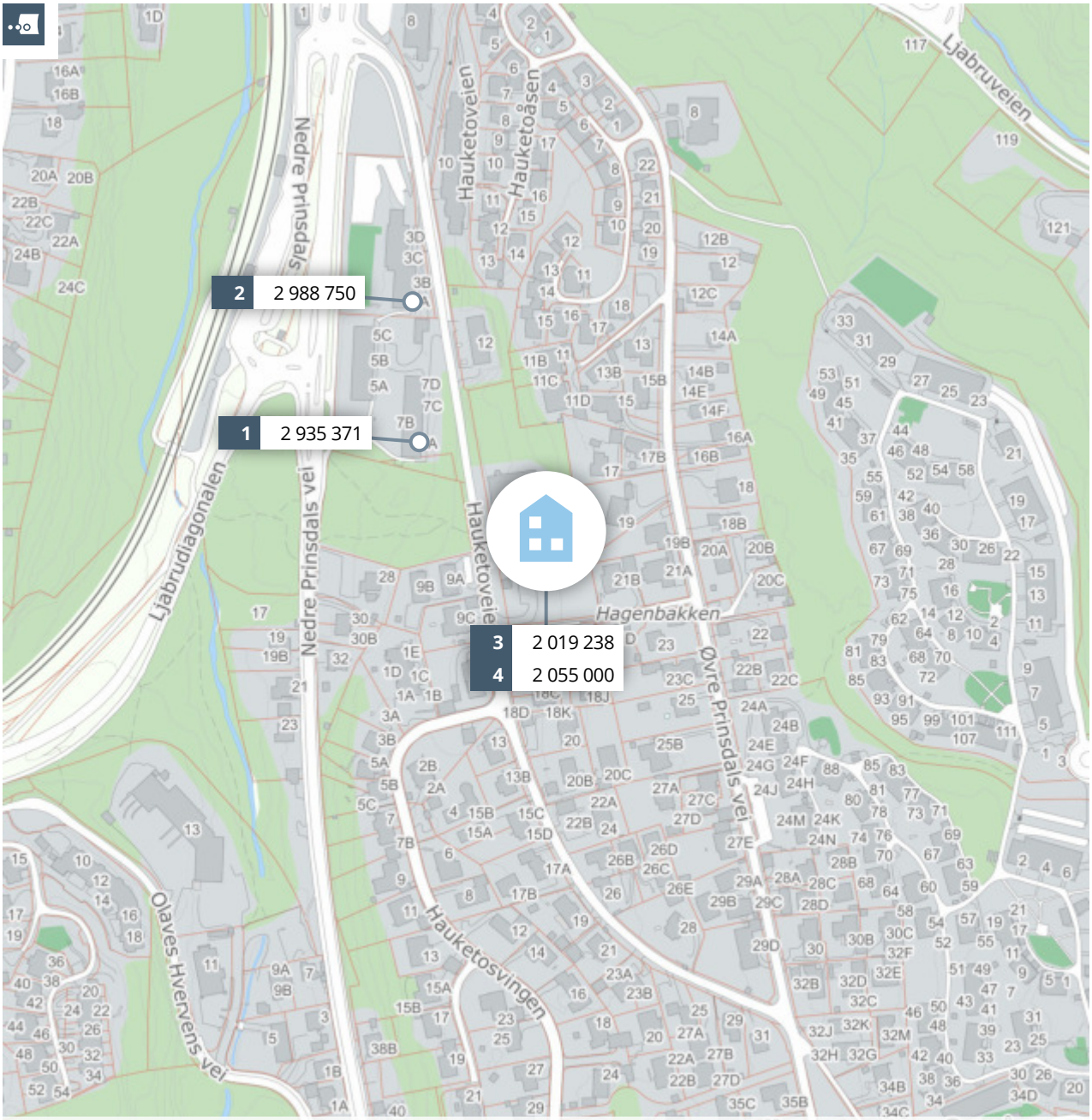
HAUKETOVEIEN 16A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklaering
Energiattest
- Ferdigattest - 1980
- Plan 3 etg - 1973
forandringsarbeider - Ferdigattest - 1983
Rapport el kontroll
Boligsameie
Boligsameie
Viken Boligsameie
1278 Viken Boligsameie.pdf
Viken Boligsameie
Viken Boligsameie
1278 Viken Boligsameie.pdf
Viken Boligsameie
Info
Reguleringskart_A3.pdf
S-1885.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HAUKETOVEIEN 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 31.03.2025

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haueketoveien 16 A, 1266 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1975

GNR 186 BNR 63 FNR 0 SNR 87 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUKETO

Verdivurdert til

1 900 000

8 804	1 908 804	95 440
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	20 m²	1 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	1 250
Formue	17 684
Soverom	1
Etasje	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hauketoveien 7 A 24 m² 1954 4. etg - sov	15.05.2023	2 490 000	**2 850 000**	85 371	2 935 371	**122 307**
2 Hauketoveien 3 A 30 m² 1957 5. etg - sov	03.04.2024	2 790 000	**2 900 000**	88 750	2 988 750	**99 625**
3 Hauketoveien 16 A 20 m² 1974 4. etg 1 sov	13.09.2021	1 890 000	**2 010 000**	9 238	2 019 238	**100 962**
4 Hauketoveien 16 A 20 m² 1975 4. etg 2 sov	08.09.2023	1 990 000	**2 050 000**	5 000	2 055 000	**102 750**

Leiligheten er i 2025 oppusset med nytt kjøkken, nytt gulv og malte flater.Leiligheten er beliggende tilbaketrukket og har en rolig beliggenhet. Inngangen til leilighetene er via felles garasjeannlegg.

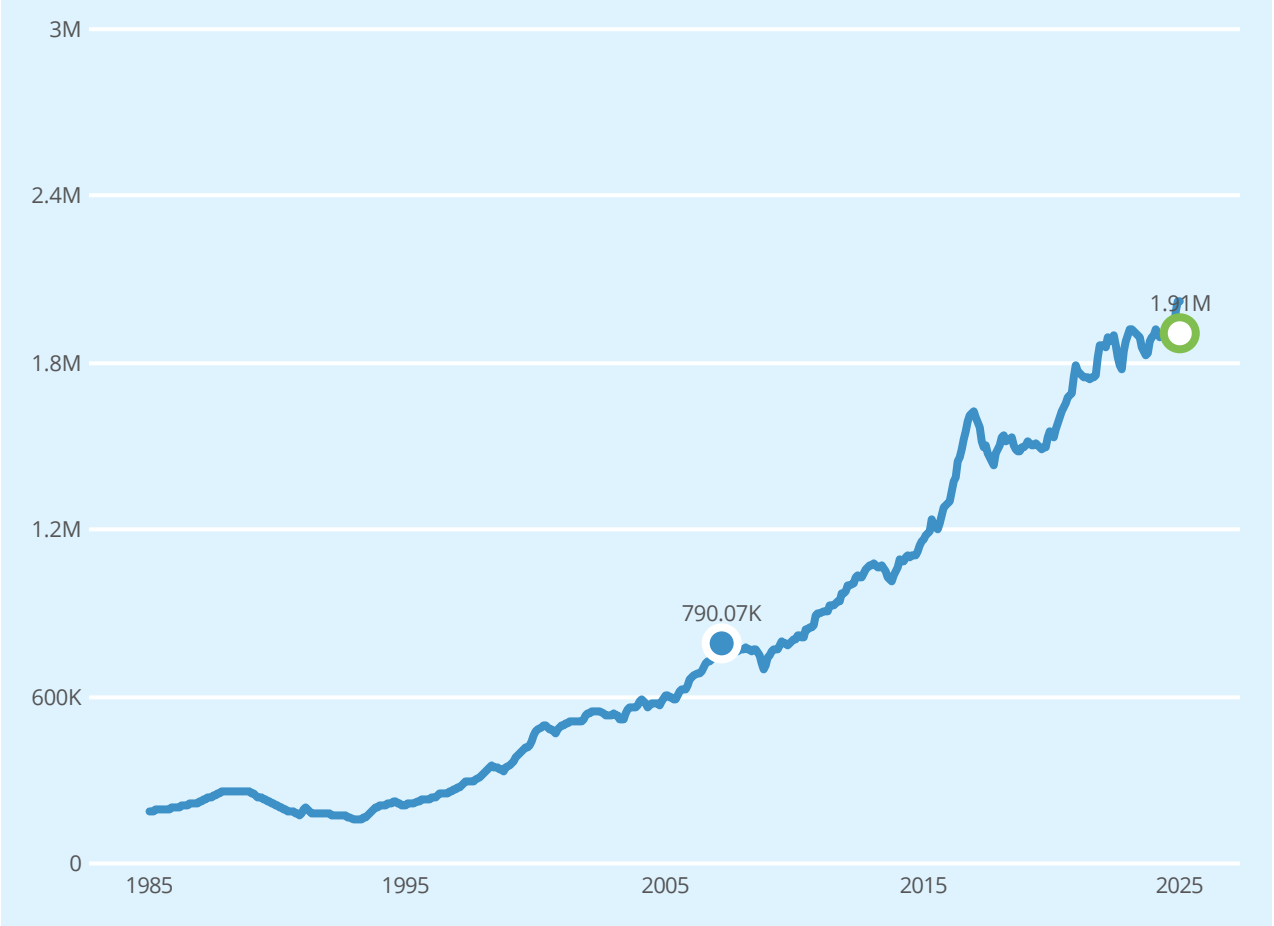
Kort fortalt:
- Lys og pen leilighet.
- Husleien inkluderer alt. (strøm, fyring, varmtvann, m.m)
- Nytt kjøkken 2025
- Nytt gulv og malte flater 2025.
- Flislagt bad
- Eget trimrom.
- Fellesvaskeri
- Mulighet for leie av garasjeplass kr 400 pr mnd.
- Kort vei til off.kom. butikker, m.m.
- Riks tv.

