Tilstandsrapport

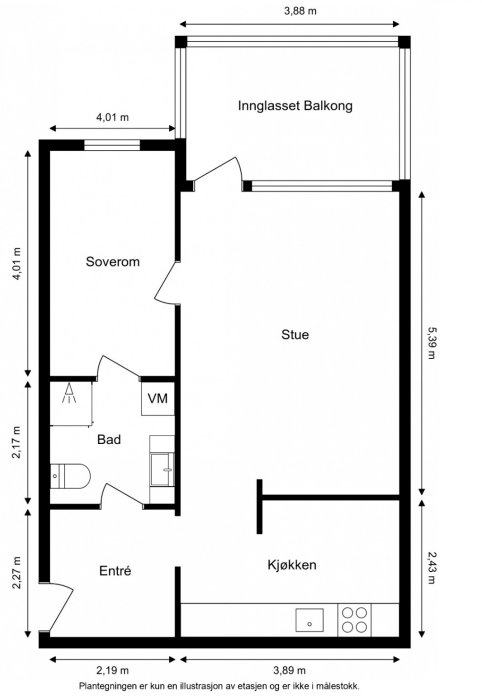
Boligbygg med flere boenheter

Lutvannsveien 23, 0676 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 41, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 52 m²



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22491-1040 **Referansenummer:** FM7461

Foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasje. Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Fliser og laminat.
- Vegger: Malt panel, malt tapet og pusset og malte overflater.
- Himling: Pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,43 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

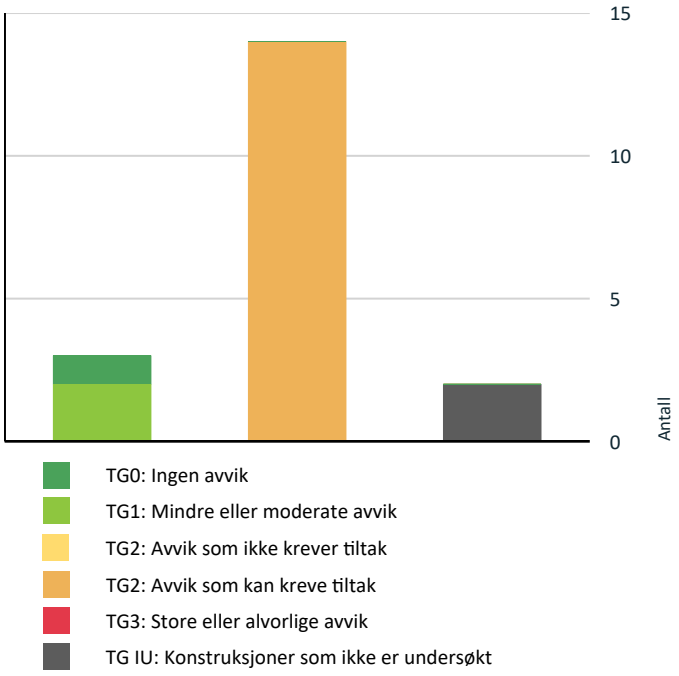
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1987 og 1974.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest.
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking, men i følge eier er døren ny i 2023. Balkongdøren er produsert i 1987.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Entrédør er av nyere dato og er tildelt tilstandsgrad 1.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med heldekkende teppe. Rekkverk i metall med glass i felt, enkle skyveglass over rekkverk.
Størrelse: ca. 9 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,10 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Alder: Av eldre dato, badet ble pusset opp i 1997 i følge eier. I 2021 ble varmekabler skiftet ut, ny støp på gamle fliser og nye fliser på gulv i følge eier.

Badet er oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet. ??

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk i støpejern med plasthylse. Hjelpesluk i plast i dusjsone.
Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ifølge eier fra ca. 1997.
Tilgjengelighet (sluk): Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen.

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2. Det bør påregnes nærmere undersøkelser.

- Rørgjennomføringen i gulvet mangler beskyttende hylse.
Uten hylse kan vann lettere trenge ned i konstruksjonen.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.
Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.





Rørgjennomføringer uten hylse

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med faste felt og dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

For øvrig bærer enkelte sanitærinstallasjoner og innredning preg av alder og slitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Av eldre dato.
Produsent innredning: Ukjent.
Integrerte hvitevarer: Ingen.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen/overflater er eldre og viser bruksslitasje med sår/merker som kan kreve tiltak.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Ventilator med avtrekk til felles kanal for mekanisk avtrekk.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Kjøkkenventilatoren har egen motor med utkast mot felles ventilasjonskanal. Denne typen løsning kan potensielt føre til overtrykk i kanalen og begrense ventilasjon i andre leiligheter, forholdet er normalt sett ikke tillatt. Det er ikke kjent om det er gitt tillatelse fra styret i dette tilfellet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Kobber og plast (rør i rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør av plast/støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Via ventil i bad og ventilator i kjøkken.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.??
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.??

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er installert ventilator på et ventilasjonsrør som normalt fungerer mekanisk.
Når en mekanisk vifte kobles til et felles ventilasjonsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet. Forholdet kan også begrense avtrekk når ventilatoren ikke er i bruk.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Tilstandsrapport

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

- Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider:
   Utskiftning av innmat i sikringsskap - se samsvarserklæring for detaljert info.
   Utskiftning av varmekabel i bad.
   Ny kurs til stue og balkong, montering av 2 stk stikk, 1 stk bryter på balkong - se samsvarserklæring for detaljert informasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av deler av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja.
Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

   Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

3.
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

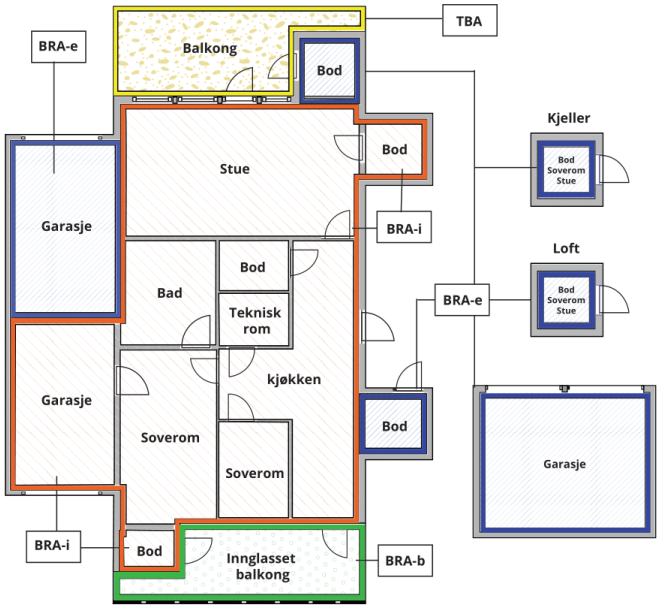
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	52		10	62	
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**	**10**		
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
Utskiftning av varmekabler på bad.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
Ny entrédør.
Nytt klosett.
Ny ventilator i kjøkken.
Nytt blandebatteri i kjøkken.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	10

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Jon Smevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	41		85	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lutvannsveien 23

Hjemmelshaver
Smevik Jon

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	03.10.2025		Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	03.10.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom

Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Egenerklæring

Lutvannsveien 23, 0676 OSLO

10 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lutvannsveien 23	Lutvannsveien 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1995

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd her de siste 2 årene. Vært utleid før det. Fra 2000 til 2023

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 565716

Informasjon om selger

Selger

Smevik, Jon

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabel ble defekt.
Toalett som sto og rant.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kamerat som er rørlegger

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2021

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet varmekabel . Nye fliser og nytt dusjhjørne blei gjort privat.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Assemblin

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teknisk boligelektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytta kran på kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kamerat som er rørlegger

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95399170

Egenerklæringsskjema

Name

Smevik, Jon

Date

2025-10-10

Identification

bankID Smevik, Jon

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Smevik, Jon	10/10-2025 16:42:33	BANKID

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 76250043 . Vår ref.: 5286-1-085 Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Haukåsen Iv
Organisasjonsnr:	979302169
Seksjonseier:	Smevik, Jon
Medeier:	
Leilighetsnummer:	085
Adresse:	Lutvannsvn 23, 0676 OSLO
Seksjonsnummer:	85
Gnr.	142
Bnr.	41

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565716.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

NB! Salg og utleie til andre enn fysiske personer er ikke tillatt, jfr vedtektenes ¤ 3. Parkeringsplass/garasje til leie i selskapet. De som ønsker El-bil ladeplass ta kontakt med styret for kjøp av ladeboks. (De som har El-bil lader betaler et lite tillegg pr mnd.). Søknad til styret ved Gunnar Mohn, tlf. 90925136 for leie av parkeringsplass, garasjeplass og el-bil plass. Plassene følger ikke automatisk leiligheten ved salg. På Ekstraordinært årsmøte 11.02.2025 ble nytt bergvarmeanlegg vedtatt. Styret jobber videre med saken. Det ble også vedtatt låneopptak til kr 28 600 000. Det er nå tatt opp nytt lån for bergvarmeprosjekt kr 25 000 000 totalt. Pr. 25.04.2025 er kr 5 000 000 utbetalt av lånet. Fellesgjeld vil øke for alle seksjonseiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207364223
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	19 538 710,00
Innfrielsesdato:	30.07.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208500449
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo	19 904 814,00
Innfrielsesdato:	30.04.2055
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: 4 912,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	1 195,00	
Trappevask	117,00	
Felleskostnader	1 793,00	
Oppvarming og v.vann	1 352,00	
Kabel-tv	455,00	

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:	408,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 371,-
Annen formue:	23 405,-
Gjeld:	118 153,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207364223
Restsaldo:	114 932,30
Kapitalkostnader:	1 054,03

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208500449
Restsaldo:	84 605,14
Kapitalkostnader:	536,72

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199 537,44,-, 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 Trine Normann pr. e-post: trine.normann@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.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arnljot Skaar, e-post: hauk-4@online.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5286
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registrering av fremmøte

Registrering av fremmøte starter 24.04.2025 kl 17:45

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner og en til å føre protokollen
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrekk i forbindelse med bergvarme-prosjektet
8. Fastsettelse av honorar til byggkomite
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arnljot Skaar er valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner og en til å føre protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen og valg av protokollfører.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5286 Haukåsen IV Sameie_Årsmøte 2024 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 324 000. I tillegg kr 999 pr stk til valgkomite.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 324 000. I tillegg kommer det kr 999 pr stk til valgkomite.

