PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

LUTVANNSVEIEN 3

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

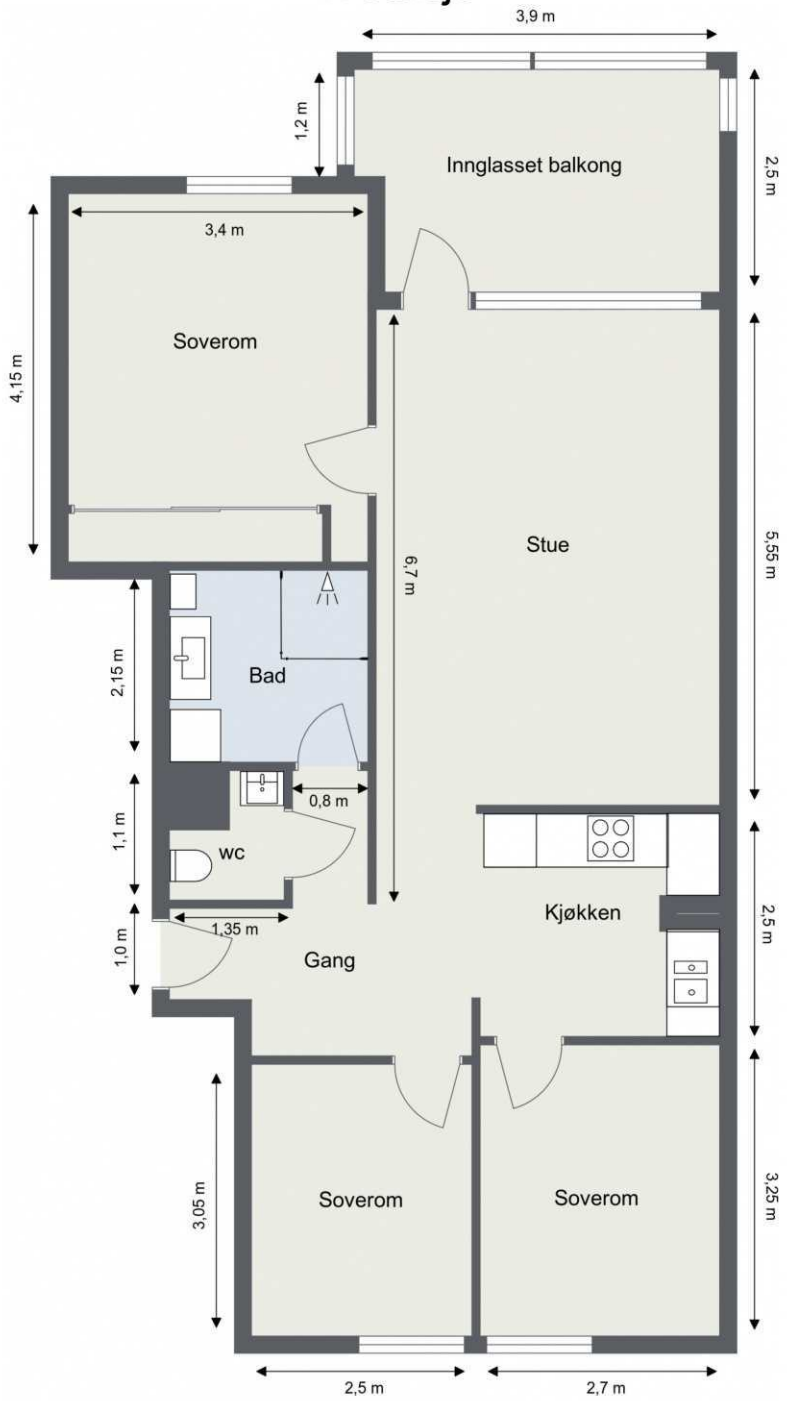
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lutvannsveien 3

1. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Stue: fastkarms vindu og balkongdør av tre med 2 - lag isolerglass og datostemplet 1986.
Øvrige vinduer:
Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag.
3 - lag pressglass og datostemplet 2026.
Ytterdør fra 2024 av massiv tre med slette fronter.
Brann og lydisolerende egenskaper; EI 30 - db 35.

1. Vinduer og ytterdører TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Det er ikke påvist punkterte glass, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.
Fastkarmsvindu og balkongdør i stuen har høy alder.
Iht NS 3600:2026 har isolerglass eldre enn 35 år, usikker fremtidig funksjon.

ÅRSAK
Fastkarmsvindu og balkongdør i stuen har høy alder.

RISIKO
Risikoen kan være at kanten på glasset kan lekke. Det gir punktering, dugg og redusert isolasjon.
Du får også større varmetap, kald trekk og høyere strømregning.

KONSEKVENS
Det kan gi punktering, dugg og redusert isolasjon.
I tillegg kan det gi varmetap og kaldt trekk.

ANBEFALT TILTAK
Bytte av vinduet og balkongdøren innen rimelig tid.

24. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Nordvestvendt innglasset balkong

Nordvestvendt innglasset balkong på 11 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Treheller på gulvet.
Innglasset del med brystning av ugjennomsiktig og klart glass.
Takmontert lys og 2 stk doble stikkontakter.
Rekkverkshøyden er målt til 1.05 meter.

Nordvestvendt innglasset balkong TG1 – Svake avvik

VURDERING

Balkongen fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det er målt11.4 m² inkl vegg mot stue og 9.4 m² utvendig på balkongen.

26. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

27. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

30. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Vegger: fliser på badet, deler av toalettrommet og over kjøkkenbenkene. Deler av vegg i stuen med vertikale trespiler.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Skyvedørsgarderobe i det største soverommet.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights i gang, stue, kjøkken og bad.
Nedsenket himling med trespiler og innfelt downlights i toalettrommet.