Det er opplyst om følgende oppgraderinger i 2025:
- Ny kjøkkeninnredning med integrert Induksjonstopp.
- Nytt laminatgulv og nymalte overflater.
- Nye silikonfuger på badet.
- Ny panelovn i stuen.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere

nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.
Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2007	21.05.2007	06.08.2007	600 000	790 000	72	790 072	2
25.02.1985		25.02.1985	-	80 000	-	80 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Tg 2 i taksten

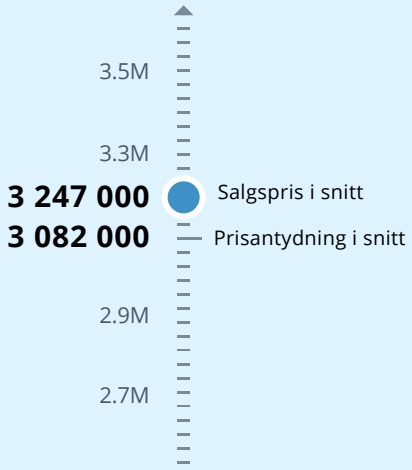
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HAUKETO grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i HAUKETO grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

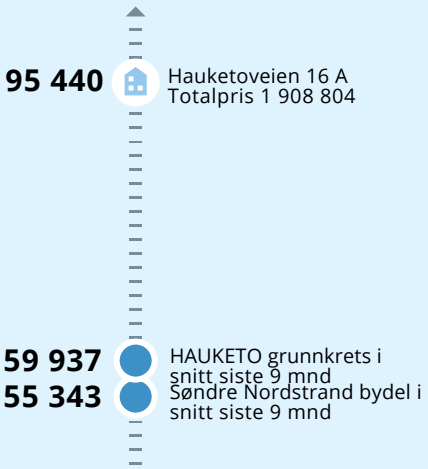


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet

Hauketoveien 16 A, 1266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 63, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 21 m² BRA-i: 20 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2291 **Referansenummer:** KN1599

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS

Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig

Telefon. 950 70 070

opa@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms eierseksjon med sentral beliggenhet på Hauketo.

Boligen ligger i 3. etasje og består av entrè, kjøkken, bad/wc og stue.

Det er opplyst om følgende oppgraderinger i 2025:

- Ny kjøkkeninnredning med integrert Induksjonstopp.
- Nytt laminatgulv og nymalte overflater.
- Nye silikonfuger på badet.
- Ny panelovn i stuen.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

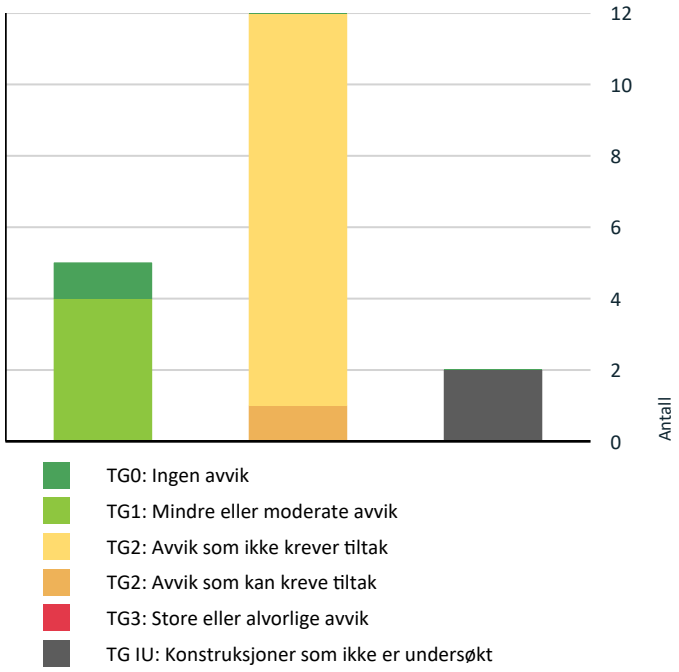
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

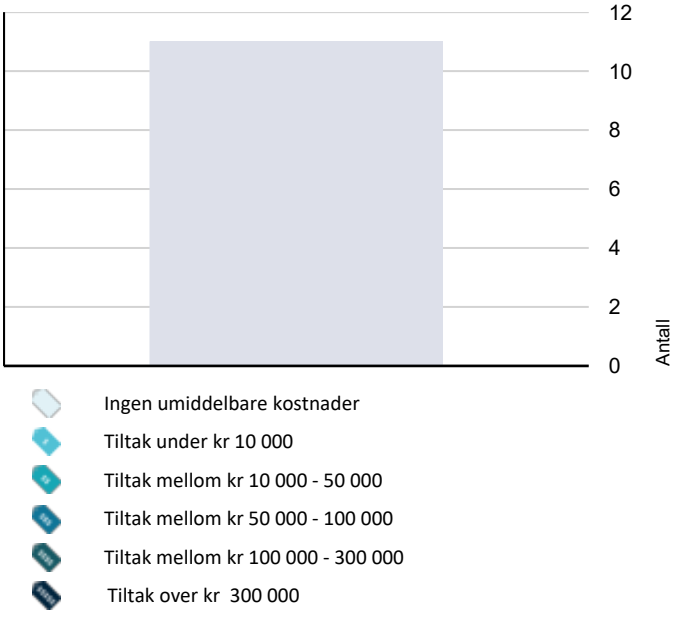
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 4 etasjer og garasjeanlegg med opprinnelse fra 1975.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending, malt betong og plater.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass.
Det er opplyst at vinduene ble skiftet i regi av Sameiet omkring 2015.

TG 2 Dører

Leilighetsdør fra byggeåret med brannklassifisering B-15.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leilighetsdør med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av laminat fra 2025.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.

TG 2 Innvendige dører

Finert dør til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.
Det er nymalt himling og nye silikonfuger i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flislagte overflater med tilstandsgrad basert på alder.
Det er påvist riss i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Nye silikonfuger i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hakk i enkelte fliser og riss i enkelte fuger. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet i dusjen men 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk men ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og eventuell membranløsning. Oppgradering av våtrommet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig slik at vannspeilet ikke stiger over slukhalsen og kan trenge inn i konstruksjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjnisje.
- Servant med skap.
- Speilhylle med lys.
- Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av rør og kabler i veggen. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Nisje for frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon i bygningen men naturlig ventilasjon fra kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke forsert avtrekk fra kokesone men det er mekanisk avtrekk i himlingen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres forsert avtrekk fra kokesone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør. Felles varmtvann.
Det er egne stoppekraner for varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken og på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er ikke montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Felles elektrisk anlegg og det er opplyst at strøm er inkludert i fellesutgiftene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsgrad er satt basert på alder.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

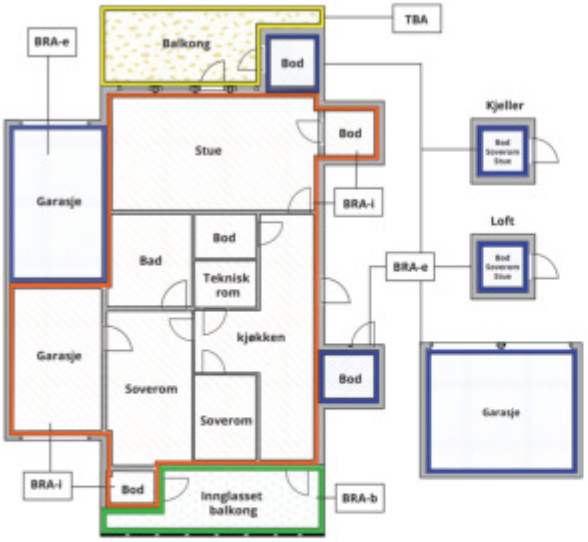
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	20			20	
2. Etasje		1		1	
SUM	**20**	**1**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Kjøkken, Bad/wc, Stue		
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	20	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Arne Leo Sørlie	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	63		87	7643 m²	Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse
Hauketoveien 16 A, 1266 OSLO

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Sørlie & Nikolaisen 2 AS

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.
Bortfester av eiendommen er Oslo kommune.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Hauketo.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Felles festet tomt på 7643 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Det er mulig å leie parkeringsplass i garasjeanlegget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.03.2025	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KN1599

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horisont (WM)

Oppdragsnr.
155250042

Selger 1 navn
Arne Leo Sørlie

Gateadresse
Hauketoveien 16A

Poststed	Postnr
Oslo	1266

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sørlie & Nikolaisen 2 AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250042

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veggedyr sanert av sameiet i 2024

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av El-anlegget utført av Elvia i des. 2024 Ingen anmerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250042

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veggedyr sanert av sameiet i 2024

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155250042

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155250042

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Leo Sørlie	0911b4a97d05b2f0bb686bf04b32d6c77ef1fb67	25.03.2025 13:25:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