Sak 7

Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrekk i forbindelse med bergvarme-prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med varmepumpe prosjektet som gjennomføres, er det noen arbeider som ikke omfattes av prosjektet.

kaldt/varmtvann/sirk

Generelt er rørene passert 50 år, og på et tidspunkt i fremtiden må rør byttes/oppgraderes.

De gamle rørene bærer preg av slitasje, og mange steder er isolasjonen brutt og løsnet. I tillegg er det mangelfull branntetting mange steder. Pr i dag er det ingen innregulering på varmtvann-sirkulasjon, noe man vil få med nye rør og ventiler.

Fordeler med at bytte tas samtidig som prosjekt pågår, er enklere tilgang for å gjennomføre arbeid (prosjektet omfatter at noen rør skal skiftes) og nedetid på varmt-/kaldt vann blir svært kort pr blokk. Det vil heller ikke være behov for provisorisk vann under utskiftningen. Ved at oppgradering gjøres nå og ikke senere, vil også kostnaden bli lavere, samt at tilbud mottatt fra valgt entreprenør var en god del lavere enn andre leverandører som tok dette med som opsjon.

Det som taler for at man skal avvente bytte, er at levetiden på eksisterende rør kan være betydelig lengre enn hva man forventer, spesielt på kaldtvann. I tillegg vil prosjektet bli dyrere totalt sett. Om man velger å avvente bytte, kan men i fremtiden ta blokk for blokk for å spre investering over flere år.

Kostnader for BS Haukåsen IV er beregnet til 44% av 6.200.000 eks. mva., og vil følgelig øke sameiets totale kostnader. Litt avhengig av kostnad på eksisterende prosjekt, kan det være rom for at tilskudd fra Enova kan benyttes.

Styrets innstilling
Da det er gode grunner for begge alternativene (gjennomføre eller avvente), vil ikke styret legge føringer ved å anbefale det ene eller det andre alternativet. Styret mener beslutning skal tas av sameierne basert på egen totalvurdering av fordeler og ulemper ved å gjennomføre prosjektet.

Da det er noe usikkerhet rundt kostnad ved å gjennomføre prosjektet, Lutvann BS og BS Haukåsen IV stemmer forskjellig, anbefaler styret at et eventuelt vedtak om å gjennomføre har en klausul om å ikke gjennomføre oppgradering dersom kostnad øker mer enn 10 %.

Forslag til vedtak
Bytte rørstrekk i kjelleren for kaldt og varmt vann

Sak 8

Fastsettelse av honorar til byggkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det opprettet en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet vil stille med minimum to medlemmer i byggekomiteen.

Deltakelse i byggekomiteen innebærer arbeid utover ordinært styrearbeid og krever tilstedeværelse på møter på dagtid, i normal arbeidstid.

Styret foreslår derfor at det etableres en egen godtgjørelse for dette arbeidet. Det forventes at det vil bli avholdt mellom 15 og 20 møter i løpet av 2025, i tillegg til nødvendig oppfølging av prosjektet etter behov.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

Forslag til vedtak

Det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Til årets årsmøte stiller styreleder og ett styremedlem på valg, I tillegg til årlig

rotasjon av varamedlemmer.

Ettersom samtlige medlemmer på valg ønsker å stille videre, har valgkomiteen

kommet til enighet om å innstille gjeldende styre også for 2025 – 2026.

Herunder styrets foreslåtte sammensetning:

Leder Arnljot Skaar 2025-2027

Styremedlem Gunnar Mohn 2025-2027

Styremedlem Joakim G. Rønning 2024-2026

Styremedlem Zahir M. Khan 2024-2026

Styremedlem Mariann Bergseter 2024-2026

Varamedlem Elisabeth E. Syse 2025-2026

Varamedlem Hege Berg Frøvik 2025-2026

Begrunnelse

For det første må det påpekes at valgkomiteen ikke har mottatt noen

henvendelser fra andre kandidater som eventuelt skulle ha ønske å stille til

noen av styrets verv.

Utover det faktum har vi etter dialog med styret inntrykk av at gjeldende

sammensetning samarbeider godt, og det er bred støtte om å fortsette med

gjeldende styreleder spesielt på bakgrunn av oppfølging av det større

bergvarmeprosjektet som pågår i skrivende stund.

Når det kommer til valg av valgkomité, har vi heller ikke her noen alternative

kandidater, og eventuell ny sammensetning vil presenteres først på årsmøtet.

Vennlig hilsen valgkomiteen;

Mesfin N. Mehari

Josef M. Wesman

Markus Syse

Roller og kandidater

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

- Arnljot Skaar

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

- Gunnar Mohn

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

- Elisabeth E. Syse
- Hege Berg Frøvik

Sak 10

Valg av Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

3 stk i Valgkomite skal velges på årsmøte.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Styremøter. Det er avholdt 14 ordinære styremøter. På noen styremøter har vi hatt besøk av beboere som hadde saker de ville ta opp med styret.

Det er i tillegg avholdt 5 fellesmøter med Lutvann Boligsameie i forbindelse med nytt bergvarmeanlegg. Styret har også vært på to ekskursjoner for å se på anlegg i forbindelse med prosjektet.

Styret har i tillegg hatt 8 møter med Obos Prosjekt og aktuelle leverandører til bergvarmeprosjektet. I tillegg er det gjennomført kontraktsmøte og oppstartsmøte. I prosjektperioden vil det bli avholdt byggemøter hver 14. dag.

Varmepumper. Prosjekt nye varmepumper (bergvarmeanlegg) har vært på agendaen gjennom hele året fram til endelig felles informasjonsmøte og ekstraordinært årsmøte for begge sameiene den 11. februar i år. Eiere i både Lutvann Boligsameie og Boligsameiet Haukåsen IV vedtok å oppgradere til nytt bergvarmeanlegg med tilskudd fra ENOVA.

Maling garasje/etasjeskiller. Arbeidet med å ferdigstille dette arbeidet ble avsluttet sommeren/høsten 2024. MDF Malerentreprenør hadde oppdraget sammen med vaktmestertjenesten.

Tak/himling i garasjeanlegget ble høsten 2024 spylt og rengjort, noe det var et sterkt behov for grunnet muggsopp.

Brannvern. Årlig brannsikkerhetskontroll ble i august gjennomført av Norsk Brannvern AS. Styret har også hengt opp branninstruks på alle oppslagstavlene i oppgangene.

Som tidligere år er det dessverre noen leiligheter som ikke benytter seg av tilbudet om sjekk av utstyr. Styret ber innstendig om at man tillater Norsk Brannvern AS å gjennomføre kontroll, både for egen og andres sikkerhet.

Adgangsbrikker. Styret har startet et prøveprosjekt med nøkkelfri adgang til oppgangene. Beboere i utvalgte oppganger i hvert bygg står for testingen, og vil gi styret verdifull tilbakemelding slik at styret kan ta beslutning om dette er noe for oss.

Tilbud til seksjonseiere - Dører og vinduer. Tømrerfirmaet 90 grader har levert tilbud til oss på vinduer og inngangsdører. Tilbudet ligger ute på Vibbo.

Tilbud til seksjonseiere - Sikringsskap. Elektrikerfirma Kvikk Installaasjon har levert tilbud til seksjonseiere på å oppgradere sikringsskap til automatsikringer. Styret oppfordrer seksjonseiere til å benytte seg av dette tilbudet. (Til orientering kan «gamle» skrusikringer være vanskelig å få tak i, da dette er på vei til å fases ut.) Tilbudet ligger ute på Vibbo.

Tilbud til seksjonseiere - Rullegardiner. Styret har innhentet tilbud på rullegardiner til balkongene, noe flere beboere har etterspurt. Firmaet Norsol i Oslo har kommet med et gunstig tilbud som styret anbefaler. Tilbudet ligger ute på Vibbo..

Fjerning av bærevegg. En beboer var i ferd med å fjerne deler av bæreveggen i sin leilighet. Vaktmestertjenesten ble informert, og fikk stoppet dette arbeidet umiddelbart. Endring av byggenes bærende konstruksjon kan i verste fall få katastrofale følger.

Parkering. Styret tildeler garasje-/parkeringsplasser etter forespørsler og behov så lenge vi har ledige plasser å tilby. Endringer er ikke alltid like enkelt da sameiet kun har samme antall biloppstillingsplasser som det er leiligheter i sameiet.

Styret har gjennom perioden fulgt opp leie av garasjeplasser og parkeringsplasser, og byttet internt ved anskaffelse av elbil.

I forbindelse med interne bytter av garasjeplasser er det fremdeles noen som mener at de «eier» den plassen de har fått tildelt. Det burde være kjent av alle at det er styret som administrerer og leier ut parkeringsplasser.

Ladestasjoner. Laddel overtok driften av våre ladestasjoner høsten 2024. Etter overgangen fikk brukere mulighet til å lade til spotpris, noe som er en langt billigere løsning.

Flere av våre beboere går til innkjøp av el-biler, og styret har utvidet anlegget med 8 nye ladestasjoner av typen Easee. Denne ladetypen er en annen og bedre ladestasjon enn de første EVBox-laderne som ble montert. Til sammen har sameiet i dag 30 ladestasjoner, noe som ser ut til å dekke behovet vårt akkurat nå. Pr. i dag vet vi ikke hvor lenge vi kan vente før vi også må starte med ladestasjoner på øvre plan i garasjen.

I forbindelse med økning av antall ladestasjoner på sikt, må vi også søke Elvia om utvidelse av strømkapasiteten i garasjehuset. Det kan medføre ekstra kostnader å få tilgang til mer strøm i garasjeanlegget; påtroppende styre må utrede dette videre i 2025.