Soverom: overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet og toalettrom.
Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.
Etasjeskille: det er stikkmålt etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Nyere dører av formpresset tre med profilerte fronter.
Dørcalling med kamera i boligblokken.
Høyder: bad - 2.26 m.
stue - 2.35 m.
øvrige rom - 2.44 m.

31. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

32. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

33. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 32 ampere og 9 stk kurser.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt samsvarserklæringer på elektriske installasjoner utført i regi av eier.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



35. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder



36. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Konsekvens

Svak lydisolering mellom leiligheter i rekkehus skyldes normalt at luftlyd og trinnlyd slipper gjennom vegger og etasjeskillere.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

37. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

Ingen registrerte avvik.

39. Radon

Observasjoner

Det er ikke fremlagt foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avvik

Det er ikke fremlagt foretatte radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260280
Addresse	Lutvannsveien 3		
Postnr.	0676	Sted	OSLO
Selgers navn	Lukasz Jozef Mucha		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av badet:Sveisemembran pågulv ,smøremembran og membranplater på vegg .Ny varmekabel .Nytt sluk og rør i rør system .Avløp fornyet til dusj,servant og vaskemaskin .Nye fliser ,nedsenket himling med downlights .

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon:Elektrisk arbeid av Skagen elektro AS (samsvarserklæring foreligger).Rørleggerarbeid utført av Bygg og rørleggerservice L.Mucha (FDV dokumentasjon og samsfarserklæring foreligger) .Bildedokumentasjon fra ulike stadier av renoveringen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membrantekking er utført av Fred Olsen

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluket ble skiftet ut og fornyet i sin helhet i forbindelse med totalrenoveringen . Nytt sluk ble montert og tilpasset det nye røroplegget og membranen

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

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

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

Det er installert ny varmekabel og montert ny termostat

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bildedokumentasjon fra ulike stadier,inkludert legging av varmekabel .

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalfornyelse av det sanitære røropplegget med rør i rør system .Sluk samt avløpsrør til dusj ,servant og vaskemaskin er skiftet ut .

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV-dokumentasjon og samsafarserklæring for rørleggerarbeid fra Bygg og rørleggerseice L.Mucha .Bildedokumentasjon av rørfornyelse og skifte av sluk .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Vinder er skiftet ut og fornyet i 2026 år.Arbeidet er utført av faglært firma .

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bygg og rørleggerservice L . Mucha

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

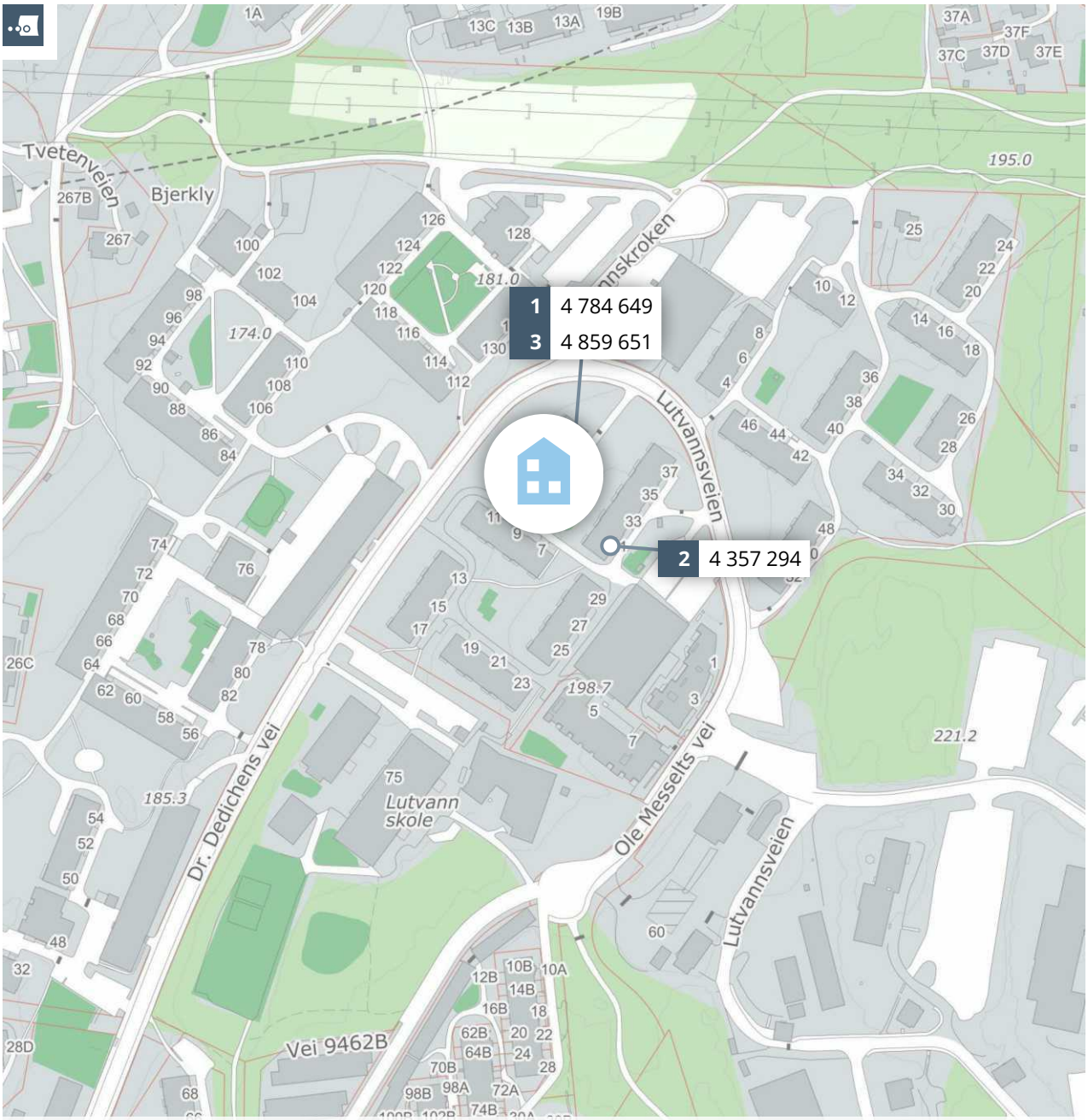
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.10.2026

