ bruk av tørkebåser og at alternativer og kostnader forbundet med dette bør utredes kommende styreperiode.

Forslag til vedtak:
Foreslår at vi skaffer noen felles sykkelstativer som kan stå ved hver av blokkene. Mener at «tørkerommene» på nedsiden av blokkene, ved parkeringsplassen, vil fungere godt som sykkelrom istedet (disse blir jo uansett ikke særlig brukt nå). Ellers forslår vi å sette sykkelstativer et annet sted, men noen ved hver blokk.
Dette vil kunne frigjøre plass i barnevogn-rommene, og at man ikke trenger bære sykler opp og ned av kjelleren hver eneste dag.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 12
Antall blanke stemmer: 16
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Forslag om å endre vedtektenes § 10, 1. ledd

Fremmet av: Shahin Rahimzadeh, Johan Castbergs vei 54

I dagens § 10 Styret, 1. ledd, står det:

Samelet 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.

Bakgrunn for forslaget :

Dersom det viser seg at et sittende styret ikke fungerer, er det ikke hensiktsmessig at de skal bli sittende i to år.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 31
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

13. Bruk av gjesteplasser – Forslag til nytt vedtak

Fremmet av: Solveig Eikhaugen, JC4

Styrets vedtak i slutten av 2023 medførte innstramming av bruk av gjesteparkering. Antall dager en bil kan stå på gjesteparkering er pr, i dag 3 dager. Dette medfører ofte unødige begrensninger når man har besøkende, eksempelvis en langhelg. Det kan også medføre problemer dersom man har egen bil på verksted og benytter leiebil i perioden. Jeg foreslår at det fattes et nytt vedtak vedr. gjesteparkering

Styrets innstilling
Dagens ordning opprettholdes til vi ser virkningen av det nye systemet.

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 35
Antall stemmer mot vedtaket: 41
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Digitalt parkeringssystem

Fremmet av: Solveig Eikhaugen, JC4

Det foreslås at årsmøtet pålegger styret å legge fram en sak om kostnader , fordeler og ulemper med nytt digitalt parkeringssystem for sameierne til informasjon og vurdering.

Styrets innstilling
Styret deler villig opplysninger om kostnadene knyttet til det nye digitale parkeringsssytemet med seksjonseieren på VIBBO.

Forslag til vedtak:
Styret legger fram en sak om kostnader , fordeler og ulemper med nytt digitalt parkeringssystem

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56
Antall stemmer mot vedtaket: 19
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Camille Helene Keskitalo-Wesenberg (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camille Helene Keskitalo-Wesenberg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Transaksjon 09222115557513752874 Signert MAT/, PvME/, PvJB/
Transaksjon 09222115557513752874 Signert MAT/, PvME/, PvJB/

Britt Østvik Engedahl (52 stemmer)
Md Mahdi Hasan (42 stemmer)
Kristine Soon Hwa Holm-Johnsen (50 stemmer)
Raminta Velickaite-Greve (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Britt Østvik Engedahl
Md Mahdi Hasan
Kristine Soon Hwa Holm-Johnsen
Raminta Velickaite-Greve

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tha Abidi (46 stemmer)
Per Henrik Irfelt (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tha Abidi
Per Henrik Irfelt

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Anders Svarholt (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Anders Svarholt

Transaksjon 09222115557513752874 Signert MAT/, PvME/, PvJB/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 10:00 og lukker 16. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5037

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.

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. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak

Camille Helene Keskitalo-Wesenberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anette Beate Marshal og Maryann Enggravslia 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

Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

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%)

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



Haukåsen Sameie 1

Et bra sted å bo!