Dugnad. Vårdugnaden ble avholdt mandag den 6. mai i regi av Vaktmestertjenesten. Oppmøtet var veldig bra, og dugnaden ble avsluttet med servering av litt mat og drikke. Styret takker alle beboere/seksjonseiere som stilte opp, samtidig oppfordrer styret alle til å delta på dugnaden for 2025. Denne dugnaden vil nok bli noe amputert med tanke på bergvarmeprosjektet som vi holder på med i disse dager.

Lekeplassene er gjennomgått, kontrollert og oppgradert i henhold til pålagte HMS-krav. Styret har også gjennomført kontroll av lekeplassene av kontrollør fra Trigonor. Rapporten sier at vi må gjøre noe / oppgradere noen av lekeapparatene.

Vibbo. Flere og flere av våre beboere benytter Vibbo aktivt, noe som er flott. Dessverre er det fortsatt en del seksjonseiere/beboere som ikke har logget seg inn og benyttet muligheten.

Maling oppganger. Nå gjenstår bare trappegangene i Lutvannsvn. 1 og 3. Disse vil bli malt i løpet av våren 2025.

Forsøpling. Styret har som tidligere også dette året måtte bruke tusenvis av kroner på å rydde kjellere for beboere/seksjonseiere sitt private søppel.

Sameiet betaler store summer årlig, som kunne vært unngått om beboerne/seksjonseiere hadde benyttet seg av gratis levering på en av Oslos mange gjenbruksstasjoner.

Styret understreker at hensetting er forbudt. Hensatt søppel utgjør en brannfare, og hindrer rømningsveier.

Forsikring. Noen forsikringsskader har vi også hatt dette året. Men ikke på langt nær så mange som tidligere år.

Noen skader er av en slik art at seksjonseier selv har måttet stå for kostnadene (jf. vedtektene). Styret understreker viktigheten av å benytte faglærte håndverkere og alltid henvende seg til vaktmestertjenesten om en vannlekkasje oppstår.

Beplantning. Beboere som har levert inn kvitteringer på kjøp av blomster og planter for å pynte opp i nærområde har fått refundert inntil kr 1 000,- (pr. oppgang). Styret takker alle de som har gjort en ekstra innsats for å gjøre det hyggelig rundt i sameiet.

Utlegg refunderes elektronisk via Vibbo under "Min bolig", eller via appen «Obos utlegg».

Busker og trær. Hekkene i sameiet ble som vanlig klippet høsten 2023. En del råtne og dårlige trær ble felt. Etter søknad fra beboere i Lutvannsvn. 1. 3 og 5 ble det besluttet at to store trær på balkongsiden skal felles. Villskog Trepleie ble engasjert til å felle disse trærne.

Røykluker (hærverk). Også i år har vi opplevd at noen har hatt det gøy med å sprenge opp røykluker i Lutvannsvn. 13 (som i 2023). Dette er barnslig og unødvendig, og skaffer sameiet unødvendige kostnader

Eierskifte. Det har i løpet av 2024 vært noen leiligheter som har fått nye eiere.
Lutvannsvn. 5, seksj. nr. 21 (4-roms) solgt av Kamp til Klevan/Gjeruldsen. Pris kr 5.050.000
Lutvannsvn. 9, seksj. nr. 53 (4-roms) solgt av Jan Ali til Fatine Lasry. Pris kr 4.300.000
Lutvannsvn. 9, seksj. nr. 30 (2-roms) solgt av Ole Anfinsen til Yong Srikhamtha. Pris kr 3.000.000
Lutvannsvn. 17, seksj. nr. 58 (2-roms) solgt av Z. Aleksovski til Javed Malik. Pris kr 3.610.000
Lutvannsvn. 21, seksj. nr. 84 (2-roms) solgt av Silje Moholt til Jeton Meimi. Pris kr 3.650.000
Lutvannsvn. 23, seksj. nr. 90 (3-roms) solgt av W. Nasir til Tahmineh Boustani. Pris kr 3.930.000
Lutvannsvn. 25, seksj. nr. 117 (3-roms) solgt av Kastrati til Jarie Garjo. Pris kr 4.550.000
Lutvannsvn. 25, seksj. nr. 135 (4roms) solgt av Moradi til Mahamed Jamac. Pris kr 4.300.000
Lutvannsvn. 35, seksj. nr. 142 (3-roms) solgt av Manar Alsaif til Uymas Cigdem. Pris kr 4.200.000

Husleie/inkasso. Styret følger opp innbetaling av husleie/fellesutgifter, og behandlet saker rundt inkasso og inkassovarsler.

Budsjett. Hvert år behandler styret budsjett, og evaluerer sameiets økonomiske situasjon. Budsjettet legger føring for neste års aktivitet.

Julegrantenning. Juletrærne på området ble tent første søndagen i advent.

Trappevask. Klager på trappevasken dukker stadig opp, og styret har kontinuerlig dialog med vaskebyrået for å melde inn klager etter hvert som slike mottas fra beboere. Kvaliteten på renholdet i sameiet blir hele tiden gjennomgått sammen med vaskebyrået.

Lekkasjer fra tak. Det har vært lekkasjer fra takene i Lutvannsvn. 7, 9 og 11. Tre taktekkerfirmaer har vært på befaring og gitt sine tilbud. Valget falt på Drogseth blikkenslager. De starter opp med arbeidet så fort snøen er borte fra takene. De har samtidig gitt pris på, og skifter de gamle rustne stigene på taket mellom nr. 7 og 9 og mellom nr. 9 og 11.

Internett & kabel-TV. Etter forhandlinger valgte styret å forlenge avtalen med Telenor når det gjelder levering av TV- og datasignaler. Avtalen har en varighet på to år.

Hensatte sykler og sykkelvrak. Forlatte sykkelvrak er fjernet fra sykkelstativene, og kastet uten at noen har meldt dem savnet.

Generell husorden / Uro. Styret har gjennom året behandlet ulike henvendelser gjeldende forsøpling, bråk, uro, rot på parkeringsplasser/balkonger og annet fra naboer.

Styret vil i den forbindelse presisere følgende;

Vis hensyn ved støyende arbeid, og forhold deg til de tidsperioder som er vedtatt. Husk at det ofte vil være hensiktsmessig å orientere dine naboer (alle oppganger i bygget) hvis du skal utføre støyende arbeid slik at naboene kan tilpasse sin dag deretter.

Trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Det er derfor viktig at alle oppganger og kjellerganger holdes ryddige. Det skal ikke hensettes sykler og barnevogner ved postkassene, eller på trappeavsatsene. Sko og sportsutstyr i trappeoppgangene kan også være til hinder i tilfelle brann, og gjør renhold i trappeoppgangene vanskelig.

Vedlikeholdsplan

I samarbeid med vaktmestertjenesten for BS Haukåsen IV og Lutvann BS har styret satt opp oversikt over forventet/planlagt vedlikeholdsbehov fremover for sameiet.

Forsikringsskader – årlig - kr 85 000

Vedlikehold/reparasjon røropplegg – årlig kr 85 000

Maling oppgang i Lv 1 og 3 – 2025 kr 90 000

Rensing av ventilasjon – 2026-2027 kr 180 000

Omtekking tak ved behov (pr. oppgang) – løpende kr 300 000

Maling tak i garasjeanlegg (innvendig) – 2026 kr 180 000

Skifte panel under vindu (pr. oppgang) – 2026-2029 kr 220 000

Asfaltreparasjoner – årlig kr 40 000

Vedlikehold/reparasjon maskinpark* - årlig kr 80 000

* Sammen med Lutvann Boligsameie

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 462 555.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader fra 01.01.2025:
Brensel/oppvarming, samt trappevask beholdes på 2024 nivå
Balkong økes med 7%
Felleskostnader økes med 10%
Kabel-tv reduseres til kr 455 pr seksjon pr mnd.
Uteparkering økes med kr 20 pr mnd pr plass til kr 320
Garasje økes med 6%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BJV27-YZTJH-LVCE8-3G25A-VZU6Q-O2M54

BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV
ORG.NR. 979 302 169, KUNDENR. 5286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 903 073	12 292 372	12 955 000	13 601 000
Andre inntekter	3	97 046	105 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 000 119**	**12 397 372**	**12 955 000**	**13 601 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 004	-43 145	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-304 996	-305 994	-306 000	-324 000
Avskrivninger	15	-33 401	-33 401	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 667	-19 128	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-198 993	-189 240	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-122 165	-13 034	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-632 497	-1 194 741	-1 053 000	-1 060 000
Forsikringer		-850 904	-792 948	-880 000	-1 056 000
Kommunale avgifter	9	-1 865 816	-1 593 926	-1 856 000	-2 119 000
Kostnader sameie	14	-2 659 258	-2 820 312	-3 700 000	-3 700 000
Energi/fyring	10	-210 272	-180 142	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-937 461	-874 002	-930 000	-930 000
Andre driftskostnader	11	-289 133	-264 124	-382 000	-345 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 164 568**	**-8 324 139**	**-10 054 000**	**-10 492 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 835 552**	**4 073 233**	**2 901 000**	**3 109 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	95 945	40 335	0	0
Finanskostnader	13	-1 423 151	-1 269 643	-1 395 000	-1 370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 327 206**	**-1 229 308**	**-1 395 000**	**-1 370 000**
ÅRSRESULTAT		**3 508 346**	**2 843 924**	**1 506 000**	**1 739 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 082 434	2 843 924		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	14	36 182	42 125
Andre varige driftsmidler	15	33 404	66 805
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 586**	**108 930**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 516	34 125
Forskuddsbetalte kostnader		232 050	225 547
Andre kortsiktige fordringer	16	448 249	41 896
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	14	904 421	658 759
Driftskonto OBOS-banken		3 379 177	1 534 072
Sparekonto OBOS-banken		2 600 622	1 326 069
SUM OMLØPSMIDLER		**7 603 036**	**3 820 468**
SUM EIENDELER		**7 672 622**	**3 929 398**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-14 554 033	-18 062 379
SUM EGENKAPITAL		**-14 554 033**	**-18 062 379**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	20 086 173	20 860 999
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 086 173**	**20 860 999**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		267 194	164 025
Leverandørgjeld		925 056	80 140
Påløpte renter		7 628	124 702
Påløpte avdrag		0	60 347
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	14	940 603	700 884
Annen kortsiktig gjeld		0	679
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 140 481**	**1 130 777**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 672 622**	**3 929 398**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	2 137 736	1 592 918