Signert av *Lukasz Jozef Mucha*

Initialer selger:
L J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LUTVANNSVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 18.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lutvannsveien 3, 0676 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 142 BNR 41 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUKÅSEN

Verdivurdert til

4 700 000

241 608	4 941 608	65 021
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	6 159
Formue	14 665
Soverom	3
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lutvannsveien 1 83 m²	1974	2. etg	3 sov	13.05.2026	4 600 000	**4 525 000**	259 649	4 784 649	**57 646**
2	Lutvannsveien 31 83 m²	1974	3. etg	3 sov	25.08.2026	4 100 000	**4 100 000**	257 294	4 357 294	**52 498**
3	Lutvannsveien 1 83 m²	1974	3. etg	3 sov	27.04.2026	4 900 000	**4 600 000**	259 651	4 859 651	**58 550**

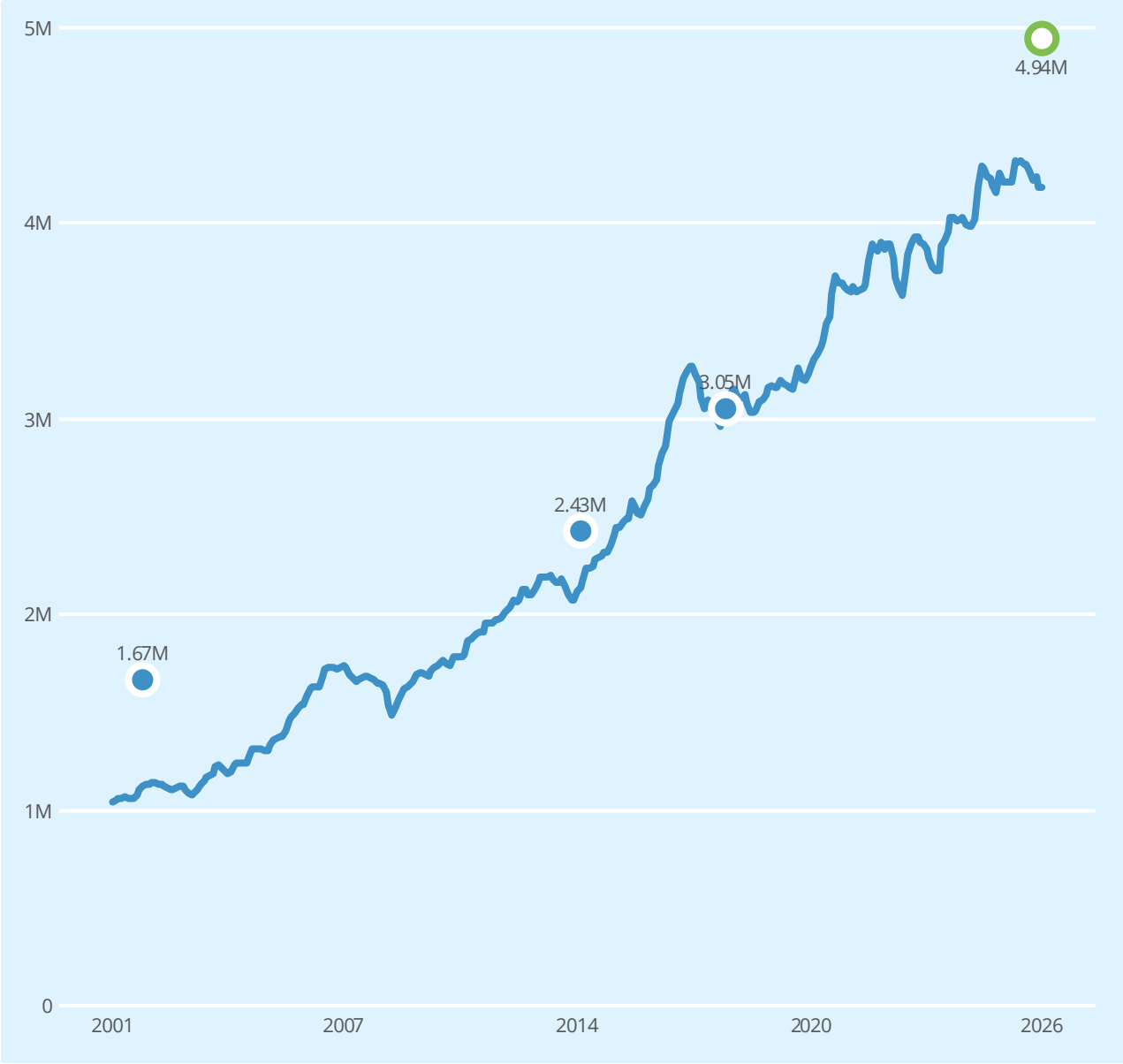
Lys og lekker 4-roms med stor, innglasset balkong. Mulighet for p-plass/garasje. Fyring og v.vann inkl.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.02.2018	27.02.2018	21.03.2018	2 750 000	2 900 000	154 000	3 054 000	2
19.02.2014	27.02.2014	26.03.2014	2 150 000	2 250 000	176 000	2 426 000	
05.02.2002	07.02.2002		1 380 000	1 670 000	-	1 670 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i HAUKÅSEN grunnkrets nå