Seaæh Search

Main menu

Skip to primary content

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

Vedtekter

VEDTEKTER
for Haukåsen Sameie I

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

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

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

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

§3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

3–1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4–1 Rett til bruk

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

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

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

§5. HUSORDENSREGLER

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

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

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

§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§8. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

8–1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- **(1)** Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierene slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- **(2)** Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmer
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- **(3)** Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- **(4)** Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- **(5)** Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- **(6)** Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- **(7)** Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- **(8)** Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- **(9)** Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- **(10)** Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- **(11)** En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

§10. STYRET

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

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

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

§11. ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§12. FORRETNINGSFØRER

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

§13. MINDRETALLSVERN

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

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§15. GENERELLE PLIKTER

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

TILLEGG TIL VEDTEKTENE

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

HUSORDENSREGLER FOR HAUKÅSEN SAMEIE 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HAUKÅSEN SAMEIE I

REGLER FOR KJØRING OG PARKERING

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

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

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

Uregistrerte kjøretøyer kan IKKE benytte sameiets oppstillingsplasser.

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

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

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

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

HAUKÅSEN SAMEIE I

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.

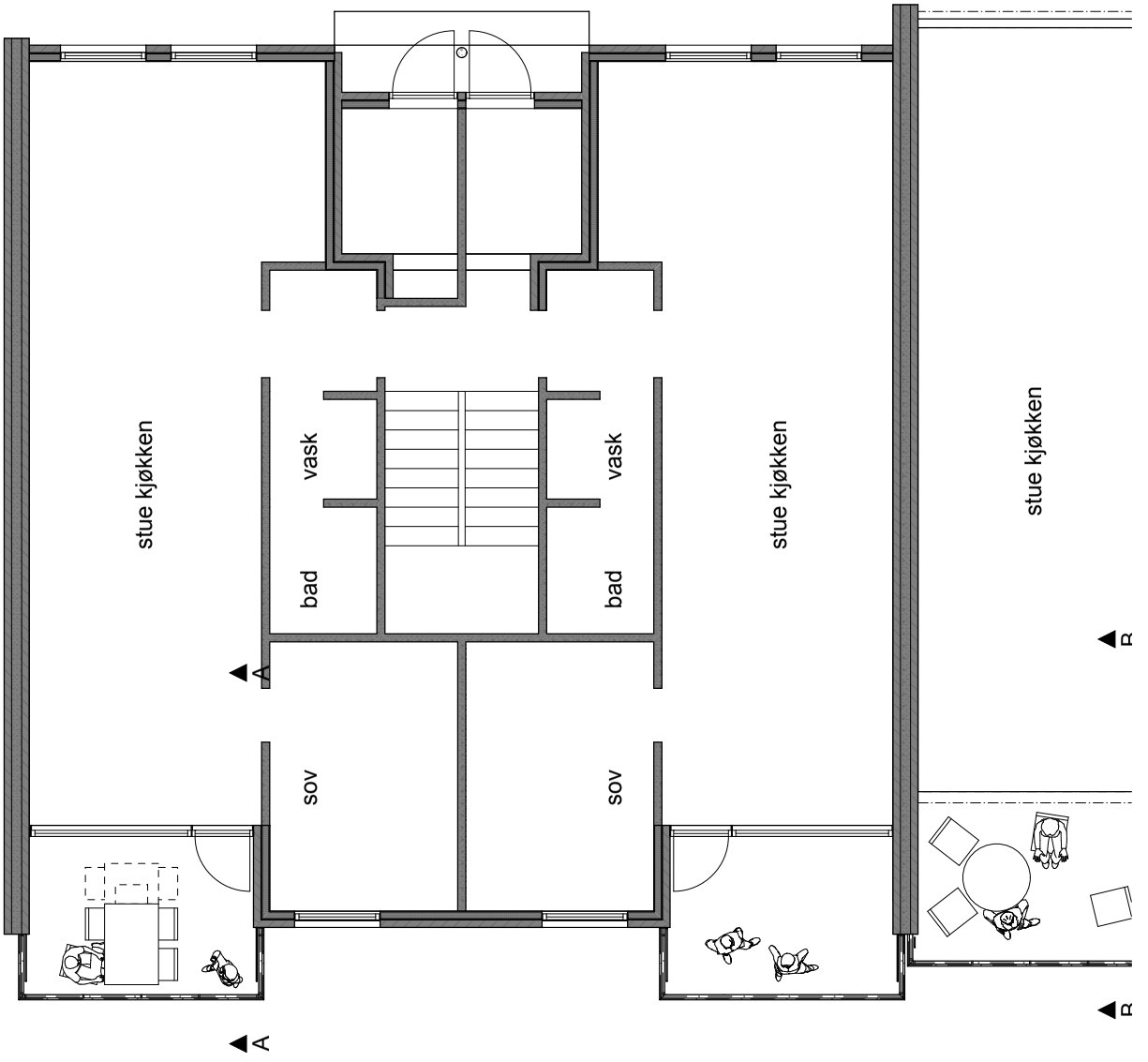
www.haukasen.no

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

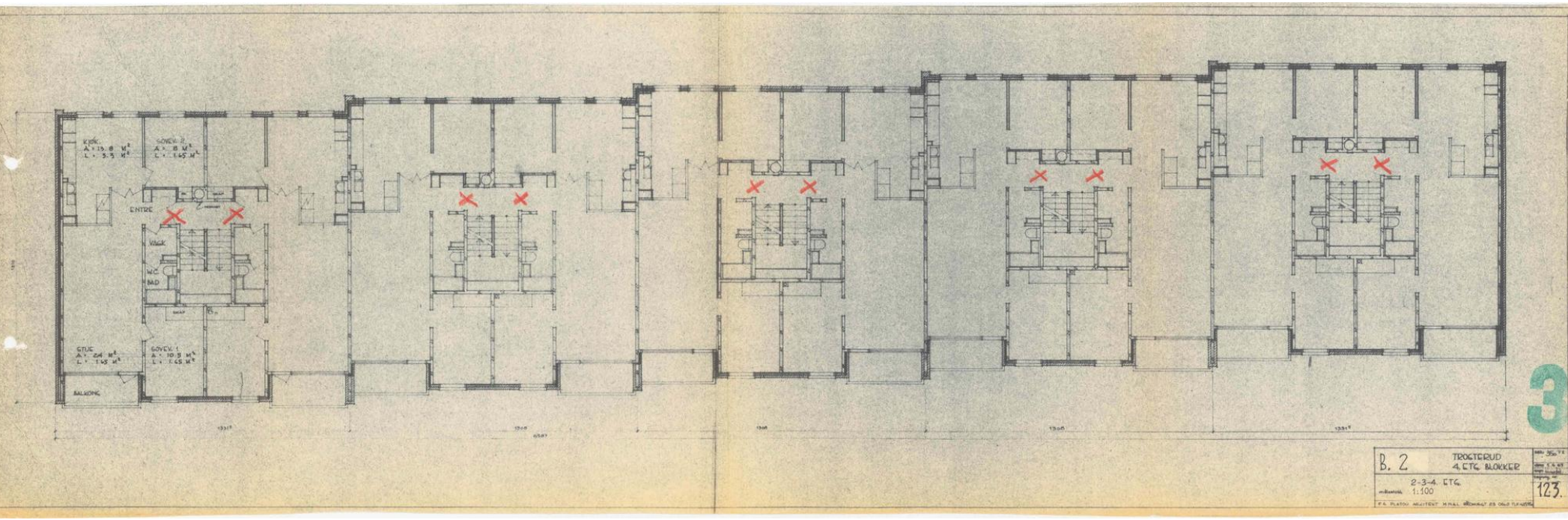
Epost til styret: haukasen1@styrerommet.no



absolutt arkitektur as Vallegata 15b 0454 Oslo 95 23 00 25 svein@absolutt.no www.absolutt.no

Haukåsen sameie I Johan Castbergs vei 2-68 0673 Oslo gnr 167 bnr 150 Søknad om rammetillatelse

Plan 1 utsnitt etasje A4 1:100 17.12.12 A4115



3

B. 2	TROSTERUD 4 ETG. BLOKKER	
	2-3-4. ETG.	
målestokk	1:100	tegning nr. 123.

F.A. PLATOU ARKITEKT MNAL. ARKITEKT ES OSLO TLF. [illegible]

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.

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

O.V.

Byggetilsynet
Olav Vevle

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

SKL C.15. 4000. ANDVORD. 2265/70. –

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0082/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Castbergs vei 14 0673 OSLO

Betegnelse: Gnr 167, bnr 150, snr 53 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no