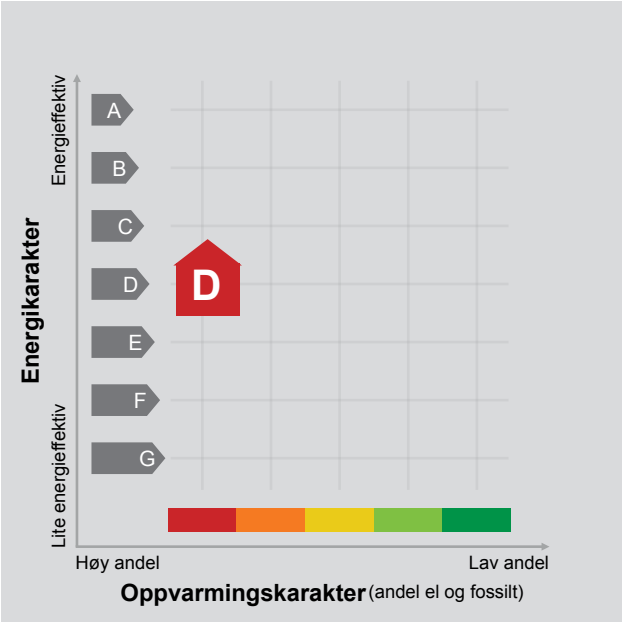
Document reference: 155250042

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hauketoveien 16A
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80717229
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2025-66353
Dato	13.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	20
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

- FERDIGATTEST -
1980

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 29.8.1980

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.186,bnr.63, av bnr.18,Hauketoveien 16 A+B,Oslo 12

Journalnr.
73/696

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
27.8.1980

Bygningens art
Hybelblokk A+B med garasjer

Byggherre
A/S Grundingen Boligselskap,v/E.N.Nilsen A/S, Boks 70, 2014 Blystadlia

Byggemelder
J. Norstein og V.B. Nicolaysen, Boks 294, Blindern, Oslo 3

Ansvarshavende
Eivind Normann Nilsen Entreprenørforretning, Boks 280, 1601 Fredrikstad

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

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

For bygningssjefen

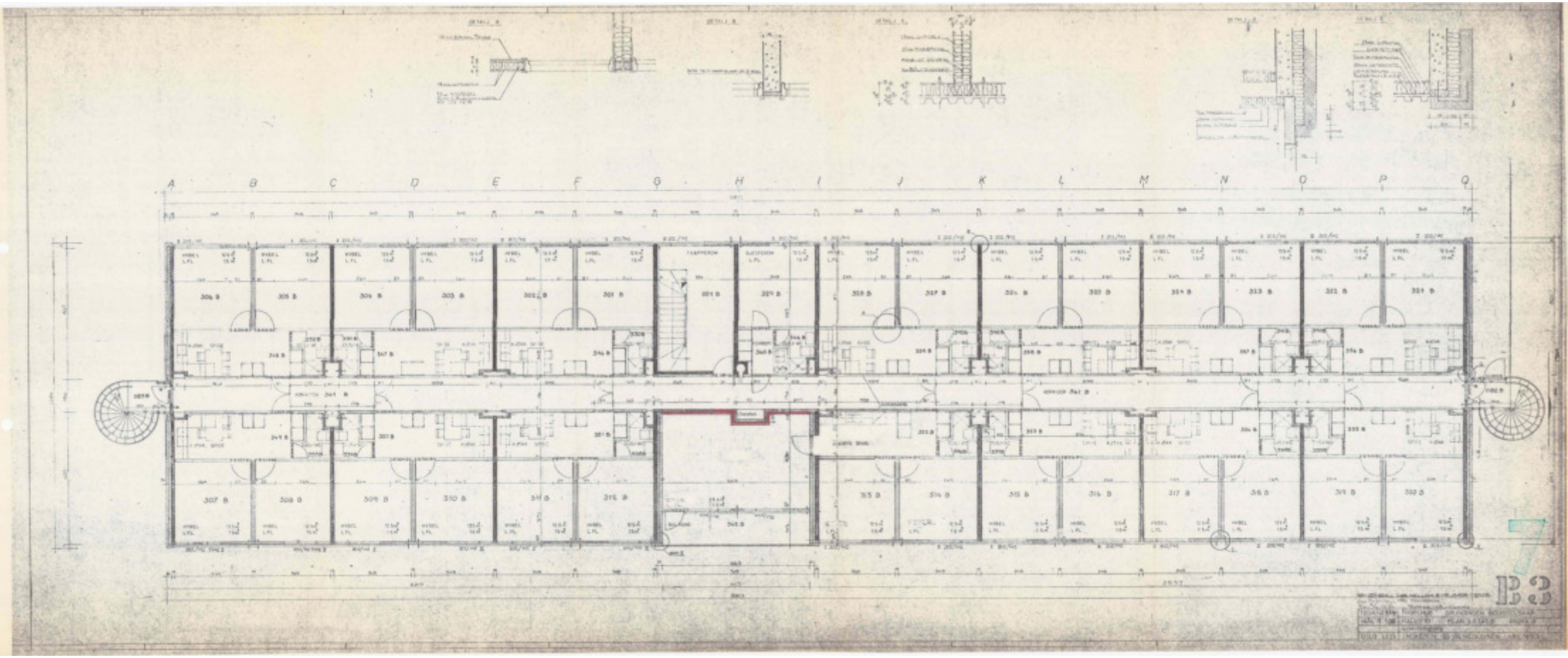
S. Oddby.

