NORDVIK

Hauketoveien 16B

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hauketoveien 16B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Vedlegg
30	Egenerklæringsskjema
36	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren 2-roms selveier renovert i 2026 - Lave felleskostnader - V.v/strøm inkl. - Parkering* - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**81 280,-**
Totalpris	**3 277 528,-**
Fellesgjeld	**6 248,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 953,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hauketoveien 16B!

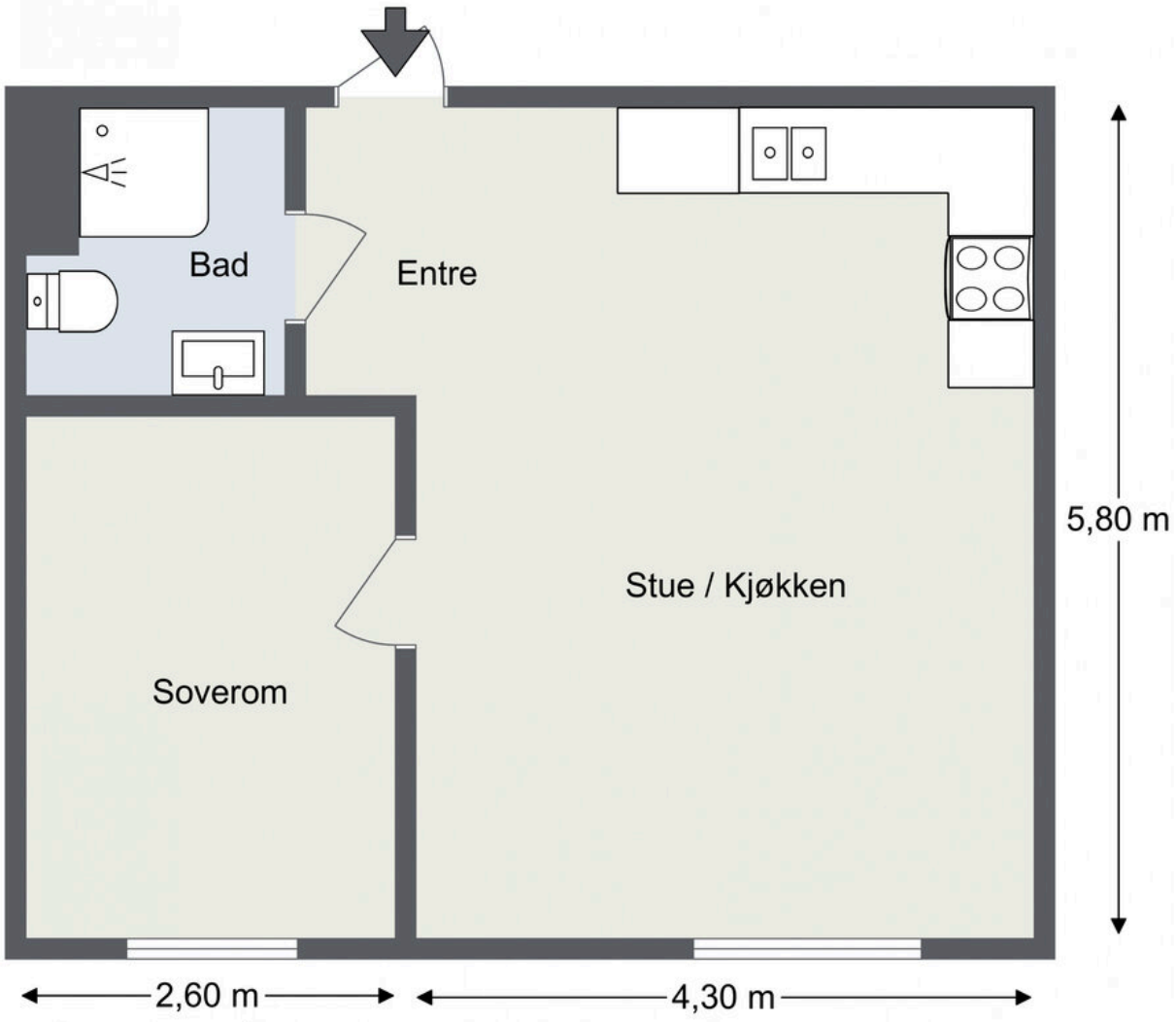
Dette er en innbydende og moderne 2-roms leilighet i 2. etasje. Her bor du med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud og gode kollektivforbindelser. Boligen egner seg godt for førstegangskjøpere, pendlere eller som utleieobjekt. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med kort avstand til Østmarka som tilbyr milevis med turstier og lysløyper.