Oslo, 05.03.2025
Styret i Boligsameiet Haukåsen IV

Arnljot Skaar/s/ Zahir Mohammad Khan/s/ Mariann Bergseter/s/

Joakim Glenn Rønning/s/ Gunnar Mohn/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	4 690 171
Oppvarming og v.vann	3 823 296
Balkong	2 276 719
Kabel-tv	954 707
Garasje	861 000
Trappevask	238 680
Parkering	58 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 903 073**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeboks bruksrett	97 000
Opprydding kundereskontro	46
SUM ANDRE INNTEKTER	**97 046**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 004
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 004**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 304 996.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 117, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 667.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 665
Andre konsulenthonorarer	-112 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-122 165**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-178 027
Drift/vedlikehold VVS	-65 939
Drift/vedlikehold elektro	-50 758
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 624
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-19 407
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 584
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-32 224
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 903
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-632 497**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 274 969
Renovasjonsavgift	-590 847
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 865 816**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-325 608
Andre fyringskostnader	115 335
SUM ENERGI / FYRING	**-210 272**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 759
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 399
Annen leiekostnad	-22 000
Annet driftsmateriale	-3 434
Vaktmestertjenester	-413
Renhold ved firmaer	-130 232
Snørydding	-6 139
Andre fremmede tjenester	-12 035
Kontor- og datarekvisita	-6 497
Trykksaker	-2 425
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 117
Andre kontorkostnader	-304
Porto	-3 500
Kontingenter	-3 600
Bank- og kortgebyr	-6 180
Velferdskostnader	-2 451
Tap på fordringer,	-2 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-289 133**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	86 847
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 926
Andre renteinntekter	5 171
SUM FINANSINNTEKTER	**95 945**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 422 992
Renter på leverandørgjeld	-159
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 423 151**

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 44 % av Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i fellesregnskapet, kr 2.137.736,-
Selskapets andel i fellesregnskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Andel omløpsmidler i fellesanlegg og Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten Kostnader sameie.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser		
Tilgang 2019	1	
Tilgang 2023	100 205	
Avskrevet tidligere	-33 401	
Avskrevet i år	-33 401	
		33 404
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**33 404**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-33 401**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap, avregning 2024	425 912
Laddel 2024	22 337
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**448 249**

NOTE: 17

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2011	-29 782 978	
Nedbetalt tidligere	8 921 979	
Nedbetalt i år	774 826	
		-20 086 173
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 086 173**

LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	6 032 017	6 404 783	8 330 000	8 330 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 032 017**	**6 404 783**	**8 330 000**	**8 330 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-11 867	0	0
Avskrivninger	9	-44 256	-34 006	0	0
Revisjonshonorar	3	-10 323	-11 576	-15 000	-16 000
Konsulenthonorar	4	-128 670	-39 293	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-817 660	-84 894	-170 000	-120 000
Forsikringer		-12 296	-32 812	-20 000	-20 000
Energi/fyring	6	-3 452 214	-4 659 702	-6 500 000	-6 500 000
Andre driftskostnader	7	-1 571 769	-1 535 138	-1 620 000	-1 669 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 037 188**	**-6 409 287**	**-8 330 000**	**-8 330 000**
DRIFTSRESULTAT		**-5 171**	**-4 504**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	5 171	4 504	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 171**	**4 504**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**0**	**0**

Overføringer:
Udekket tap 0

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	82 232	95 738
SUM ANLEGGSMIDLER		**82 232**	**95 738**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 000 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 063	0
Andre kortsiktige fordringer	10	10 456	9 185
Driftskonto OBOS-banken		9 873	1 458 049
Driftskonto OBOS-banken II		30 111	29 946
SUM OMLØPSMIDLER		**2 055 503**	**1 497 180**
SUM EIENDELER		**2 137 736**	**1 592 918**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 169 753	1 497 701
Annen kortsiktig gjeld	12	967 983	95 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 137 736**	**1 592 918**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 137 736**	**1 592 918**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025
Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Thomas Blichfeldt/S/ Arnljot Skaar/S/ Håvard Wagner Svoen/S/

Mariann Bergseter/S/

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

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
ANDRE INNTEKTER

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 654 087
Lutvann Boligsameiet (5287)	3 377 930
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 032 017**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Obos Prosjekt as	-68 545
Asplan Viak AS	-60 125
SUM KONSULENTHONORAR	**-128 670**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 631
Drift/vedlikehold elektro	-64 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 430
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-736 026
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-817 660**

NOTE: 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 452 214
SUM ENERGI / FYRING	**-3 452 214**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-49 941
Datautstyr	-3 983
Annet driftsmateriale	-14 086
Lyspærer og sikringer	-716
Vaktmestertjenester	-1 076 395
Snørydding	-205 364
Andre fremmede tjenester	-18 038
Andre kontorkostnader	-1 488
Drivstoff	-15 734
Vedlikehold biler/maskiner	-183 950
Bank- og kortgebyr	-2 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 571 769**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 171
SUM FINANSINNTEKTER	**5 171**

NOTE: 9
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-55 451	
Avskrevet i år	-27 725	
		55 451
Traktor		
Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	
		1
VARMEMÅLERE		
Tilgang 2023	18 842	
Avskrevet tidligere	-6 281	
Avskrevet i år	-6 281	
		6 281
SANDSPREDER		
Tilgang 2024	30 750	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-10 250	
		20 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**82 232**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-44 256**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 456
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 456**

NOTE: 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning 2024	-425 913
Lutvann Boligsameiet (5287), avregning 2024	-542 070
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-967 983**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 5286 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Haukåsen IV

Møtedato: 24.04.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo

Til stede: 25 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Arnljot Skaar.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Arnljot Skaar foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Kåre Martin Nytrøen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 324 000 og i tillegg kommer det kr 999 pr stk til valgkomite.

   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Utskifting av tappevannsrør i kjellerstrekk i forbindelse med bergvarme-prosjektet
Saksframstilling:
I forbindelse med varmepumpe prosjektet som gjennomføres, er det noen arbeider som ikke omfattes av prosjektet.

kaldt/varmtvann/sirk

Generelt er rørene passert 50 år, og på et tidspunkt i fremtiden må rør byttes/oppgraderes.

De gamle rørene bærer preg av slitasje, og mange steder er isolasjonen brutt og løsnet. I tillegg er det mangelfull branntetting mange steder. Pr i dag er det ingen innregulering på varmtvann-sirkulasjon, noe man vil få med nye rør og ventiler.

Fordeler med at bytte tas samtidig som prosjekt pågår, er enklere tilgang for å gjennomføre arbeid (prosjektet omfatter at noen rør skal skiftes) og nedetid på varmt-/kaldt vann blir svært kort pr blokk. Det vil heller ikke være behov for provisorisk vann under utskiftningen. Ved at oppgradering gjøres nå og ikke senere, vil også kostnaden bli lavere, samt at tilbud mottatt fra valgt entreprenør var en god del lavere enn andre leverandører som tok dette med som opsjon.

Det som taler for at man skal avvente bytte, er at levetiden på eksisterende rør kan være betydelig lengre enn hva man forventer, spesielt på kaldtvann. I tillegg vil prosjektet bli dyrere totalt sett. Om man velger å avvente bytte, kan men i fremtiden ta blokk for blokk for å spre investering over flere år.

Kostnader for BS Haukåsen IV er beregnet til 44% av 6.200.000 eks. mva., og vil følgelig øke sameiets totale kostnader. Litt avhengig av kostnad på eksisterende prosjekt, kan det være rom for at tilskudd fra Enova kan benyttes.

Styrets innstilling:
Da det er gode grunner for begge alternativene (gjennomføre eller avvente), vil ikke styret legge føringer ved å anbefale det ene eller det andre alternativet. Styret mener beslutning skal tas av sameierne basert på egen totalvurdering av fordeler og ulemper ved å gjennomføre prosjektet.

Da det er noe usikkerhet rundt kostnad ved å gjennomføre prosjektet, Lutvann BS og BS Haukåsen IV stemmer forskjellig, anbefaler styret at et eventuelt vedtak om å gjennomføre har en klausul om å ikke gjennomføre oppgradering dersom kostnad øker mer enn 10 %.

Forslag til vedtak:
Bytte rørstrekk i kjelleren for kaldt og varmt vann

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Fastsettelse av honorar til byggkomite

Saksframstilling:

I forbindelse med bergvarmeprosjektet er det opprettet en byggekomité som skal følge opp prosjektet og delta på faste byggemøter mellom byggherre, entreprenør og prosjektleder gjennom hele prosjektperioden. Sameiet vil stille med minimum to medlemmer i byggekomiteen.

Deltakelse i byggekomiteen innebærer arbeid utover ordinært styrearbeid og krever tilstedeværelse på møter på dagtid, i normal arbeidstid.

Styret foreslår derfor at det etableres en egen godtgjørelse for dette arbeidet. Det forventes at det vil bli avholdt mellom 15 og 20 møter i løpet av 2025, i tillegg til nødvendig oppfølging av prosjektet etter behov.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

Forslag til vedtak:

Det settes et honorar begrenset oppad til kr 100.000 samlet for deltakelse og arbeid i byggekomiteen

Vedtak: Vedtatt

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Arnljot Skaar foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Gunnar Mohn foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Elisabeth E. Syse foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hege Berg Frøvik foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

1. Markus Syse
2. Mesfin Neqashe Mehari

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:30. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Arnljot Skaar/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne
Navn: Kåre Martin Nytrøen/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Arnljot Skaar	2025-2027
Styremedlem	Mariann Bergseter	2024-2026
Styremedlem	Zahir Mohammad Khan	2024-2026
Styremedlem	Joakim Glenn Rønning	2024-2026
Styremedlem	Gunnar Mohn	2025-2027
Varamedlem	Hege Berg Frøvik	2025-2026
Varamedlem	Elisabeth Emilie Syse	2025-2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5286
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

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

Dato for årsmøtet:

11. februar 2025 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo. Møte starter med et informasjonsmøte vedr nytt bergvarmeanlegg kl 18:00 og Ex årsmøte starter når beboermøte er ferdig.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Nytt bergvarmeanlegg
6. Finansiering av nytt bergvarmeanlegg

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Blir valgt på ekstraordinært årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner blir valgt på ekstraordinært årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Nytt bergvarmeanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene viser til tidligere informasjon gitt på årsmøter, samt gjennomført informasjonsmøte rundt nytt bergvarmeanlegg.