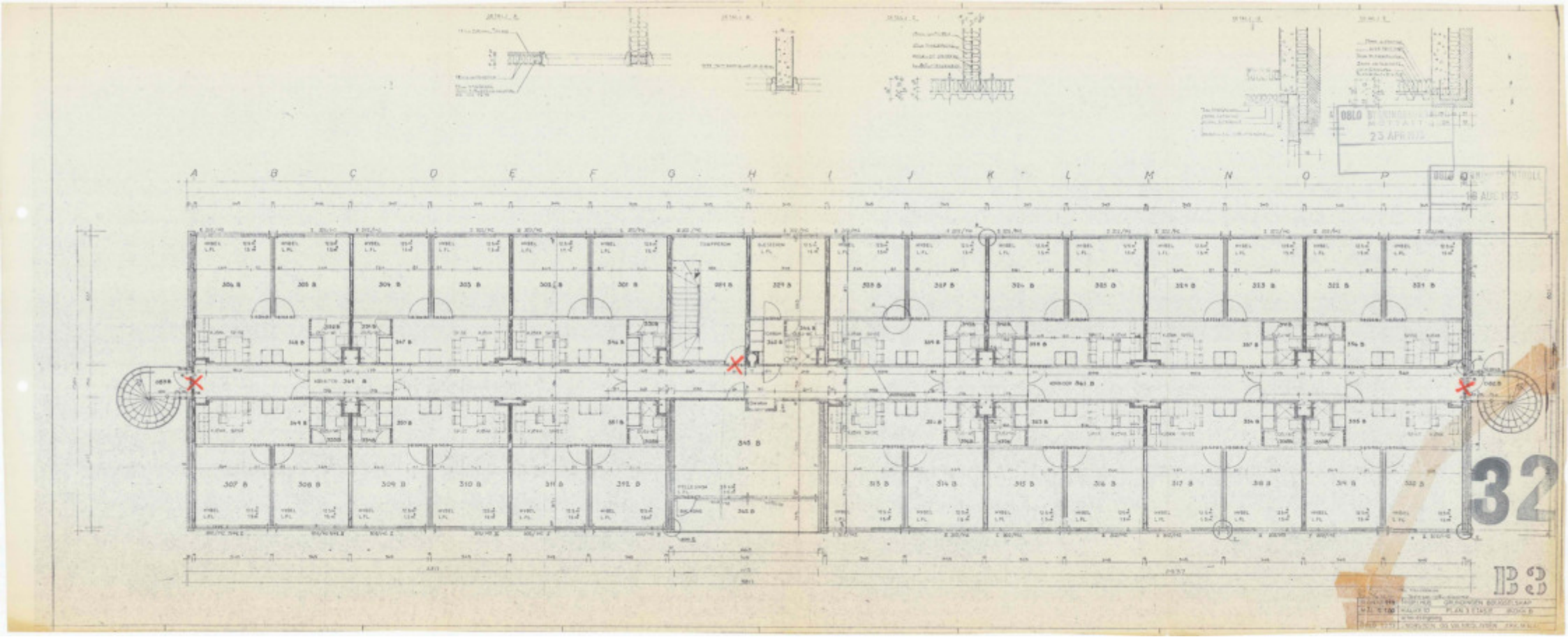
Svein Oddby

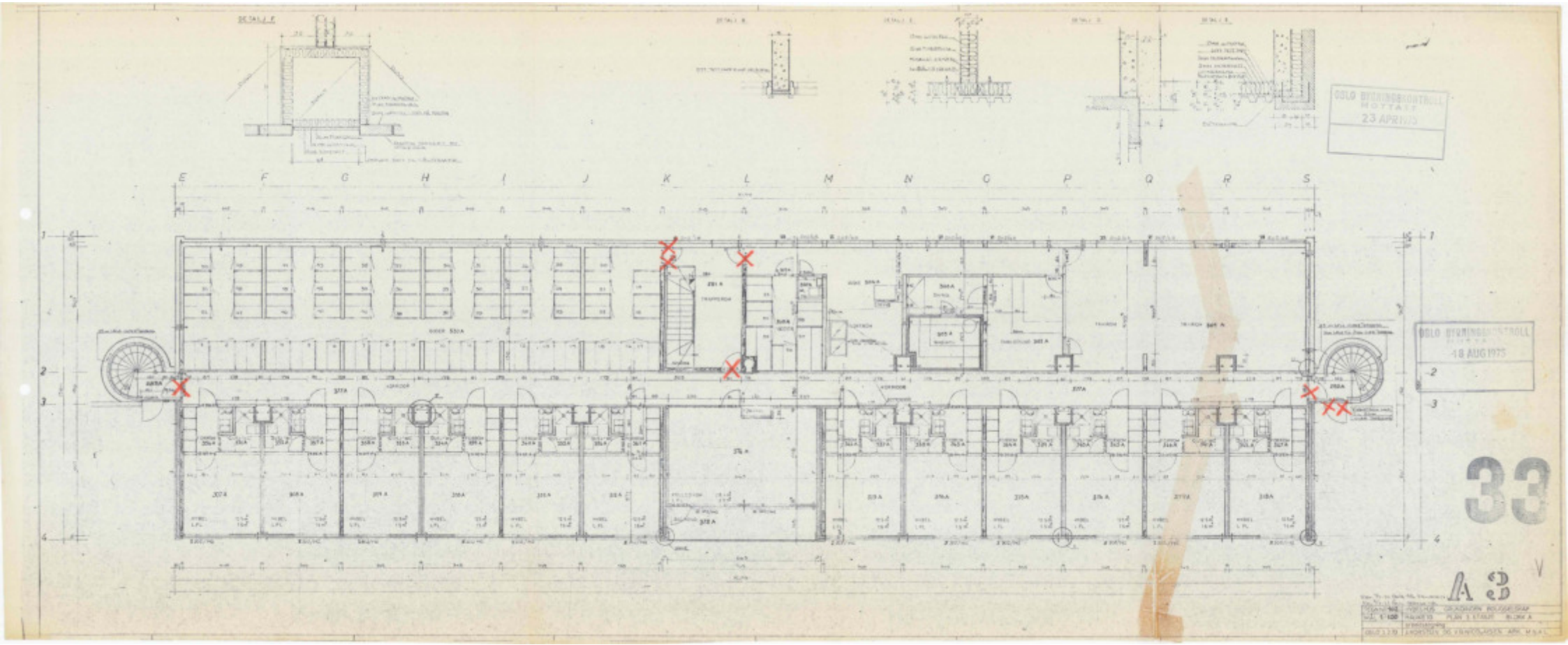
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000. 23394/78.

- PLAN 3 ETG - 1973




A B C D E F G H I J K L M N O P
32


E F G H I J K L M N O P Q R S
1
2
3
4
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 APR 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 AUG 1975
33
A 3

FORANDRINGSARBEIDER - FERDIGATTEST - 1983

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innvendig forandringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Hauketoveien 16,bl. A og B	Gnr.186,bnr.63	83/1091

Byggherre

A/S Grundingen Boligselskap
Munkedamsveien 45 B

OSLO 2

Ansvarshavende

Stein Larsen
Skårersletta 18

1473 SKÅRER

OF/BS

Dato
26.oktober 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O.Fjellanger

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

Skl. C-16. ANDVORD.

RAPPORT EL KONTROLL

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

SØRLIE & NIKOLAISEN 2 AS
Hauketoveien 16A-H0308
1266 OSLO

Saksnummer	5425464
Pinkode	1004
Dokumentdato	06.12.2024
Kontrolldato	06.12.2024
Målernummer	7359992903569352
Inspektør	Bjørn Finstad
Nettkunde	SØRLIE & NIKOLAISEN 2 AS
Adresse	

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 06.12.2024 i Hauketoveien 16B, 1266 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Petter Nikolaisen

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5425464.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Bjørn Finstad
Elsikkerhetsingeniør

Hjemmelsgrunnlag:
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

Definisjoner:
Avvik:
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

BOLIGSAMEIE



Årsmøte 2024

1278 Viken Boligsameie

OBOS

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Viken Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag,20 juni, 2024 kl.12 på kontoret Hauketoveien 16 a.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Viken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Viken Boligsameie
Avholdes torsdag 20 juni 2024 kl. 12 på kontoret Hauketoveien 16a

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Viken Boligsameie henter inn 1 million kroner fra seksjonseiere for å rydde opp i økonomien
   - **B)** Fra 2024 bør strømutgiftene skilles fra fellesutgiftene og opprette en virtuell strømmåler og sende strømregninga til hver seksjonseier i tillegg til fellesutgiftene hver måned.
   - **C)** Det settes opp seriekoblede røykvarslere i korridorene i både A- og B blokka.
   - **D)** Styret pålegges å sjekke vannlekkasje fra bod 315-316 i B blokka

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 3.juni 2024
Styret i Viken Boligsameie

Stein Aafos Terje Hexeberg Kalle Sabha

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Aafos
Styremedlem	Terje Hexeberg
Styremedlem	Kalle Sabha

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Hauketoveien 16 a
Styret kan kontaktes på telefon 90776410 og 90776420 og e-post staafos@online.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Viken Boligsameie
Sameiet består av 113 seksjoner.
Viken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971569379, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
186 63

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

Viken Boligsameie har 1 ansatt.

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

Styrets arbeid

BESKYTTET

Det har i 2023 blitt avholdt 5 styremøter. Styret har også hatt god kontakt utenom styremøtene. Det har ikke vært utført store vedlikeholdsoppgaver i 2023.
Økonomien er fortsatt anstrengt og styret ser at fellesutgiftene må økes 10-20 % fra 1. januar 2025.
Vi har hatt en dugnad uten stor deltagelse.
Vedlikehold og utskifting av dører til nødutganger og inngangsdører blir utført sommer/høst 2024.
Styret tar ikke styrehonorar for 2023, men forbeholder seg rett til å ta ut honorar når/hvis fremtidig økonomi tillater det.
Vi avholder årsmøte på kontoret da det erfaringsmessig ikke kommer mange.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter
Inntektene in 2023 var til sammen kr 2.660.510,-

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var kr 2.702.334,-

Resultat
Årets resultat med et underskudd på kr 79896,- foreslås overført fra konto egenkapital.
Årsaken til underskuddet var høye energikostnader.

Lån
Lånekostnader kan leses i årsregnskapet.

Felleskostnader
Felleskostnader er uendret i 2024 men må økes for 2025.

Oslo 4. juni 2024

Styret i Viken Boligsameie

Stein Aafos

Terje Hexeberg

Khalid Sabha

BESKYTTET

VIKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 569 379, KUNDENR. 1278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 656 210	2 611 670	0	0
Andre inntekter	3	4 300	1 724	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 660 510**	**2 613 394**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-282 616	-298 082	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	0	0
Avskrivninger	14	-11 191	-13 167	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 356	-14 559	0	0
Regnskapsførerhonorar		-109 255	-105 055	0	0
Konsulenthonorar	7	-8 350	-9 645	0	0
Drift og vedlikehold	8	-139 491	-60 371	0	0
Forsikringer		-179 626	-192 151	0	0
Festeavgift		-91 946	-91 946	0	0
Kommunale avgifter	9	-450 274	-382 971	0	0
Energi/fyring		-1 168 739	-1 428 088	0	0
Andre driftskostnader	10	-224 491	-244 028	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 702 334**	**-2 860 063**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-41 824**	**-246 669**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 011	4 277	0	0
Finanskostnader	12	-46 083	-27 583	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-38 072**	**-23 306**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-79 896**	**-269 975**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-7 077		
Udekket tap		-79 896	-262 898		

BESKYTTET

VIKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 569 379, KUNDENR. 1278

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	236 150	236 150
Andre varige driftsmidler	14	4	11 194
SUM ANLEGGSMIDLER		**236 154**	**247 344**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 541	2 956
Forskuddsbetalte kostnader		3 252	0
Driftskonto OBOS-banken		441 323	415 519
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 537	17 995
Sparekonto OBOS-banken		201 599	196 292
SUM OMLØPSMIDLER		**677 253**	**632 762**
SUM EIENDELER		**913 407**	**880 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-342 794	-262 898
SUM EGENKAPITAL		**-342 794**	**-262 898**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	766 018	800 776
Annen langsiktig gjeld	17	12 480	12 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		**778 498**	**813 256**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 402	33 018
Leverandørgjeld		376 583	244 968
Skyldige offentlige avgifter	18	35 242	29 029
Påløpte renter		274	208
Annen kortsiktig gjeld	19	21 201	22 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		**477 702**	**329 748**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**913 407**	**880 106**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Viken Boligsameie

BESKYTTET

Stein Aafos Terje Hexeberg Kalle Sabha

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 331 660
Garasjeleie	269 550
Leie	142 800
Vaktmester.leil	130 800
Parkeringsleie	14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 888 810**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmester.leil	-130 800
Garasje	-100 900
Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 656 210**

BESKYTTET

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie utfakturert	4 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 300**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-207 855
Påløpte feriepenger	-21 201
Fri bolig	-130 800
Naturalytelser speilkonto	130 800
Arbeidsgiveravgift	-53 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-282 616**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 356.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 350
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 350**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 487
Drift/vedlikehold elektro	-4 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 645
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-114 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-139 491**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-228 952
Renovasjonsavgift	-221 322
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-450 274**

BESKYTTET

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-146 400
Container	-11 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 219
Driftsmateriell	-2 749
Lyspærer og sikringer	-566
Andre fremmede tjenester	-1 160
Andre kontorkostnader	-749
Telefon, annet	-3 003
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 532
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 003
Reisekostnader	-3 788
Bank- og kortgebyr	-3 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-224 491**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 065
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 307
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	555
Andre renteinntekter	84
SUM FINANSINNTEKTER	**8 011**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-16 882
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-29 201
SUM FINANSKOSTNADER	**-46 083**

NOTE: 13

LEILIGHETER

Kostpris tjenesteleilighet, seksjon 29	236 150
SUM LEILIGHETER	**236 150**

Tomten er festet av Oslo Kommune, gnr. 186, bnr. 63.