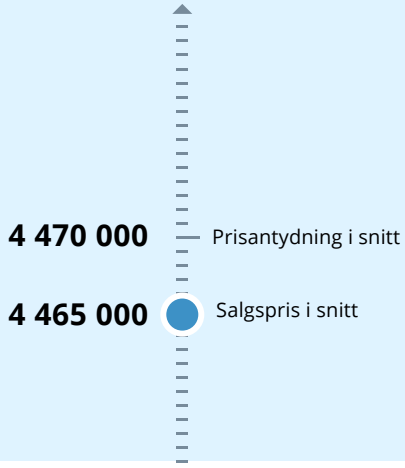
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
146
dager

Leiligheter solgt i HAUKÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

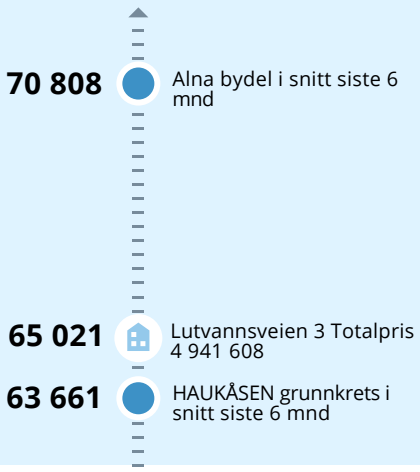
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
35
dager

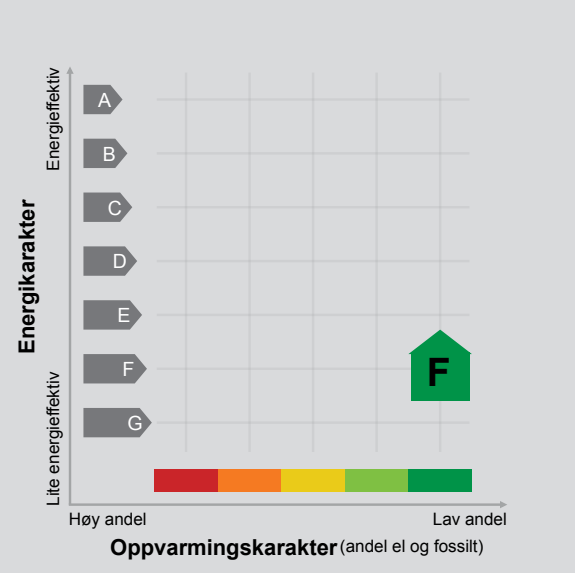
for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0676
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80710992
Merkenummer	Energiattest-2025-228623
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

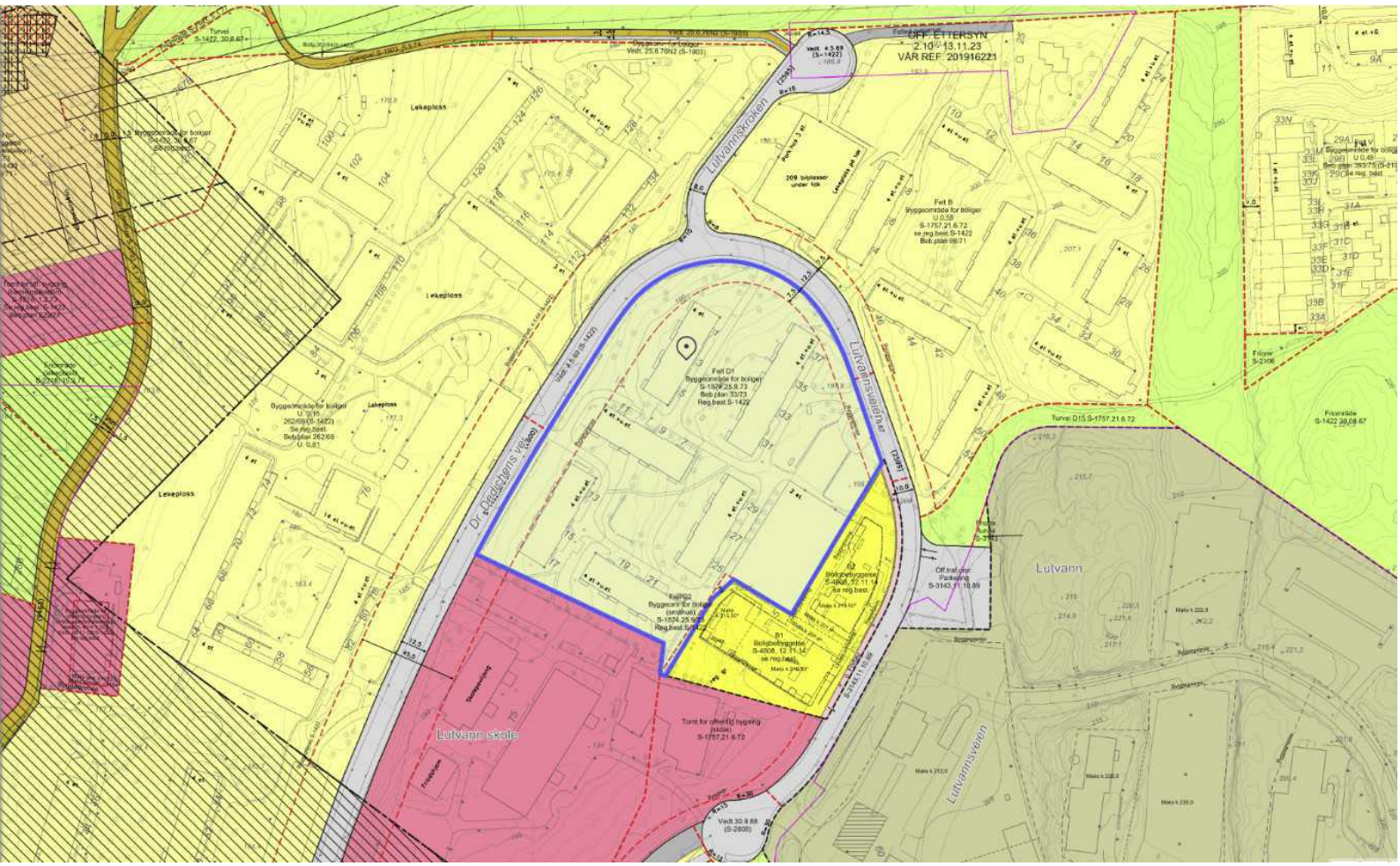
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