Styrene har gjennomført et grundig arbeid i forbindelse med vurdering av nytt fyringssystem for sameiene. Arbeidet har blant annet bestått i;

· Befaring med potensielle leverandører

· Utarbeid tilbudsbeskrivelse i samarbeid med Obos prosjekt

· Vurdert de innleverte tilbudene i samarbeid med Obos prosjekt

· Gjennomføre oppklarende møte med alle tilbudsleverandører før valg av leverandør

· Obos prosjekt har utarbeidet prosjektbudsjett

· Bestilt og mottatt likviditetsanalyse fra Obos banken for vurdering av sameienes økonomi/likviditet de neste årene ved nødvendig låneopptak

Det er satt opp ett konservativt budsjett på kr 65 000 000 for prosjektet, som inkluderer byggherre reserve og prosjektbistand fra OBOS prosjekt, samt buffer for å ta høyde for uforutsette kostnader.

Investeringen har en beregnet tilbakebetalingstid:

· 7 år med en strømpris på 200 øre per kWh

· 9,5 år med en strømpris på 150 øre per kWh

· 11,6 år med en strømpris på 120 øre per kWh

Prosjekt gjennomføres sammen med Lutvann Boligsameie og sameiene er ansvarlig iht. gjeldende fordelingsbrøk; 44% for Boligsameiet Haukåsen IV og 56% for Lutvann Boligsameie.

Dette utgjør kr 28 600 000 for Boligsameiet Haukåsen IV. Sameiet har blitt innvilget tilskudd fra ENOVA på 29.3 % av prosjektkostnad, begrenset opp til kr 10 000 000.

Basert på energiprisene de siste årene vil redusert energibehov dekke renter og avdrag på investeringen.

Energimerking for leiligheter vil øke fra G til C eller B, noe som også påvirker verdien ved en salgstakst positivt for den enkelte sameier.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at bytte av energikilde fra elektrisk til bergvarme er en riktig investering for sameiet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å signere avtale med foretrukken leverandør som tilbyr etablering av bergvarme.

Sak 6

Finansiering av nytt bergvarmeanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjelder kun hvis sak 5 å anlegge nytt bergvarmeanlegg blir vedtatt på ekstraordinært møte for både Lutvann Boligsameie og Boligsameie Haukåsen IV.

Blir det ikke vedtatt bortfaller denne sak.

Styret har fått indikativt tilbud på grønt lån fra Obos med nominell rente på 6.75% pr D.D. med løpetid på 30 år. Formålet med lånet er å finansiere bergvarmeprosjekt som gjennomføres sammen med Lutvann Boligsameie.

Ved låneopptak vil fellesgjelden til sameiet øke, og beboerne i sameiet er ansvarlig for denne gjelden. Det vil legges til en ny post i felleskostnadene for å betjene lånet.

Når bergvarmeprosjekt er ferdig, vil posten for brensel justeres for å reflektere nye energikostnadene til sameiet.

Basert på gjennomført likviditetsanalyse for sameiet ved gjennomføring av prosjektet, er det ingen forventning om endring av felleskostnader utover normal økning iht. KPI og sameiets økonomiske situasjon.

Styrets innstilling

Bergvarmeanlegg finansieres med lån på inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene iht fordelingsbrøk der Boligsameie Haukåsen IV dekker 44% og Lutvann Boligsameie dekker 56%.

For Boligsameiet Haukåsen IV utgjør dette kr 28 600 000 før støtte fra Enova.

Forslag til vedtak

Nytt bergvarmeanlegg finansieres via låneopptak slik styret anbefaler i innstilling med inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene iht. fordelingsbrøk.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.02.25
Selskapsnummer: 5286 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra Ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Haukåsen IV

Møtedato: 11.02.2025.
Møtetidspunkt: Etter avholdt orienteringsmøte som startet kl 18:00.
Møtested: Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, Oslo

Til stede: 39 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 40 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Arnljot Skaar

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Arnljot Skaar foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Kåre Martin Nytrøen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

5. Nytt Bergvarmeanlegg

Beskrivelse:

Styrene viser til tidligere informasjon gitt på årsmøter, samt gjennomført informasjonsmøte rundt nytt bergvarmeanlegg.

Styrene har gjennomført et grundig arbeid i forbindelse med vurdering av nytt fyringssystem for sameiene. Arbeidet har blant annet bestått i;
· Befaring med potensielle leverandører
· Utarbeid tilbudsbeskrivelse i samarbeid med Obos prosjekt
· Vurdert de innleverte tilbudene i samarbeid med Obos prosjekt
· Gjennomføre oppklarende møte med alle tilbudsleverandører før valg av leverandør
· Obos prosjekt har utarbeidet prosjektbudsjett
· Bestilt og mottatt likviditetsanalyse fra Obos banken for vurdering av sameienes økonomi/likviditet de neste årene ved nødvendig låneopptak

Det er satt opp ett konservativt budsjett på kr 65 000 000 for prosjektet, som inkluderer byggherre reserve og prosjektbistand fra OBOS prosjekt, samt buffer for å ta høyde for uforutsette kostnader.

Investeringen har en beregnet tilbakebetalingstid:
· 7 år med en strømpris på 200 øre per kWh
· 9,5 år med en strømpris på 150 øre per kWh
· 11,6 år med en strømpris på 120 øre per kWh

Prosjekt gjennomføres sammen med Lutvann Boligsameie og sameiene er ansvarlig iht. gjeldende fordelingsbrøk; 44% for Boligsameiet Haukåsen IV og 56% for Lutvann Boligsameie.

Dette utgjør kr 28 600 000 for Boligsameiet Haukåsen IV. Sameiet har blitt innvilget tilskudd fra ENOVA på 29.3 % av prosjektkostnad, begrenset opp til kr 10 000 000. Basert på energiprisene de siste årene vil redusert energibehov dekke renter og avdrag på investeringen.

Energimerking for leiligheter vil øke fra G til C eller B, noe som også påvirker verdien ved en salgstakst positivt for den enkelte sameier.

Styrets innstilling:
Styrets innstilling er at bytte av energikilde fra elektrisk til bergvarme er en riktig investering for sameiet.

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å signere avtale med foretrukken leverandør som tilbyr etablering av bergvarme.

Vedtak:
Vedtatt med 36 stemmer for og 4 stemmer mot.

---

6. **Finansiering av nytt bergvarmeanlegg**

Beskrivelse:
Gjelder kun hvis sak 5 å anlegge nytt bergvarmeanlegg blir vedtatt på ekstraordinært møte for både Lutvann Boligsameie og Boligsameie Haukåsen IV.
Blir det ikke vedtatt bortfaller denne sak.

Styret har fått indikativt tilbud på grønt lån fra Obos med nominell rente på 6.75% pr D.D. med løpetid på 30 år. Formålet med lånet er å finansiere bergvarmeprosjekt som gjennomføres sammen med Lutvann Boligsameie.

Ved låneopptak vil fellesgjelden til sameiet øke, og beboerne i sameiet er ansvarlig for denne gjelden. Det vil legges til en ny post i felleskostnadene for å betjene lånet.
Når bergvarmeprosjekt er ferdig, vil posten for brensel justeres for å reflektere nye energikostnadene til sameiet.

Basert på gjennomført likviditetsanalyse for sameiet ved gjennomføring av prosjektet, er det ingen forventning om endring av felleskostnader utover normal økning iht. KPI og sameiets økonomiske situasjon.

Styrets innstilling:
Bergvarmeanlegg finansieres med lån på inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene iht fordelingsbrøk der Boligsameie Haukåsen IV dekker 44% og Lutvann Boligsameie dekker 56%.
For Boligsameiet Haukåsen IV utgjør dette kr 28 600 000 før støtte fra Enova.

Forslag til vedtak:
Nytt bergvarmeanlegg finansieres via låneopptak slik styret anbefaler i innstilling med inntil kr 65 000 000 fordelt på sameiene iht. fordelingsbrøk.

Vedtak:
Vedtatt med 38 stemmer for og 2 stemmer mot.

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Arnljot Skaar/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/S/

Protokollvitne 1
Navn: Kåre Martin Nytrøen/S/

Boligsameiet
HAUKÅSEN IV

Husordensregler

Endret på årsmøte 29.04 2014
Endret på årsmøte 24.04.2018
Endret på årsmøte 24.04.2019
Endret på årsmøte 26.02.2021

HUSORDENSREGLER

1. RENHOLD OG ORDEN

1.1. Trapper mv.

Enhver leietaker/sameier plikter å foreta renhold og snørydding av utetrapp, samt trapp til søppelrom i samsvar med oppsatt renholdsplan. Vask av trappegang er satt bort til renholdsfirma, og kostnader fordeles over fellesutgiftene.

1.2. Barnevogner, sportsutstyr mv.

Barnevogner, sykler, sportsutstyr o.a. skal **ikke** plasseres i trappeganger eller inngangsparti eller slik at det kan være til hinder for postverket eller andre.

I kjeller kan barnevogner, sykler, sportsutstyr o.a. settes på anvist plass der dette finnes.

1.3. Tørking og lufting av tøy mv.

Lufting av tøy/klær og/eller banking av tøy, sengeklær o.l. fra vindu eller balkong er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å henge tøy på balkongen slik at det er synlig fra vei/gate.

1.4. Grilling

Grilling på balkongen er kun tillatt med elektrisk grill.

1.5. Skrot og avfall

Skrot, kasserte gjenstander og avfall må ikke settes i trapper, kjellerganger eller -rom, eller hensettes annet sted på sameiets område, heller ikke ved søppeloppsamlingsrom.