BESKYTTET

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Kostpris	1	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	39 500	
Avskrevet tidligere	-28 309	
Avskrevet i år	-11 191	
		1
Varebil CF-44990		
Tilgang 2015	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
		1
Inventar		
Kostpris	1	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-11 191**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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.

BESKYTTET

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Terje Hexeberg

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Stein Aafos

Kalle Sabah

BESKYTTET

BOLIGSAMEIE



Årsmøte 2024

1278 Viken Boligsameie

OBOS

BESKYTTET

Til seksjonseierne i Viken Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag,20 juni, 2024 kl.12 på kontoret Hauketoveien 16 a.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Viken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Viken Boligsameie
Avholdes torsdag 20 juni 2024 kl. 12 på kontoret Hauketoveien 16a

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Viken Boligsameie henter inn 1 million kroner fra seksjonseiere for å rydde opp i økonomien
   - **B)** Fra 2024 bør strømutgiftene skilles fra fellesutgiftene og opprette en virtuell strømmåler og sende strømregninga til hver seksjonseier i tillegg til fellesutgiftene hver måned.
   - **C)** Det settes opp seriekoblede røykvarslere i korridorene i både A- og B blokka.
   - **D)** Styret pålegges å sjekke vannlekkasje fra bod 315-316 i B blokka

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 3.juni 2024
Styret i Viken Boligsameie

Stein Aafos Terje Hexeberg Kalle Sabha

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Aafos
Styremedlem	Terje Hexeberg
Styremedlem	Kalle Sabha

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i Hauketoveien 16 a
Styret kan kontaktes på telefon 90776410 og 90776420 og e-post staafos@online.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Viken Boligsameie
Sameiet består av 113 seksjoner.
Viken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971569379, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
186 63

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

Viken Boligsameie har 1 ansatt.

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

Styrets arbeid

BESKYTTET

Det har i 2023 blitt avholdt 5 styremøter. Styret har også hatt god kontakt utenom styremøtene. Det har ikke vært utført store vedlikeholdsoppgaver i 2023.
Økonomien er fortsatt anstrengt og styret ser at fellesutgiftene må økes 10-20 % fra 1. januar 2025.
Vi har hatt en dugnad uten stor deltagelse.
Vedlikehold og utskifting av dører til nødutganger og inngangsdører blir utført sommer/høst 2024.
Styret tar ikke styrehonorar for 2023, men forbeholder seg rett til å ta ut honorar når/hvis fremtidig økonomi tillater det.
Vi avholder årsmøte på kontoret da det erfaringsmessig ikke kommer mange.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter
Inntektene in 2023 var til sammen kr 2.660.510,-

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var kr 2.702.334,-

Resultat
Årets resultat med et underskudd på kr 79896,- foreslås overført fra konto egenkapital.
Årsaken til underskuddet var høye energikostnader.

Lån
Lånekostnader kan leses i årsregnskapet.

Felleskostnader
Felleskostnader er uendret i 2024 men må økes for 2025.

Oslo 4. juni 2024

Styret i Viken Boligsameie

Stein Aafos

Terje Hexeberg

Khalid Sabha

BESKYTTET

VIKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 569 379, KUNDENR. 1278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 656 210	2 611 670	0	0
Andre inntekter	3	4 300	1 724	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 660 510**	**2 613 394**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-282 616	-298 082	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	0	0
Avskrivninger	14	-11 191	-13 167	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 356	-14 559	0	0
Regnskapsførerhonorar		-109 255	-105 055	0	0
Konsulenthonorar	7	-8 350	-9 645	0	0
Drift og vedlikehold	8	-139 491	-60 371	0	0
Forsikringer		-179 626	-192 151	0	0
Festeavgift		-91 946	-91 946	0	0
Kommunale avgifter	9	-450 274	-382 971	0	0
Energi/fyring		-1 168 739	-1 428 088	0	0
Andre driftskostnader	10	-224 491	-244 028	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 702 334**	**-2 860 063**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-41 824**	**-246 669**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 011	4 277	0	0
Finanskostnader	12	-46 083	-27 583	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-38 072**	**-23 306**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-79 896**	**-269 975**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-7 077		
Udekket tap		-79 896	-262 898		

BESKYTTET

VIKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 569 379, KUNDENR. 1278

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	236 150	236 150
Andre varige driftsmidler	14	4	11 194
SUM ANLEGGSMIDLER		**236 154**	**247 344**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 541	2 956
Forskuddsbetalte kostnader		3 252	0
Driftskonto OBOS-banken		441 323	415 519
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 537	17 995
Sparekonto OBOS-banken		201 599	196 292
SUM OMLØPSMIDLER		**677 253**	**632 762**
SUM EIENDELER		**913 407**	**880 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-342 794	-262 898
SUM EGENKAPITAL		**-342 794**	**-262 898**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	766 018	800 776
Annen langsiktig gjeld	17	12 480	12 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		**778 498**	**813 256**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 402	33 018
Leverandørgjeld		376 583	244 968
Skyldige offentlige avgifter	18	35 242	29 029
Påløpte renter		274	208
Annen kortsiktig gjeld	19	21 201	22 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		**477 702**	**329 748**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**913 407**	**880 106**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Viken Boligsameie

BESKYTTET

Stein Aafos Terje Hexeberg Kalle Sabha

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 331 660
Garasjeleie	269 550
Leie	142 800
Vaktmester.leil	130 800
Parkeringsleie	14 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 888 810**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vaktmester.leil	-130 800
Garasje	-100 900
Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 656 210**

BESKYTTET

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie utfakturert	4 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 300**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-207 855
Påløpte feriepenger	-21 201
Fri bolig	-130 800
Naturalytelser speilkonto	130 800
Arbeidsgiveravgift	-53 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-282 616**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 356.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 350
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 350**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 487
Drift/vedlikehold elektro	-4 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 645
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-114 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 886
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-139 491**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-228 952
Renovasjonsavgift	-221 322
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-450 274**

BESKYTTET

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-146 400
Container	-11 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 219
Driftsmateriell	-2 749
Lyspærer og sikringer	-566
Andre fremmede tjenester	-1 160
Andre kontorkostnader	-749
Telefon, annet	-3 003
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 532
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 003
Reisekostnader	-3 788
Bank- og kortgebyr	-3 622
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-224 491**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 065
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 307
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	555
Andre renteinntekter	84
SUM FINANSINNTEKTER	**8 011**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-16 882
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-29 201
SUM FINANSKOSTNADER	**-46 083**

NOTE: 13

LEILIGHETER

Kostpris tjenesteleilighet, seksjon 29	236 150
SUM LEILIGHETER	**236 150**

Tomten er festet av Oslo Kommune, gnr. 186, bnr. 63.

BESKYTTET

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper		
Kostpris	1	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2020	39 500	
Avskrevet tidligere	-28 309	
Avskrevet i år	-11 191	
		1
Varebil CF-44990		
Tilgang 2015	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
		1
Inventar		
Kostpris	1	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-11 191**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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.

BESKYTTET

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Terje Hexeberg

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Stein Aafos

Kalle Sabah

BESKYTTET

VIKEN BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER
FOR
VIKEN BOLIGSAMEIE

VEDTATT I ORDINÆRT SAMEIERMØTE 07.05.1987
Sist endret på sameiermøte 30.04.98

1.

Alle felles innretninger som vaskeri og vaskemaskiner benyttes av sameierne etter tur i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler. Etter kl. 22.00 må ikke vaskeri benyttes. Vaskeriet kan ikke benyttes på søn- og helligdager. Maskinene må brukes etter forskriftene. Vaskerom, maskiner m.v. skal rengjøres etter bruk.

2.

Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper eller møbler etc. på balkonger eller vindu er forbudt.

3.

Det må ikke søles ved søppelnedkastene. Avfall må pakkes godt inn og surres med hyssing slik at pakken tåler fallet i sjakten. I søppelrom må søppel kun plasseres i container. Større gjenstander må sameierne selv sørge for å bringe bort.

4.

Inngangs- og oppgangspartiet samt kjellertrapper og korridorer må ikke benyttes til hensetting av bruksting.

5.

Ytre monteringer av innretninger så som antenner, innkledning av balkonger o.l. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av slike innretninger.

6.

Beboer er ansvarlig for enhver skade på eiendommen foranlediget av såvel beboer selv som andre personer som er i leiligheten.

7.

Hunder og katter er ikke tillatt holdt i sameiet.
Dette gjelder ikke for eksisterende dyrehold.
Unntatt fra denne regel er:

a) førerhunder
b) innekatter
c) andre fugler/dyr som kan holdes innenfor leilighetens inngangsdør.