OFF. ETTERSYN
2.10.13.11.23
VÅR REF. 201916221
Lutvannskroken
Lutvannsveien
Dr.Bergens vei
Lutvann skole
Lutvann
Lekeploss
Fritidsbebyggelse
Turvei
Off.trafikk
Parkering

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260280 . Vår ref.: 5286-1-007 Dato: 08.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Haukåsen IV
Organisasjonsnr:	979302169
Seksjonseier:	Mucha, Lukasz Jozef
Medeier:	
Leilighetsnummer:	007
Adresse:	Lutvannsvn 3, 0676 OSLO
Seksjonsnummer:	7
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.

Vaktmesterne blir lønnet via selskap 5287. Boligsameiet har 2 stk vaktmestere sammen med selskap 5287. Begge jobber for s 5286 (Haukåsen IV) og 5287. Lars Hole og Gunnar Mohn. Det er styret i dette sameiet som er arbeidsgiver, og som har ansvaret for vaktmesterne. Vaktmester som skal ha utlegg for mobil og reise er skattepliktig og skal sendes vi RK Aud-Eva Midtfjord som tar det via lønningsavdelingen. VELDIG VIKTIG!
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. Fellesgjeld vil øke for alle seksjonseiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207364223
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,64%
Restsaldo	18 569 038,00
Innfrielsesdato:	30.07.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208500449
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,54%
Restsaldo	23 584 583,00
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: 6 159,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	1 239,00	
Trappevask	122,00	
Felleskostnader	2 472,00	
Oppvarming og v.vann	1 854,00	
Kabel-tv	472,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	556,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 798,-
Annen formue:	14 665,-
Gjeld:	246 797,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207364223
Restsaldo:	109 222,03
Kapitalkostnader:	1 068,68

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208500449
Restsaldo:	132 385,83
Kapitalkostnader:	872,74

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 241 607,86,-, 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.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 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 møtet. 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 protokollfører og protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

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 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 protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Protokollfører og ett protokollvitne velges på årsmøtet blant årsmøtedeltakerne.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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 Revisjonsberetning.pdf
2. 5286 Årsregnskap 2025.pdf
3. 5307 Revisjonsberetning..pdf
4. 5307 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Joakim G. Rønning
- Mariann Bergseter
- Zahir M. Khan

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

- Aka Rezazadeh
- Hege Berg Frøvik

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

- Lamia Najdi
- Mesfin N. Mehari

Vedlegg

1. 5286 innstilling-styre-haukaåsen4-2026.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid mai 2025 til april 2026

Styremøter. Det er avholdt 10 ordinære styremøter. Noen av styremøtene har hatt besøk av beboere som hadde saker de ville ta opp med styret.

Det er i tillegg avhold løpende byggemøter og befaring med Lutvann Boligsameie og Obos Prosjekt og Dråpe Entreprenør i forbindelse med det nye bergvarmeanlegget.

Varmepumper. Prosjekt nye varmepumper (bergvarmeanlegg) er nå formelt overtatt av sameiet.

Brannvern. Norsk Brannvern hadde sin årlige kontroll med hjembesøk i mai 2025. Dessverre kom de ikke inn til alle, men en liten bedring fra året før. Det ble senere gjennomført ny runde til de som ikke var tilgjengelige i hovedrunden.

Adgangsbrikker. Alle seksjonseiere som selv bor i sine leiligheter har fått utdelt to stk. adgangsbrikker til hoveddør. De som har ønsket det, har kjøpt de ekstra som de trengte til en pris av kr 250 pr. stk. Disse ble betalt med Vipps til sameiets Vipps-konto.

Dører og vinduer. Tømrerfirmaet 90 grader har vært her og skiftet vinduer hos de som slo til på deres tilbud.

Inngangsdører. Hvert år må vi justere noen inngangsdører og dørpumper og låser og låssylindre er byttet ut / reparert.

Garasje og parkering. Styret tildeler garasje- og parkeringsplasser etter forespørsler og behov så lenge vi har ledige plasser å tilby. Dette er ikke alltid like enkelt da det kun er én biloppstillingsplass pr. leilighet.

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

Ladestasjoner. Behovet for flere ladestasjoner er absolutt til stede, da flere av våre beboere bytter til elbil. Pr. i dag har vi ikke nok ladeplasser til alle elbilene som befinner seg i garasjehuset. Vi har søkt Elvia om muligheten for å utvide med mer strøm til garasjehuset, og har hatt en tilbudsrunde med elektrikere for å få pris på tilkobling.