Kasserte gjenstander m v. kan legges i container når slik er til stede, men skal ellers bringes vekk av eieren. Det er forbudt å legge husholdningsavfall i container.

1.6. Veggedyr og andre skadedyr

Dersom det oppdages skadedyr (veggedyr, insekter o.l.) i leiligheten, skal sameieren (eller leietaker) straks gi melding til styret eller vaktmesteren. Sameier plikter straks å sørge for forskriftsmessig utrydding av skadedyrene for egen regning.

Dersom sameieren ikke straks iverksetter forskriftsmessig utrydding, kan styret gjøre vedtak om utrydding for sameierens regning.

1.7. Utlegging av mat/mating av dyr

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på bakken.

1.8. Parabolantenner

Parabolantenner er ikke tillatt satt opp på sameiets område, verken på vegg, veranda, rekkverk eller tak.

1.9. Balkonger

Sameier er ansvarlig for at Balcos utdelte brukerveiledninger følges

- Ingen skal bore eller på annen måte punktere aluminiumsprofilene og/eller glasset på balkongene
- Balkongenes dreneringssystem må under ingen omstendighet tildekkes
- Det skal ikke monteres markiser eller lignende på balkongene
- Det tillates ikke at det monteres parabolantenner og/eller andre typer antenner på balkongene
- Blomsterkasser er ikke tillatt montert på balkongenes utside
- Det er ikke tillatt å bruke balkongene til lagerplass; dette gjelder også søppel, hvitevarer og lignende.
- Det er ikke anledning til å montere gardiner eller lignende i tillegg til eller istedenfor rullegardinene som følger med i balkongleveransen
- Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde leverte rullegardiner i orden
- Eier eller leietaker må ikke bruke balkong slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. jfr Vedtekter 3-1 (3).

2. SØPPELNEDKAST

2.1. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal pakkes så godt inn at sjakten ikke tilgrises. Avfallspakker må ikke gjøres så store at de kan tilstoppe sjakten, og det skal ikke søles ved sjaktinnkastet.

2.2. Glass, flasker mv.

Glass, flasker og andre skarpe eller farlige gjenstander skal ikke kastes i søppelsjakten.

2.3. Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter

Brannfarlige stoffer som bensin, maling, lakk og/eller løsningsmidler, eller kluter o. l. gjennomtrukket av slike stoffer, må ikke kastes i sjakten uansett innpakning. Det samme gjelder kjemikalier/giftstoffer.

2.4. Sjaktluke

Etter bruk skal luken stenges godt til ved bruk av nøkkel.

2.5. Stenging av sjakten

Brudd på reglene om bruk av søppelsjakt kan medføre stenging av denne.

3. KJELLER OG KJELLERBODER

3.1. Orden og renhold

Kjellerboder skal holdes rene og i orden. Avfall, søppel eller annet som kan volde fare eller ulempe for andre, må ikke oppbevares i kjeller eller kjellerboder.

3.2. Brannfarlige stoffer

Det er forbudt å oppbevare brannfarlige stoffer, herunder gass, bensin, olje, løsningsmidler eller annet i strid med brannvesenets forskrifter.

3.3. Bart lys, ild og røyking

Enhver røyking eller bruk av åpen flamme (bart lys), sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat o. l. er forbudt i kjeller og kjellerboder.

3.4. Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøyer

Det er forbudt å ta inn motorsykkel/moped/scooter i kjeller eller kjellerbod. Arbeid på motorkjøretøy er forbudt i kjeller og kjellerbod.

4. VANNKRANER OG LEKKASJER

4.1. Pakking av kraner

Vannkraner som lekker eller volder støy, skal pakkes om eller skiftes så snart som mulig.

Ved lekkasje fra røropplegg eller avløp varsles vaktmester så snart som mulig.

4.2. Ansvar for skade

Skade som skyldes at vann renner over som følge av uaktsomhet eller at lekkasje ikke er varslet i tide, svarer sameieren for.

4.3 Varmtvannsledningsnettet

Det er forbudt å koble til oppvaskmaskiner, vaskemaskiner og/eller annet utstyr til varmtvannsledningsnettet. Styret og/eller bemyndiget av styret kan gjennomføre kontroll og eventuelt påtale brudd på bestemmelsen. De som har ulovlige tilkoblinger, må selv bekoste omkoblinger.

5. BRUK AV UTEAREAL, GARASJETAK

5.1. Beplantninger og andre anlegg

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, så som plener, gelendre, lekeutstyr og annet ikke skades.

5.2. Fotball, annet ballspill mv.

Fotballsparking, ballslåing o.l. er ikke tillatt inne på sameiets område. I tillegg skal støyende utelek og lignende ikke forekomme etter kl 22.00.

5.3. Garasjetak.

På garasjetak kan tennis, fotballsparking, hockey mv. foregå, dog slik at det ikke sjenerer øvrige beboere. Etter kl 21.00 skal det ikke være støyende aktivitet på garasjetaket som kan være til sjenanse for beboerne.

Baller, puck mv. må ikke slås eller kastes mot leilighetene.

Bruk av skateboard, rulleskøyter eller lignende innretninger som kan skade dekket på taket, er strengt forbudt.

5.4. Bruk av uteareal, garasjetak

Sykler skal settes i sykkelstativene eller i egen kjellerbod (sportsbod der det finnes). Sykler skal ikke hensettes ved inngangsparti eller trappegelender. Sykler som åpenbart ikke er i bruk, som er ødelagt eller hensatt ved inngangsparti eller trappegelender, kan fjernes av sameiet uten varsel.

6. YTTERDØRER OG INNGANGSLYS

6.1. Ytterdører

Ytterdører skal holdes låst. Det påligger enhver som passerer dørene å sørge for at døren holdes låst.

7. STØY

7.1. Musikkanlegg, musikkinstrumenter mv.

Leilighetene skal brukes på en slik måte at andre ikke unødvendig sjeneres ved støy. Således skal musikkanlegg, radio, TV og musikkinstrumenter ikke brukes så høyt at naboer sjeneres. Høyttalere og musikkinstrumenter (piano) må ikke plasseres med direkte kontakt til vegg eller gulv uten lydabsorberende foring eller isolasjon.

Ved bruk av åpne vinduer på balkong eller utendørs, skal musikkanlegg, radio mv. dempes.

7.2. Nattero

Det skal være nattero fra kl. 23.00 - kl. 07.00. På søn- og helligdager til kl. 10.00.

Ved selskapelighet o.l. etter klokken 23.00 skal det tas særlig hensyn til naboer. Musikkanlegg, radio mv. må dempes og sang, dans, høylydt tale samt bruk av musikkinstrumenter må unngås.

7.3. Musikkøving

Musikkøving må ikke finne sted etter kl. 19.00, og ikke på søn- og helligdager. Sang- og musikkundervisning må ikke drives i leilighetene.

7.4. Håndveksarbeid

Håndverksarbeid som gir støy må ikke utføres før klokken 07.00 og ikke etter klokken 19.00. På lørdager henholdsvis klokken 10.00 og klokken 16.00. På søn- og helligdager må slikt håndverksarbeid ikke utføres.

7.5. Oppussingsarbeider og boring i betong

Boring i betong skal skje på vanlig dagtid, dvs. før klokken 19.00 (lørdager før klokken 16.00). På samme måte skal oppussingsarbeider som medfører snekring, boring, saging mv. utføres før klokken 19.00 (lørdager før klokken 16.00).

Arbeid som nevnt foran må ikke utføres på søn- og helligdager.

8. MOTORKJØRETØY OG PARKERING

8.1. Innkjøring.

Ved nødvendig innkjøring av bil på sameiets område må det vises største varsomhet for barn, fotgjengere, syklister mv. Kjørefarten skal ikke overstige gangfart noe sted.

Det er forbudt å kjøre utenfor asfaltert område og over kantstein. Lydhorn skal ikke brukes.

8.2. Parkeringsforbud utenfor parkeringsplass og garasjehus

Parkering på sameiets intern- og adkomstveier, samt ved inngangspartier er forbudt. Unntatt er kortere stans for nødvendig av- og pålessing. Ved enhver stans skal motor straks stanses.

Kjøretøy som er forlatt i 15 minutter eller mer, regnes som parkert i strid med reglene, og kan av sameiet v/styret begjæres fjernet for eiers regning og risiko uten varsel. Kontrollavgift kan alternativt tillegges. Jf. Vegtrafikkloven av 18. juni 1965 nr. 4, § 37, pkt. c.

Ved gjentatte advarsler for overtredelse av dette punktet, kan sameievedtektenes § 8 komme til anvendelse.

8.3. Trafikkhinder

Ved enhver stans må det av hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre, samt for passering av brannvesen, politi og renholdsverk m v., påses at annen trafikk så vidt mulig kan passere uhindret.

8.4. Nattetid

Innkjøring i tiden 23.00 - 07.00, unntatt for transport av syke, eldre og funksjonshemmede, skal unngås mest mulig - også med drosje.

8.5. Arbeid på motorkjøretøyer

Reparasjonsarbeider, herunder oljeskift, er forbudt på sameiets veier, parkeringsplasser og i garasjehus. Dette gjelder også vask av bil.

8.6. Forbud for motorsykkel, moped m. v.

Innkjøring med motorsykkel, moped eller scooter er forbudt. Slikt kjøretøy kan heller ikke tas inn på sameiets område utenfor parkeringsplass uansett om motor er slått av, og kan fjernes uten varsel.

9. PARKERINGSHUS OG PARKERINGSPLASS

9.1. Orden

a) Sameier som leier parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen. Innhold i askebegre må ikke tømmes på plassen, og det er forbudt å bruke plassen - såvel i garasjehuset som ute – til oppbevaring av annet enn motorisert kjøretøy.

b) Kjøretøy som åpenbart ikke er i kjørbar stand skal ikke oppbevares på parkeringsplass eller i parkeringshus. Styret kan fjerne slike kjøretøy på eierens kostnad med en ukes skriftlig varsel til eieren.

c) På de reserverte parkeringsplasser/gjesteparkeringsplasser skal det ikke hensettes flere enn ett kjøretøy som ikke er større enn oppmerket felt tilsier.

d) Sameiere som leier garasje- og/eller parkeringsplass, plikter kun å bruke denne/disse og ikke gjesteparkeringsplassene. Ved misbruk eller likegladhet overfor bestemmelsene i dette punktet, vil reglene i punkt 9.2 komme til anvendelse.