Dyr som i pkt. b og c som luftes, omfattes ikke av unntaket.

8.

Oppdages veggdyr/sopp/kakkelakker i en leilighet, skal det straks meldes fra til styret og beboeren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av dette. Sameieren ber styret å undersøke forsikringsmuligheten vedrørende kakkelakker.

9.

Fyrstikker eller bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i tilfluktsom/boder. Det er straffbart etter brannloven. Røyking er forbudt på disse steder. Elektriske lys slukkes og dørene låses når tilfluktsrom/boder forlates.

10.

Boder må holdes rene og i orden. Det må ikke plasseres avfall, gjenstander utenfor egen bod. Hvis det søles i fellesrom, tilfluktsrom, korridorer, trappeganger m.v. må vedkommende straks gjøre rent etter seg.

11.

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare eller skade for andre må ikke foregå på sameiets område.

12.

Fellesarealene og leilighetene må ikke brukes slik at det oppstår ubehageligheter, sjenanse eller ulemper for andre beboere.

13.

Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet.
Pålegg om trykte skilt på postkasser og callinganlegg ute og inne i garasjene.

14.

Støyende, håndverksarbeide i leiligheten må ikke utføres etter kl. 20.00. Musikkøving er forbudt etter kl. 21.00. Musikkanlegg/TV/radioapparater må ellers dempes så lyden ikke sjenerer naboer. Klage på sjenerende støy må rettes til den støyende leieboer ved henvendelse, eller hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, den vanlige vei som nevnt i disse regler under pkt. 16. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 må hensyn tas til naboene.

15.

Parkering i garasjeanlegg er kun tillatt for de som har leid plass. Parkering på sameiets fellesareal utenfor oppmerket plass er forbudt. Overtredelse medfører borttauing.

16.

Eventuelle klager på beboer for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, skal rettes SKRIFTLIG til styret.

17.

Overtredelse av ordensreglene vil bli påtalt. For grovere og gjentagne tilfeller, vises til vedtektenes § 23.

1278 VIKEN BOLIGSAMEIE.PDF

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
VIKEN BOLIGSAMEIE

1. Sameiet

Eiendommen Hauketoveien 16, gnr. 186, bnr. 63 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1. november 1983 delt opp i 113 seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i de nevnte dokumenter og disse sameievedtekter. Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens areal.

2. Seksjonen

Til enhver ideell andel av festeretten til tomten og eiendomsandel i bebyggelsen hører eksklusiv bruksrett til en bolig.

Den ideelle andel av festeretten og eiendomsandelen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig er benevnt seksjon.

Garasjeplassene utleies av sameiets styre fortrinnsvis til seksjonseierne. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder.

Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

3. Disposisjon over seksjonen

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til de ovennevnte dokumenter og å bortleie boligen. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

En sameier som leier bort sin seksjon, er ansvarlig for å informere leietaker om de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, eller pålegg fra sameiets styre. Ved gjentatt brudd på sameiets regler kan styret etter skriftlig varsel pålegge sameieren å avslutte leieforholdet. Etterkommer ikke sameieren dette, er det å betrakte som vesentlig mislighold etter disse vedtekters § 24.

4. Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett

Sameierne fraskriver seg forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameiere av seksjon, hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av den bolig som vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og cisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Boligen samt eiendommen for øvrig skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade i den må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Unnlater sameieren å etterkomme sin vedlikeholds-/utbedringsplikt iflg. 1. og 2. ledd som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne la misligholdt vedlikehold eller utbedringer bli utført på vedkommendes regning.

6. Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

7. Ytre vedlikehold

Sameiet sørger for forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, Til ytre vedlikehold hører alt som ikke er undergitt sameiernes vedlikeholdsplikt, således maling og fornyelse av yttervegger og tak, fellesrom med trappeoppgang, garasje m.v.

8. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndigheter, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

9. Fellesutgifter

Til dekning av fellesomkostninger betales et månedlig a kontobeløp av sameierne etter fastsettelse i sameiemøte forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned i henhold til sameiebrøken.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre fellesutgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres eventuelle forpliktelser.

Fellesomkostninger er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, bl.a. festeavgift, offentlige avgifter, gårdsbestyrerhonorar, vaktmesterlønn, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom, garasjen og tomten samt opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter. Sammen med fellesomkostningene innkreves også utgifter til elektrisk strøm, oppvarming og varmtvann til seksjonene.

10. Ansvar for felles forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

11. Sameiemøtet

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiemøtet og til å uttale seg.

12. Innkalling til ordinært sameiemøte

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innnen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

13. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

14. Om sameiemøtet

I sameiemøtet har sameieren stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle å godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg.

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

15. Sameiemøtets kompetanse

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne § eller av vedtektene for øvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves dog to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.
3. Vedtak som nevnt i § 12, 4. ledd i Lov om eierseksjoner av 4.3.83 nr. 7, nemlig salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, panterett for seksjonseiere ovenfor sameiet og godkjennelse ved salg og bortleie.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

16. Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiemøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

17. Styret

Styret velges av sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre til fem medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Dessuten velges to varamedlemmer. Styremedlem og leder tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av ordinært sameiemøte i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsen om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

18. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

19. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

20. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiemøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret er forpliktet til å sørge for betaling av sameiets festeavgift ved forfall.

21. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.

23. Pantsikkerhet ovenfor sameiet

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 10000 i hver seksjon samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panteretten som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 75 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

Sameierne forplikter seg hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1994, å medvirke til regulering og tinglysning av det ovennevnte panteforhold i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesning pr. 15.10.1983.

Ved vedtak på ordinært sameiemøte den 5. april 1995 er i tillegg etablert ny pantesikkerhet, slik:

Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet har Viken Boligsameie 1. prioritets pant i hver seksjon. For de store seksjonene er panteretten begrenset oppad til kr. 30.000,-. For de små seksjonene er panteretten begrenset oppad til kr. 15.000,-.

Panteretten skal tinglyses på hver seksjon med prioritet etter foranstående heftelser. Panteretten har opptrinnsrett.

I særlige tilfeller kan sameiets styret etter skriftlig søknad vike prioritet for annen belåning.

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

24. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

****

Nærværende vedtekter er vedtatt som bestemt på ordinært sameiemøte den 23.4.1991, med endringer vedtatt på ordinære sameiemøter den 5.5.1994,5.4.1995 og ekstraordinært sameiermøte 29.06.04.

Vedtektene er bindende for sameierne og deres rettsetterfølgere.

VIKEN BOLIGSAMEIE

Årsmøte Viken Boligsameie 20.06.2024

Referat

1. Konstituering

   Stein Aafos ble valgt til møteleder

   Det ble godkjent 69 stemmeberettigede

   Terje Hexeberg valgt til å føre protokoll og Bente Langbakk til å signere som protokollvitne.

   Møteinnkalling ble godkjent med kommentar om at innkalling i posten ikke er mottatt.

   Alle eiere bør ha mailadresse slik at innkalling kommer tidsnok.

2. Årsrapport og regnskap 2023 ble godkjent.

   Underskudd kr 79896,- belastes egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret kr 0. Styret forbeholder seg retten til styrehonorar når økonomien tillater det.

4. Innkommende forslag

   Forslag om å hente inn 1 million kroner fra eiere for å betale lån falt.
   Forslag om å skille ut strømutgifter og fakturere hver eier falt.
   Forslag om å sette opp seriekoblede røykvarslere i korridorer godkjent.

5. Terje Hexeberg ble valgt til styreleder for 2 år

   Stein Aafos ble valgt til styremedlem for 1 år
   Kalle Sabah ble valgt til styremedlem for 1 år

Oslo 20.06.2024

Terje Hexeberg

Bente Langbakk

VIKEN BOLIGSAMEIE

Årsmøte Viken Boligsameie 20.06.2024

Referat

1. Konstituering

   Stein Aafos ble valgt til møteleder

   Det ble godkjent 69 stemmeberettigede

   Terje Hexeberg valgt til å føre protokoll og Bente Langbakk til å signere som protokollvitne.

   Møteinnkalling ble godkjent med kommentar om at innkalling i posten ikke er mottatt.

   Alle eiere bør ha mailadresse slik at innkalling kommer tidsnok.

2. Årsrapport og regnskap 2023 ble godkjent.

   Underskudd kr 79896,- belastes egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret kr 0. Styret forbeholder seg retten til styrehonorar når økonomien tillater det.

4. Innkommende forslag

   Forslag om å hente inn 1 million kroner fra eiere for å betale lån falt.
   Forslag om å skille ut strømutgifter og fakturere hver eier falt.
   Forslag om å sette opp seriekoblede røykvarslere i korridorer godkjent.

5. Terje Hexeberg ble valgt til styreleder for 2 år

   Stein Aafos ble valgt til styremedlem for 1 år
   Kalle Sabah ble valgt til styremedlem for 1 år

Oslo 20.06.2024

Terje Hexeberg

Bente Langbakk

1278 VIKEN BOLIGSAMEIE.PDF

HUSORDENSREGLER
FOR
VIKEN BOLIGSAMEIE

VEDTATT I ORDINÆRT SAMEIERMØTE 07.05.1987
Sist endret på sameiermøte 30.04.98

1.

Alle felles innretninger som vaskeri og vaskemaskiner benyttes av sameierne etter tur i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler. Etter kl. 22.00 må ikke vaskeri benyttes. Vaskeriet kan ikke benyttes på søn- og helligdager. Maskinene må brukes etter forskriftene. Vaskerom, maskiner m.v. skal rengjøres etter bruk.