Dugnad. Vårdugnaden ble avholdt tirsdag den 13. mai. Det ble en noe amputert dugnad på grunn av alt gravearbeidet på området vårt på grunn av arbeidet med bergvarmeanlegget.

Lekeplassene Vaktmester går over og sjekker lekeapparatene fra tid til annen og påser at det ikke er løse bolter og skruer, og ser til at huskene er som de skal.

Vibbo. Det er ikke mange av våre beboere som i dag ikke bruker Vibbo. Håpet vårt er at nærmere 100 % er på Vibbo.

Forsøpling. Styret har også dette året måtte bruke tusenvis av kroner til å rydde kjellere og fellesrom som blir fylt opp med søppel og skrot fra beboere, uten tanke på at dette koster mye penger for sameiet å bli kvitt.

Uro. Styret har også dette året behandlet noen innkomne klager fra beboere som gjelder bråk og uro fra naboer.

Beplantning. Beboere som har levert inn kvitteringer på kjøp av blomster og planter for å pynte opp i sitt nærområde har fått tilbakebetalt inntil kr 1000,- (pr. oppgang).

Norgespris. Styret valgte å gå for Norgespris på strøm med håp om å spare en del på strømkostnadene.

Taktekking. Takene på blokka Lutvannsveien 7, 9 og 11 ble tekket om på grunn av tegn til lekkasjer. Drogseth Blikkenslager fikk oppdraget, og klarte å sørge for en større vannlekkasje fra taket i Lutvannsvn. 11. Styret har

gått til regress mot Drogseth på grunn av store ekstrakostnader i denne forbindelse da dette ikke ble dekket av forsikringen.

Nye takstiger. Stigene på taket mellom Lutvannsvn. 7 og 9, og mellom 9 og 11 ble også skiftet ut, da de gamle fra 1973 var blitt rustne og usikre. Det samme ble stigene mellom Lutvannsvn. 19 og 21, og mellom 21 og 23.

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.

Ventilasjon. Alle ventilasjonskanalene i samtlige blokker ble renset i 2025. Hos de beboerne som ikke var tilgjengelige under hovedrunden, ble det gjort en ny runde hos disse i juni.

Asfaltering. Det ble lagt ny asfalt fra garasjeporten i garasjehusets øvre plan og ut til fortauet. Dette da den gamle asfalten var veldig sprukket opp og med dype hull ved inngangen til garasjen.

Eierskifter. Det har også i løpet av dette året vært noen leiligheter som har fått nye eiere. Følgende leiligheter er solgt siden i fjor:
Lutvannsvn. 3, seksj. nr. 19 3. etg. H0302
Lutvannsvn. 7, seksj. nr. 55 4. etg. H0401
Lutvannsvn. 17, seksj. nr. 76 3. etg. H0302
Lutvannsvn. 21, seksj. nr. 107 4. etg. H0401
Lutvannsvn. 23, seksj. nr. 85 u-etg. U0101
Lutvannsvn. 29, seksj. nr. 112 1. etg. H0302
Lutvannsvn. 33, seksj. nr. 159 3. etg. H0302
Lutvannsvn. 35, seksj. nr. 166 4. etg. H0401

Husleie/inkasso. Styret har også dette året fulgt opp innbetaling av husleie/fellesutgifter, og behandlet saker som inkasso og inkassovarsler.

Julegrantenning. Juletrærne på området ble også denne julen tent den første søndagen i advent.

Trappevask. Klager på trappevasken dukker opp fra tid til annen, 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.

Ellers. Videre har styret fulgt opp endring av garasjeleietakere, manglende husleie- og garasjeleie-innbetalinger, samt inkassosaker/forliksklager. Dessuten har styret besvart en rekke henvendelser fra beboerne, og deltatt på befaringer.

Hensatte sykler. Forlatte sykler er fjernet fra sykkelstativer og fellesrom, og kastet etter at varsel var sendt ut. Ingen har meldt dem savnet.

Brannslukkere. Slukkeapparater på fellesområdene i kjellere er skiftet, fra skumapparater til pulverapparater, da pulver er mer effektivt enn skum for å slukke et eventuelt branntilløp.

El-sparkesykler. Disse er til stadig større irritasjon og frustrasjon for våre beboere, da de parkeres og hensettes i hytt og pine. Vaktmestertjenesten har innimellom tatt grep og kjørt disse bort når det blir for ille parkering ved inngangspartiene.

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.

Driftsinntektene er som budsjettert. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre forbruk via fellesregnskap, samt lavere forbruk enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert grunnet markesdmessige årsaker og nytt lån i forbindelse med varmepumpeanlegg.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 580 854.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

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 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5THHK-KTMW-7NZXC-61NUK-78VAU-N7IEE

BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV
ORG.NR. 979302169, KLIENTNR. 5286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 550 744	12 903 073	13 617 000	14 141 000
Andre inntekter	3	57 500	97 046	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 608 244**	**13 000 119**	**13 617 000**	**14 141 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 966	-44 003	-49 000	-50 000
Styrehonorar	5	-325 998	-303 997	-320 000	-325 998
Avskrivninger	13	-46 099	-33 401	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 589	-16 667	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-208 520	-198 993	-210 000	-219 450
Konsulenthonorar		-17 192	-122 165	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-1 367 792	-632 497	-1 060 000	-1 065 160
Forsikringer		-915 001	-850 904	-1 056 000	-1 182 720
Kommunale avgifter	8	-2 037 393	-1 865 816	-2 119 000	-2 223 580
Kostnader sameie	17	-2 227 488	-2 659 258	-3 700 000	-880 000
Energi/fyring	9	-605 132	-210 272	-650 000	-2 630 000
TV-anlegg/bredbånd		-850 850	-937 461	-930 000	-957 900
Andre driftskostnader	10	-424 337	-289 133	-345 000	-346 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 093 357**	**-8 164 568**	**-10 492 000**	**-9 934 498**
DRIFTSRESULTAT		**4 514 887**	**4 835 552**	**3 125 000**	**4 206 502**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 113	95 945	0	0
Finanskostnader	12	-2 038 543	-1 423 151	-1 370 000	-2 692 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 939 430**	**-1 327 206**	**-1 370 000**	**-2 692 000**
ÅRSRESULTAT		**2 575 456**	**3 508 346**	**1 755 000**	**1 514 502**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		2 575 456	3 508 346		

BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV
ORG.NR. 979302169, KLIENTNR. 5286

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	17	16 709	36 182
Andre varige driftsmidler	13	28 469 405	33 404
SUM ANLEGGSMIDLER		**28 486 115**	**69 586**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		223 924	38 516
Forskuddsbetalte kostnader		240 491	232 050
Andre kortsiktige fordringer	14	289 219	448 249
Driftskonto OBOS-banken		2 864 453	3 379 177
Sparekonto OBOS-banken		1 680 118	2 600 622
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	282 417	904 421
SUM OMLØPSMIDLER		**5 580 623**	**7 603 036**
SUM EIENDELER		**34 066 737**	**7 672 622**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 978 576	-14 554 033
SUM EGENKAPITAL		**-11 978 576**	**-14 554 033**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	43 045 545	20 086 173
SUM LANGSIKTIG GJELD		**43 045 545**	**20 086 173**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		292 980	267 194
Leverandørgjeld		2 392 721	925 056
Påløpte renter		14 941	7 628
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	299 126	940 603
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 999 769**	**2 140 482**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 066 737**	**7 672 622**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	679 832	2 137 736

Oslo, 04.03.2026
Styret i Boligsameiet Haukåsen Iv

Arnljot Skaar Zahir Mohammad Khan Mariann Bergseter

Joakim Glenn Rønning Gunnar Mohn

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

Balkong	2 437 800
Oppvarming og v.vann	3 823 296
Felleskostnader	5 159 328
Garasje	906 260
Kabel-tv	928 200
Parkering	57 180
Trappevask	238 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 550 744**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Ladeboks bruksrett	57 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 966
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 966**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-325 998
SUM STYREHONORAR	**-325 998**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 803

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 589
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 589**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-159 762
Drift/vedlikehold VVS	-585 751
Drift/vedlikehold elektro	-46 714
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 995
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 339
Drift/vedlikehold brannsikring	-166 147
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 945
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 635
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-567
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 367 792**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 417 408
Renovasjonsgebyr	-619 985
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 037 393**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-737 730
Andre fyringskostnader	132 597
SUM ENERGI / FYRING	**-605 132**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 700
Container	-74 407
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 053
Annen leiekostnad	-24 000
Diverse utstyr	-3 321
Annet driftsmateriale	-1 421
Lyspærer og sikringer	-44 959
Renhold ved firmaer	-127 084
Andre driftskostnader	-51 205
Kontor- og datarekvisita	-3 138
Trykksaker	-5 222
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 803
Andre kontorkostnader	-3 431
Porto	-6 635
Kontingenter	-3 700
Bank- og kortgebyr	-5 339
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-2 971
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-424 337**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 496
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 677
Andre renteinntekter	5 412
SUM FINANSINNTEKTER	**99 113**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 323 307
Pantegjeldsrenter	-715 236
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 038 543**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser		
Tilgang 2019	146 000	
Tilgang 2023	100 205	
Tilgang 2025	211 425	
Avskrevet tidligere	-212 801	
Avskrevet i år	-46 099	
		198 730
Bergvarme		
Tilgang 2025	28 270 675	
		28 270 675
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**28 469 405**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-46 099**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	21 084
Lutvann/Haukåsen Felles, avregning 2024/2025	268 135
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**289 219**

NOTE 15

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

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,39 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2011	-29 782 978	
Nedbetalt tidligere	9 696 805	
Nedbetalt i år	837 748	
		-19 248 425
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,29 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-24 000 000	
Nedbetalt i år	202 880	
		-23 797 120
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 045 545**

NOTE 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 44 % av Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i fellesregnskapet, kr 679.832,-
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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M3A70-TMHHG-NMQW-EKBMU-1LJKB-VEM6P

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

LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989378945, KLIENTNR. 5307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	5 058 584	6 032 017	8 330 000	2 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 058 584**	**6 032 017**	**8 330 000**	**2 000 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 669	0	0	0
Avskrivninger	9	-44 256	-44 256	0	0
Revisjonshonorar	4	-14 486	-10 323	-16 000	-16 480
Konsulenthonorar		-216 248	-128 670	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-48 760	-817 660	-120 000	-226 000
Forsikringer		-24 805	-12 296	-20 000	-40 000
Energi/fyring	6	-3 186 241	-3 452 214	-6 500 000	0
Andre driftskostnader	7	-1 515 008	-1 571 769	-1 669 000	-1 712 520
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 062 473**	**-6 037 188**	**-8 330 000**	**-2 000 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 889**	**-5 171**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 889	5 171	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 889**	**5 171**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	0		

LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989378945, KLIENTNR. 5307

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	37 976	82 232
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 976**	**82 232**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 055	2 000 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 063
Andre kortsiktige fordringer	10	16 012	10 456
Driftskonto OBOS-banken		594 574	9 873
Driftskonto OBOS-banken II		30 214	30 111
SUM OMLØPSMIDLER		**641 856**	**2 055 503**
SUM EIENDELER		**679 832**	**2 137 736**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	0	0
SUM EGENKAPITAL		**0**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 433	1 169 753
Annen kortsiktig gjeld	12	609 399	967 983
SUM KORTSIKTIG GJELD		**679 832**	**2 137 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**679 832**	**2 137 736**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2026
Styret i Lutvann/haukåsen Iv Fellesregnskap Sameie

Arnljot Skaar Thomas Blichfeldt Håvard Wagner Svoen

Mariann Bergseter

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.