9.2. Inndragning av parkeringsplass

Brudd på reglene om bruk av garasjehus og parkeringsplass kan medføre tap av retten til å bruke plassen, eventuelt for en bestemt tid.

10. DYREHOLD

10.1. Melding om dyrehold

Enhver som holder dyr skal gi melding om dette til styret.

Den som ikke har meldt fra om dyrehold har ikke rett til å holde dyr.

10.2. Båndtvang

På sameiets område **skal** alle hunder holdes i bånd.

10.3. Dyreekskrementer

Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets område. Eventuelle dyre-ekskrementer skal straks fjernes av dyreeieren.

10.4. Støy fra dyr

Dyr som sjenerer naboer ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Slike dyr kan kreves fjernet.

10.5. Tap av retten til dyrehold

Brudd på reglene om dyrehold medfører tap av retten til å holde dyr.

11. ERSTATNINGSANSVAR MV.

11.1. Skade, feil eller mangler

Sameieren må erstatte alle skader på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboeren skader, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester eller til styret.

11.2 Vedlikehold

Sameieren plikter å holde leiligheten i forsvarlig stand slik at andre deler av bygningen ikke påføres skader.

Videre plikter sameieren å holde ved like treverk rundt vinduer og på balkong jf. sameievedtektenes § 7. Beis til dette rekvireres hos vaktmester. Det er ikke tillatt å endre farge på beis, eller gjøre andre bygningsmessige endringer uten at dette er hjemlet i vedtak på sameiermøte.

Det må ikke foretas bygningsmessige endringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon, endre bygningens fasade eller føre til fare eller ulempe for andre.

12. HVEM DISSE FORSKRIFTER GJELDER FOR

12.1. Sameierne

Husordensreglene gjelder for alle sameiere og for enhver som hører til sameierens husstand.

12.2. Leietaker

Enhver som bebor leilighet i sameiet som leietaker, skal følge husordensreglene.

12.3. Besøkende

Enhver sameier eller leietaker som har besøk, skal påse at de besøkende følger husordensreglene.

13. KLAGE OVER BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

13.1. Muntlig klage

Når det er mulig, bør den som vil klage over et forhold rette direkte muntlig henvendelse til den det klages over.

Banking i vegg, gulv, tak eller rør ved natteuro o l. er ikke tillatt.

Dersom saken haster, kan muntlig klage rettes til vaktmester eller en i styret. I andre tilfeller skal klagen være skriftlig, og rettes til styret eller forretningsfører.

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Haukåsen IV, org. nr. 979 302 169

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 03.04.2001.

Endret på årsmøte 23.04.2012.

Endret på årsmøte 23.04.2018.

Endret på årsmøte 26.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Haukåsen IV. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.12.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 170 boligseksjoner på eiendommen gnr. 142, bnr. 41 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Hver seksjonseier skal ha adgang til å disponere kjellerbod.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 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.

Ved salg og utleie av leiligheten skal selger/utleier meddele dette til styret eller den styret utpeker til registrering med minst fjorten dagers varsel før innflytting/overtakelse av leiligheten. Kun fysiske personer kan være sameiere, med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22. Bruksenheter kan ikke leies ut til juridiske personer.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(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 dem som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Garasjehuset

Garasjehuset tilhører sameiets fellesareal, og skal søkes utleiet fortrinnsvis til sameierne på vilkår som fastsettes av styret, og som står i rimelig samsvar med driftsutgifter og kapitalinnsats.

Sameier som disponerer bil, plikter å leie plass i garasjehuset eller på uteparkeringen så sant det er plass ledig. Blir ikke garasjehuset disponert fullt ut av sameierne, kan plassene leies ut til andre på markedsvilkår.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten og bod slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, 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
i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor. Sameiets særregler om seksjonseiers økonomiske og praktiske ansvar for utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig videreføres.

Seksjonseier er også 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.

(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 innsekter 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 tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig 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 5-1. 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.

(3) Skilting (ringetablå/postkasser) skal være ensartet. Det pålegges enhver beboer å sørge for dette for egen regning. Dersom dette ikke gjøres innen rimelig tid vil styret sørge for skiltingen for eiers regning.

(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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen, er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at styreleder og to styremedlemmer velges sammen, mens øvrige styremedlemmer velges sammen annethvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- velge revisor og fastsette dennes godtgjørelse

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet har sameierne stemmerett med 1- en stemme for hver seksjon de eier. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen kan leses opp før møtes avsluttes, og møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til én eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel, og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer, og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av én eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

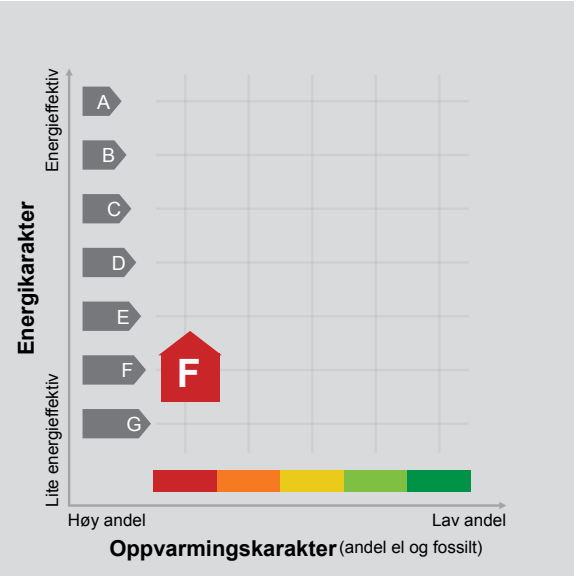
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ENERGIATTEST

Adresse	Lutvannsveien 23
Postnummer	0676
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	85
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80711050
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174872
Dato	30.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 24: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Arbeidssted: 142.26 — Journalnr. — Tegn. nr. 5

Arbeidets art: Boligregulering - felt D.1 Boligblokk. — Innlevert 16/7-71

Bygningens art:

Byggherre: Sosialinsp. K. Skaug, Poststyret, Oslo-1.

Byggemelder: Ark.fa. F.S. Platou A/S, Rådhusgt. 23, Oslo-1.

Ansvarshavende: Murm. ERLING LARSEN

	20.5-73	Byggetillatelse
A	31-5-73	8/8-73
		Byggetillatelse
A		

UTTALELSER

Byplankont.		28/7-71	28/9-71
Helseråd	X	11/1-72	27/1-72
Brannvesen	X		
V. & k. v.			
Gransking	Gjeitsen 29/9-		
Fasaderåd			
Bygn.råd			

APPROBASJON

Dato 25%	N.nr. 1728	
11/5-73	Bet. 15/5-73	
Dato 75%	N.nr. 1729	
21/5-73	Bet. 15/5-73	
Dato Tillegg 31/7-74	N.nr. 3031.	
	Bet. 20/8-74	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

Tillat påvist		Gravetillatelse
X	B 310/73.	
	C 28/7-71 - 9/8-71	
	C2	
	D	
X	E	
X	F FOR 1.STR. FIG. GRAV STOPES.	
	G	
X	H PLANEN VIERE STAD-FESTET.	
	I	
	J	
	K	

FERDIGKONTROLL

Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse	14/10-74	
Ferdigbes.		
~~Frist~~ mangler	7/1-77	
Pusset grunnvanleggs plan.		
Mangler rettet		
Pipeattest	10/74	✓
Gateattest		
Vannattest		
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film		
Ferdigattest		

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen A/S Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

info@forumarkitekter.no

Dato: 24092010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200907912-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jon-Martin Kolnes	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LUTVANNSVEIEN 19, 21, 23	Eiendom:	142/41/0/0
Tiltakshaver:	Haukåsen 4 Borettslag	Adresse:	Lutvannsveien 1-37, 0676 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Damsgårdsveien 16, 5058 BERGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LUTVANNSVEIEN 19, 21, 23

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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.