2.

Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper eller møbler etc. på balkonger eller vindu er forbudt.

3.

Det må ikke søles ved søppelnedkastene. Avfall må pakkes godt inn og surres med hyssing slik at pakken tåler fallet i sjakten. I søppelrom må søppel kun plasseres i container. Større gjenstander må sameierne selv sørge for å bringe bort.

4.

Inngangs- og oppgangspartiet samt kjellertrapper og korridorer må ikke benyttes til hensetting av bruksting.

5.

Ytre monteringer av innretninger så som antenner, innkledning av balkonger o.l. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av slike innretninger.

6.

Beboer er ansvarlig for enhver skade på eiendommen foranlediget av såvel beboer selv som andre personer som er i leiligheten.

7.

Hunder og katter er ikke tillatt holdt i sameiet.
Dette gjelder ikke for eksisterende dyrehold.
Unntatt fra denne regel er:

a) førerhunder
b) innekatter
c) andre fugler/dyr som kan holdes innenfor leilighetens inngangsdør.

Dyr som i pkt. b og c som luftes, omfattes ikke av unntaket.

8.

Oppdages veggdyr/sopp/kakkelakker i en leilighet, skal det straks meldes fra til styret og beboeren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av dette. Sameieren ber styret å undersøke forsikringsmuligheten vedrørende kakkelakker.

9.

Fyrstikker eller bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i tilfluktsom/boder. Det er straffbart etter brannloven. Røyking er forbudt på disse steder. Elektriske lys slukkes og dørene låses når tilfluktsrom/boder forlates.

10.

Boder må holdes rene og i orden. Det må ikke plasseres avfall, gjenstander utenfor egen bod. Hvis det søles i fellesrom, tilfluktsrom, korridorer, trappeganger m.v. må vedkommende straks gjøre rent etter seg.

11.

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare eller skade for andre må ikke foregå på sameiets område.

12.

Fellesarealene og leilighetene må ikke brukes slik at det oppstår ubehageligheter, sjenanse eller ulemper for andre beboere.

13.

Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet.
Pålegg om trykte skilt på postkasser og callinganlegg ute og inne i garasjene.

14.

Støyende, håndverksarbeide i leiligheten må ikke utføres etter kl. 20.00. Musikkøving er forbudt etter kl. 21.00. Musikkanlegg/TV/radioapparater må ellers dempes så lyden ikke sjenerer naboer. Klage på sjenerende støy må rettes til den støyende leieboer ved henvendelse, eller hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, den vanlige vei som nevnt i disse regler under pkt. 16. Ved selskapelighet etter kl. 23.00 må hensyn tas til naboene.

15.

Parkering i garasjeanlegg er kun tillatt for de som har leid plass. Parkering på sameiets fellesareal utenfor oppmerket plass er forbudt. Overtredelse medfører borttauing.

16.

Eventuelle klager på beboer for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, skal rettes SKRIFTLIG til styret.

17.

Overtredelse av ordensreglene vil bli påtalt. For grovere og gjentagne tilfeller, vises til vedtektenes § 23.

VIKEN BOLIGSAMEIE

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
VIKEN BOLIGSAMEIE

1. Sameiet

Eiendommen Hauketoveien 16, gnr. 186, bnr. 63 i Oslo er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1. november 1983 delt opp i 113 seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i de nevnte dokumenter og disse sameievedtekter. Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens areal.

2. Seksjonen

Til enhver ideell andel av festeretten til tomten og eiendomsandel i bebyggelsen hører eksklusiv bruksrett til en bolig.

Den ideelle andel av festeretten og eiendomsandelen sammen med eksklusiv bruksrett til en bolig er benevnt seksjon.

Garasjeplassene utleies av sameiets styre fortrinnsvis til seksjonseierne. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder.

Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

3. Disposisjon over seksjonen

Eierne har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til de ovennevnte dokumenter og å bortleie boligen. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn.

En sameier som leier bort sin seksjon, er ansvarlig for å informere leietaker om de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, eller pålegg fra sameiets styre. Ved gjentatt brudd på sameiets regler kan styret etter skriftlig varsel pålegge sameieren å avslutte leieforholdet. Etterkommer ikke sameieren dette, er det å betrakte som vesentlig mislighold etter disse vedtekters § 24.

4. Forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett

Sameierne fraskriver seg forkjøps-, løsnings- og oppløsningsrett, som de ellers etter norsk rett måtte ha. Denne bestemmelse gjelder ikke mellom sameiere av seksjon, hvor avtalen mellom disse sameierne er avgjørende.

5. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig indre vedlikehold av den bolig som vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og cisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Boligen samt eiendommen for øvrig skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade i den må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Unnlater sameieren å etterkomme sin vedlikeholds-/utbedringsplikt iflg. 1. og 2. ledd som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne la misligholdt vedlikehold eller utbedringer bli utført på vedkommendes regning.

6. Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

7. Ytre vedlikehold

Sameiet sørger for forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, Til ytre vedlikehold hører alt som ikke er undergitt sameiernes vedlikeholdsplikt, således maling og fornyelse av yttervegger og tak, fellesrom med trappeoppgang, garasje m.v.

8. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndigheter, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

9. Fellesutgifter

Til dekning av fellesomkostninger betales et månedlig a kontobeløp av sameierne etter fastsettelse i sameiemøte forskuddsvis den 1. i hver kalendermåned i henhold til sameiebrøken.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre fellesutgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseieres eventuelle forpliktelser.

Fellesomkostninger er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, bl.a. festeavgift, offentlige avgifter, gårdsbestyrerhonorar, vaktmesterlønn, utgifter til drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen, deriblant fellesrom, garasjen og tomten samt opparbeidelse av et vedlikeholdsfond for å møte fremtidige større vedlikeholdsutgifter. Sammen med fellesomkostningene innkreves også utgifter til elektrisk strøm, oppvarming og varmtvann til seksjonene.

10. Ansvar for felles forpliktelser

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

11. Sameiemøtet

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiemøtet og til å uttale seg.

12. Innkalling til ordinært sameiemøte

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innnen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

13. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

14. Om sameiemøtet

I sameiemøtet har sameieren stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle å godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg.

Det ekstraordinære sameiemøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

15. Sameiemøtets kompetanse

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne § eller av vedtektene for øvrig, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves dog to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.
3. Vedtak som nevnt i § 12, 4. ledd i Lov om eierseksjoner av 4.3.83 nr. 7, nemlig salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, panterett for seksjonseiere ovenfor sameiet og godkjennelse ved salg og bortleie.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

16. Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på sameiemøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

17. Styret

Styret velges av sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre til fem medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Dessuten velges to varamedlemmer. Styremedlem og leder tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av ordinært sameiemøte i det år tjenestetiden utløper.

Bestemmelsen om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

18. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

19. Styremøter

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

20. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiemøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret er forpliktet til å sørge for betaling av sameiets festeavgift ved forfall.

21. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.

23. Pantsikkerhet ovenfor sameiet

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr 10000 i hver seksjon samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panteretten som er uten opptrinnsrett er prioritert etter 75 % av første tinglyste overdragelsessum. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter forsikringsrådets regler.

Sameierne forplikter seg hvert 10. år, første gang pr. 1.1.1994, å medvirke til regulering og tinglysning av det ovennevnte panteforhold i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesning pr. 15.10.1983.

Ved vedtak på ordinært sameiemøte den 5. april 1995 er i tillegg etablert ny pantesikkerhet, slik:

Til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet har Viken Boligsameie 1. prioritets pant i hver seksjon. For de store seksjonene er panteretten begrenset oppad til kr. 30.000,-. For de små seksjonene er panteretten begrenset oppad til kr. 15.000,-.

Panteretten skal tinglyses på hver seksjon med prioritet etter foranstående heftelser. Panteretten har opptrinnsrett.

I særlige tilfeller kan sameiets styret etter skriftlig søknad vike prioritet for annen belåning.

Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

24. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

****

Nærværende vedtekter er vedtatt som bestemt på ordinært sameiemøte den 23.4.1991, med endringer vedtatt på ordinære sameiemøter den 5.5.1994,5.4.1995 og ekstraordinært sameiermøte 29.06.04.

Vedtektene er bindende for sameierne og deres rettsetterfølgere.

INFO

Horisont Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas

Ordre 8397911 1278/87 28.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.03.2025.