NOTE 2
ANDRE INNTEKTER

Haukåsen IV Boligsameiet (5286)	2 225 777
Lutvann Boligsameiet (5287)	2 832 807
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 058 584**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Andre personalkostnader	-12 669
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 669**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 486
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 486**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-130
Drift/vedlikehold elektro	-23 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 640
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-17 405
Reparasjon og vedlikehold annet	-6 085
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-48 760**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 186 241
SUM ENERGI / FYRING	**-3 186 241**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-16 922
Datautstyr	-15 074
Lyspærer og sikringer	-2 129
Vaktmestertjenester	-1 183 988
Snørydding	-196 910
Andre driftskostnader	-2 171
Kontor- og datarekvisita	-1 364
Velferdskostnader	-675
Drivstoff	-13 519
Vedlikehold biler/maskiner	-76 155
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-36
Bank- og kortgebyr	-2 065
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 515 008**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 731
Renter av sparekonto i OBOS-banken	103
Andre renteinntekter	1 055
SUM FINANSINNTEKTER	**3 889**

NOTE 9
VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV		
Tilgang 2022	138 627	
Avskrevet tidligere	-110 902	
		27 725
Sandspreder		
Tilgang 2024	30 750	
Avskrevet tidligere	-20 500	
		10 250
Traktor		
Tilgang 2006	816 763	
Avskrevet tidligere	-816 762	
		1
Varmemålere		
Tilgang 2023	18 843	
Avskrevet tidligere	-18 842	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**37 976**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**44 256**

NOTE 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	16 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 012**

NOTE 11
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.

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.

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Haukåsen IV Boligsameiet (5286), avregning	År 2024	-425 913	
	År 2025	157 777	-268 136
Lutvann Boligsameiet (5287), avregning	År 2024	-542 070	
	År 2025	200 807	-341 263
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD			**-609 399**

Innstilling til styre ved boligsameiet Haukåsen IV – 2026

Til årets årsmøte stiller 3 styremedlemmer på valg, I tillegg til årlig
rotasjon av varamedlemmer og valgkomité.
Styremedlemmer ønsker alle å stille videre, men det kommer inn et par nye medlemmer til de andre vervene. Følgende styresammensetning er innstilt av valgkomiteen:

Leder	Arnljot Skaar	2025-2027
Styremedlem	Gunnar Mohn	2025-2027
Styremedlem	Mariann Bergseter	2026-2028
Styremedlem	Zahir M. Khan	2026-2028
Styremedlem	Joakim G. Rønning	2026-2028
Varamedlem	Hege Berg Frøvik	2026-2027
Varamedlem	Aka Rezazadeh	2026-2027
Valgkomitémedlem	Mesfin N. Mehari	2026-2027
Valgkomitémedlem	Lamia Najdi	2026-2027

Begrunnelse
Som følge av fraflytning av to gjeldende medlemmer, Elisabeth og Markus Syse, som da begge trekker seg fra sine verv som hhv. vara og valgkomitemedlem, er det et umiddelbart behov for erstatninger. Heldigvis har valget i år hatt to interessenter, Akå og Lamia, som fremstår som solide kandidater vi tenker vil bidra positivt til vervene. Velkommen!

Gjeldende styremedlemmer har videre sagt seg villige til å stille en periode til, så med det oppfyller vi full dekning til styret. Som alltid ville det vært ideelt å hatt mer konkurranse, men vi er fornøyde med å kunne opprettholde et fullt styre og nok valgkomitemedlemmer med gode folk til tross for frafallene.

Vennlig hilsen valgkomiteen;

Mesfin N. Mehari
Markus Syse

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameie Haukåsen IV

Møtedato: 20.04.2026
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo

Til stede: 20 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 21 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 Åge Stræte 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 2025**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 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

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Joakim G. Rønning, Mariann Bergseter og Zahir M. Khan foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Aká Rezazadeh 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. Lamia Najdi
2. Mesfin Neqashe Mehari

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:50. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Arnljot Skaar/s/

Fører av protokollen
Navn: Trine Normann/s/

Protokollvitne
Navn: Åge Stræte/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	2026-2028
Styremedlem	Zahir Mohammad Khan	2026-2028
Styremedlem	Joakim Glenn Rønning	2026-2028
Styremedlem	Gunnar Mohn	2025-2027
Varamedlem	Hege Berg Frøvik	2026-2027
Varamedlem	Aká Rezazadeh	2026-2027

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.

Lutvannsveien 3

Nabolaget Haukåsen - vurdert av 107 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 485 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	12 min 1.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	6 min 3.5 km
Kuben videregående skole	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lutvann skole Linje 69	2 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	7 min 0.6 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 10.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Trosterud senter barnehage (4-5 år... 14 barn	6 min 0.4 km
Fagerholt barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.6 km
Barneslottet barnehage (1-5 år) 111 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	7 min
Coop Extra Lindebergåsen	9 min

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

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	14 min
Trosterud Apotek	7 min
Alna Vinmonopol	6 min

SPORT

Trosterud ballplass	6 min
Skjønnhaug skole	7 min
Fresh Fitness Haugerud	14 min
Fresh Fitness Lindeberg	22 min

«Det er kort vei til Marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lutvannsveien 3, 0676 Oslo
Gnr. 142, Bnr. 41, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260280

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