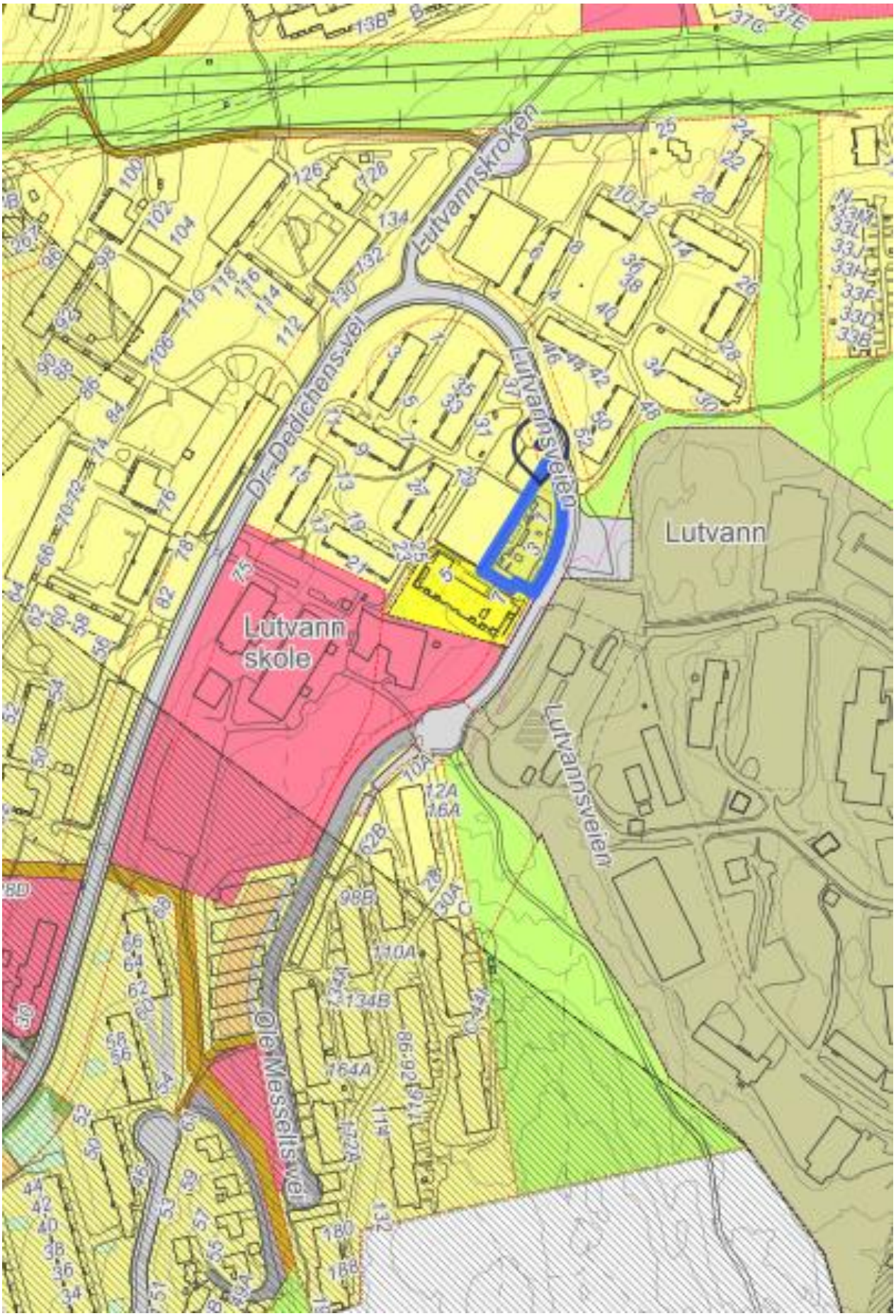
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Jon-Martin Kolnes - Saksbehandler
Eli Frøystadvåg Aubert - Enhetsleder

Kopi til:
Haukåsen 4 Borettslag, Lutvannsveien 1-37, 0676 OSLO


Lutvannskroken
Dr. Dedichens vei
Lutvannsveien
Lutvann
Lutvann skole
Lutvannsveien
Dr. Ole Messelts vei

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Lutvannsveien 23

Nabolaget Haukåsen - vurdert av 105 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Lutvann skole Linje 69	2 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.4 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	2 min 0.2 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	10 min 6.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

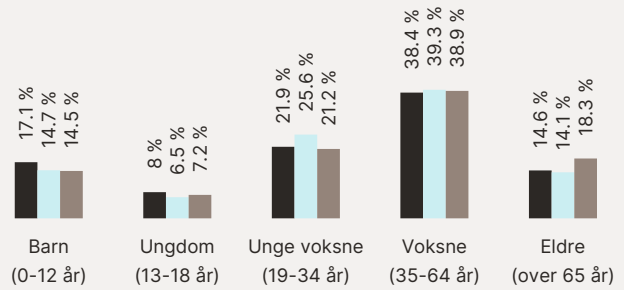
Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	5 min 0.4 km
Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Barneslottet barnehage (0-5 år) 131 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Trosterud	6 min
Coop Extra Lindebergåsen Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

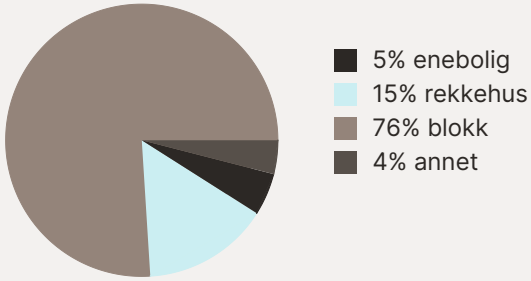
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

Trosterud ballplass Ballspill	5 min 0.4 km
Skjønnhaug skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Haugerud	13 min
Fresh Fitness Lindeberg	23 min

Boligmasse



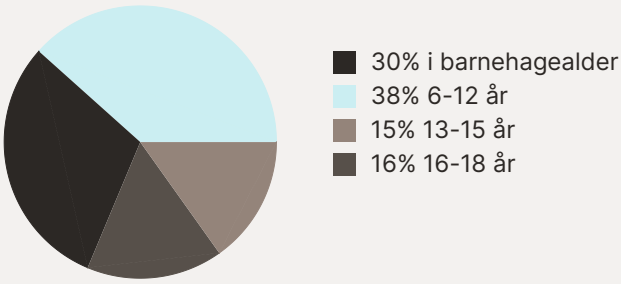
«Det er kort vei til Marka.»

Sitat fra en lokalkjent

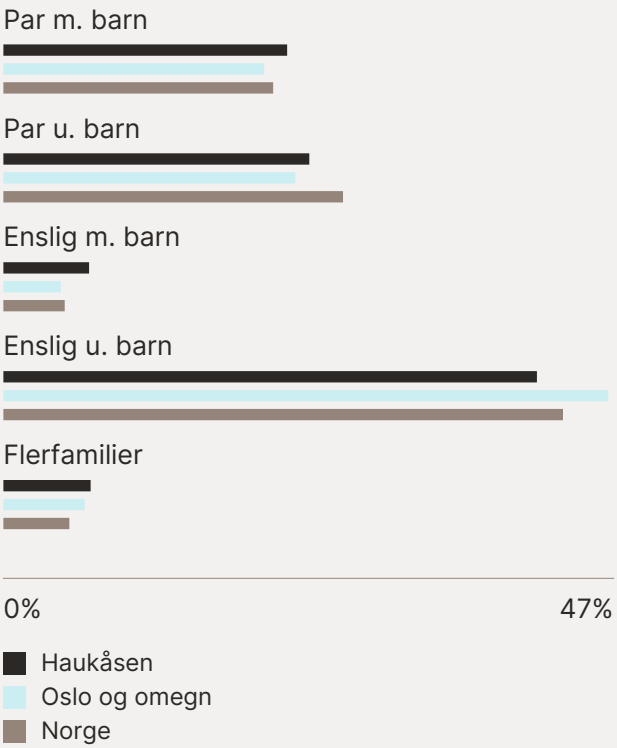
Varer/Tjenester

Haugerud Senter	13 min
Trosterud Apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

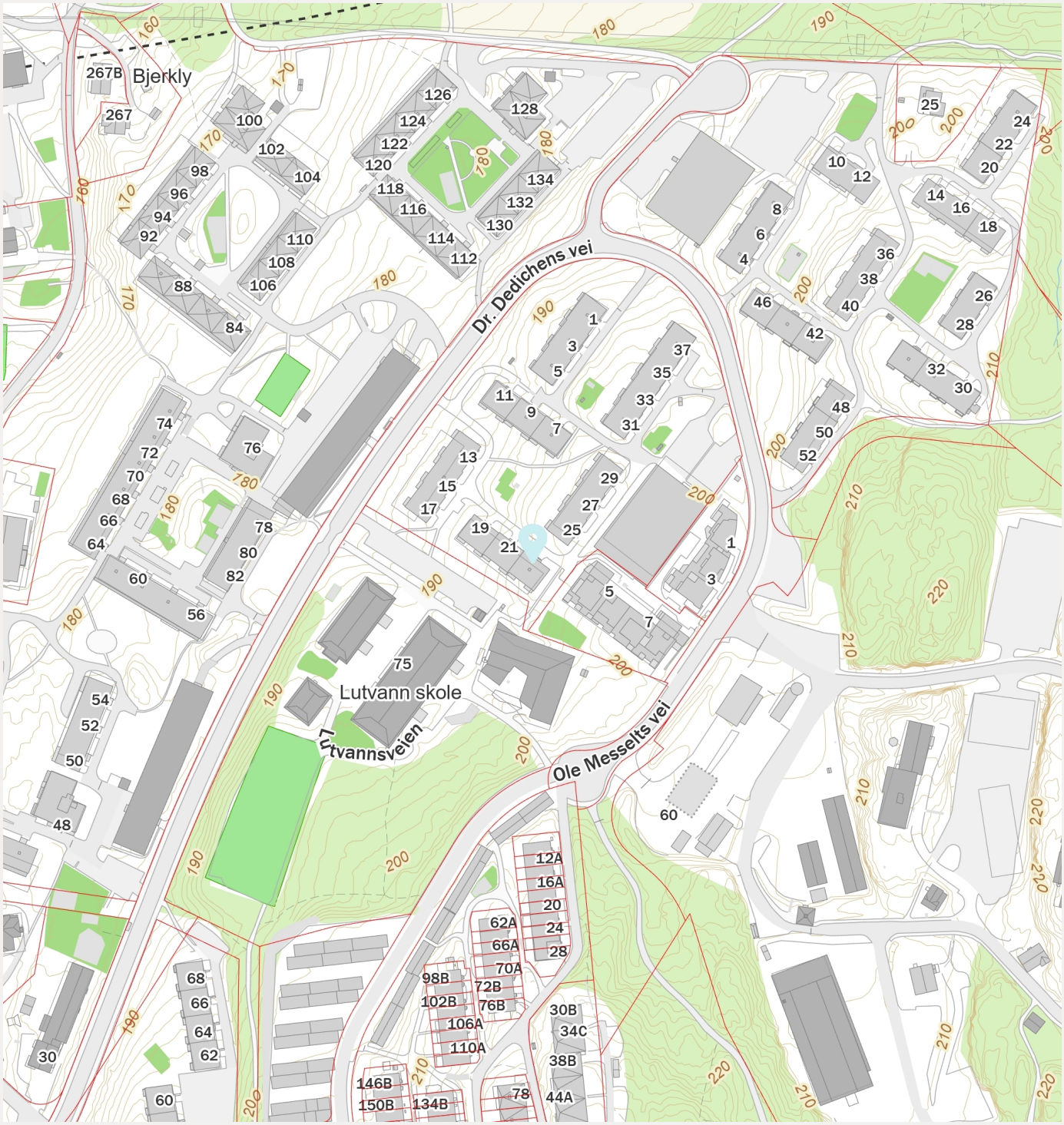


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025