Boligselskap: 1278, Viken Boligsameie
Organisasjonsnr: 971.569.379
Eier: 2 As Sørlie & Nikolaisen
Leieobjekt: 87
Seksjonsnummer: 87
Adresse: Hauketoveien 16 A, 1266 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 484596.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: Garasje eller biloppstillingsplass følger ikke leiligheten,
  men kan leies for kr. 400 pr. mnd for de som bor i Hauketovn. 16, og for kr. 500,- for de som ikke bor der.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (28.03.25)
* HABA01-94817233435	A	225.000,-	9 md.	12	01.06.2025	Flyt	6,75%
* HANBAN-94817167084	S	422.873,-	2 år 5 md.	12	01.06.2025	Flyt	6,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 1.250,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	54,-	266,-	17.684,-	8.804,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader		
*	HABA01-94817233435	1.263,-	7,-	01.06.2025	208,-
*	HANBAN-94817167084	2.375,-	13,-	01.06.2025	91,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent: marit.olsen@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Viken Boligsameie , 0 , e-post: viken_sameie@styrerommet.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

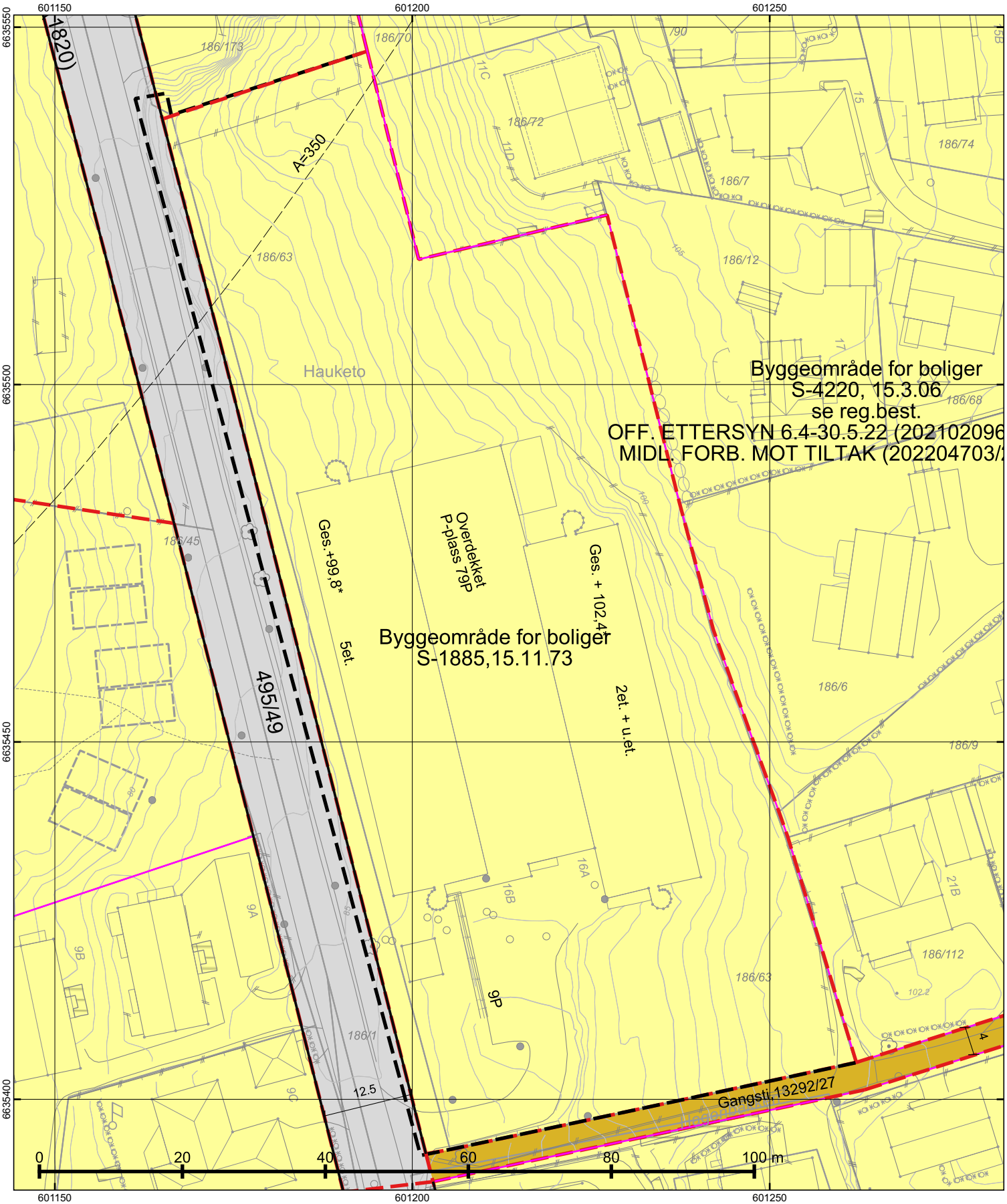
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom 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

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

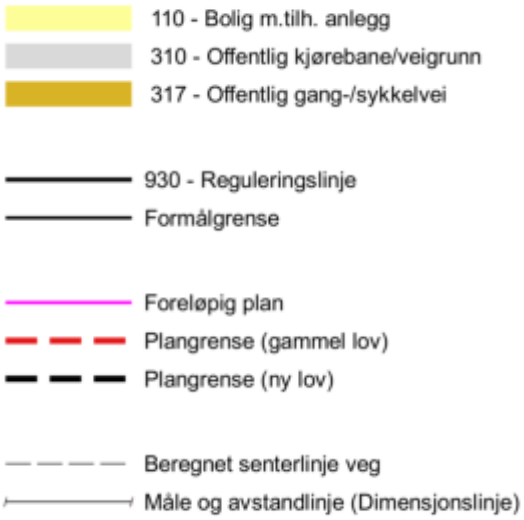
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 140142/ 86508323
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277
Adresse: HAUKETOVEIEN 16A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 186/63

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

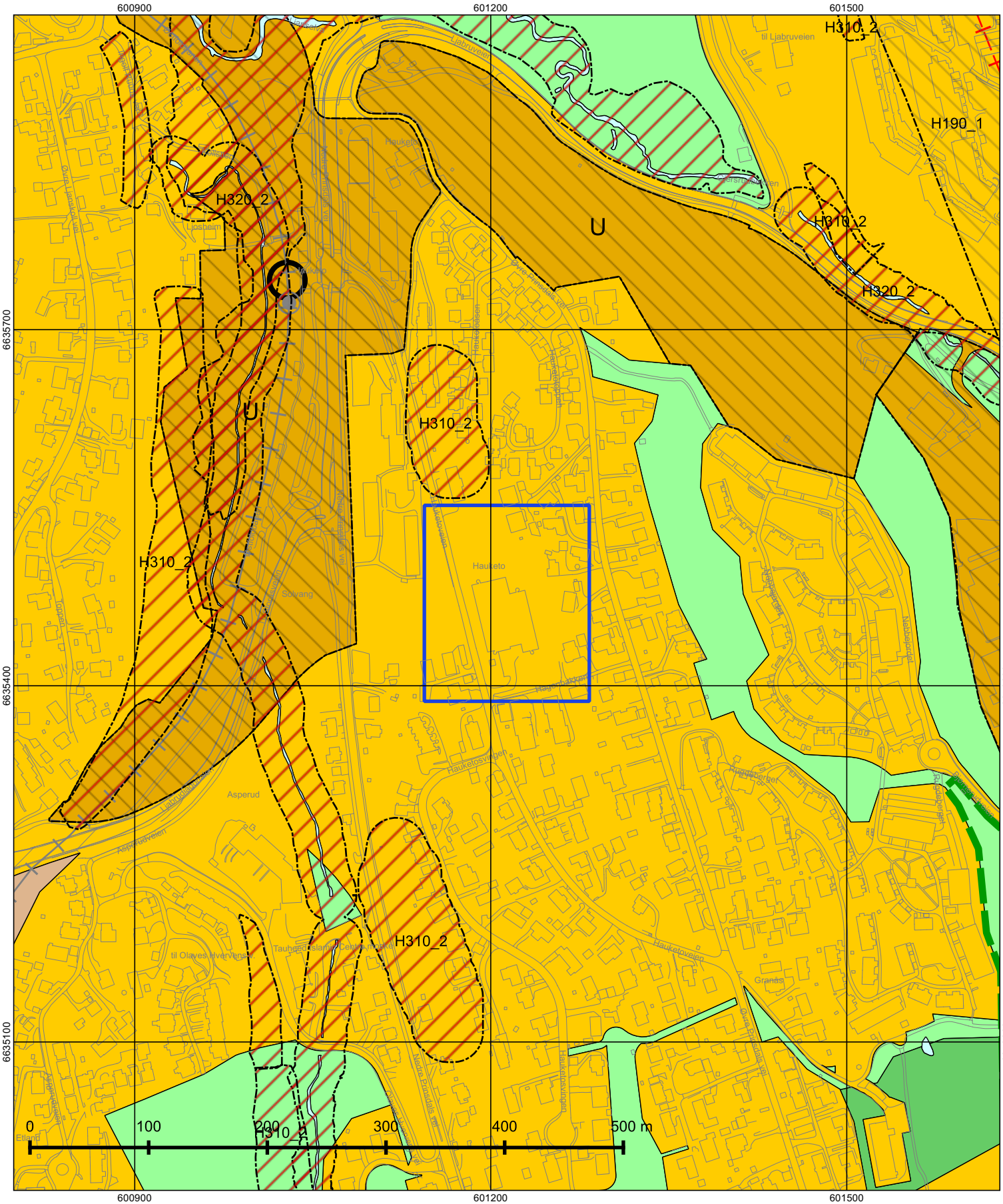
PlottID/Best.nr: 140142/ 86508323
Adresse: HAUKETOVEIEN 16A
Gnr/Bnr: 186/63

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277
Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140142/86508323
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3002277

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-1885.PDF

Oslo

S-1885

Reguleringsplan for gnr.186 bnr.63 og del av bnr.18, Hauketo.

S-1885 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.11.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197356922

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hauketoveien 16A
Gnr. 186 Bnr. 63 Snr. 87 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
155-25-0042

Meglerforetak: Horisont Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 90 96 60 76

E-post: espen.tonsakeraas@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.

Notater

Notater