Kvaliteter:
2-roms med god planløsning
Renovert i 2026 og holder meget god standard
Nye automatsikringer fra 2026
Lave felleskostnader
Varmtvann og strøm er inkludert i felleskostnader
God intern beliggenhet i rolig område
Mulighet til leie av garasjeplass, kun kr 400,- pr mnd.
Gangavstand til toget som tar deg til Oslo S på 12 min
Godt utleieobjekt
Fellesvaskeri

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Hauketoveien 16 B



3.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.








































42
42

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0296/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hauketoveien 16B, 1266 OSLO
Gnr 186, bnr 63, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aafos Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
6 248,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 196 248,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
79 900,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 280,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 277 528,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 290 528,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det medfølger en kjellerbod.

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken fra 2026 med god skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter i en lun, beige fargetone som gir kjøkkenet et moderne og harmonisk preg. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri, samt fliser mellom benkeplate og overskap, bidrar til et helhetlig og funksjonelt uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, kjøl/frys, platetopp og oppvaskmaskin. Det er installert waterguard og komfyrvakt, samt ventilator med kullfilter over kokeplass.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse veggene i en dempet grønnfarge, kombinert med gode vindusflater, gir rommet en rolig, harmonisk og behagelig atmosfære.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom renovert i 2026, med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med vegger/dør i herdet glass, servant med tilhørende skap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig avtrekk via ventil i tak, med tilluft gjennom spalte i dør.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Eldre entrédør brann klassifisert. B-15.
Vinduer: PVC-vinduer med 2-lags isolerglass.
Innerdører: Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen.
Elektrisk anlegg: Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg. Nye automatsikringer fra 2026 i et eldre skringsskap plassert i fellesgangen.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

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

Parkering
Det medfølger ikke garasje- eller biloppstillingsplass til leiligheten, men dette kan leies. Leie er kr 400,- per måned for beboere i Hauketovn 16, og kr 500,- per måned for øvrige.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er renovert i 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as , totalrehab, 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as, 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as, 2026

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as, 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
Beskriv: Sameiet har hatt problemer med skjeggkre.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja
Beskriv: Sameiet er fra 1975 med alle godkjennelser.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Fellesutgifter er økt med 20 % for 2026. Det er ikke å forvente økte avgifter på flere år.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

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

TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Dører

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 953,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 2 953,20,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, nedbetaling på andel fellesgjeld, varmtvann, strøm.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 697 972,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 2 791 889,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Viken Boligsameie, orgnr. 971569379

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 6 248,-pr. 01.04.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94817262249
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 556 360,00
Innfrielsesdato: 30.07.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 6 248,56
Kapitalkostnader: 156,73
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 531,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et negativt årsresultat på kr. -33 101.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
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.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 484596

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 642 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 91 946,- pr. år
Festetid: Grunneier/bortfester: Oslo kommune
Festeavtale datert: 20.12.1973
Avtalen utløper: 20.12.2063
Festeavgift: kr 91 946

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i et veletablert område på Hauketo. Det finnes gode turmuligheter med Grønliåsen som nabo, med blant annet lysløype som prepareres om vinteren. Gangavstand til skoler og barnehager, og godt aktivitetstilbud på Hauketo med flere idrettslag og Fresh Fitness Hauketo. En kort sykkeltur så kan du nyte fasilitetene langs kysten ved nydelige Hvervenbukta. Gangavstand til gode kollektivforbindelser fra Hauketo med tog og buss.

Dagligvarehandel kan gjøres på Rema 1000 Hauketo eller Istanbul Intermat. En kort kjøretur unna ligger Holmlia Kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, inkludert kles- og interiørbutikker, legesenter, tannlege, apotek, vinmonopol, blomsterbutikk og frisør.

For den aktive byr nærområdet på et bredt spekter av fritidsmuligheter. Her finner du flotte tur- og rekreasjonsområder som Sørmarka, Østmarka og Grønliåsen, samt turløyper langs Ljanselva. Sommerstid er det kort vei til populære badeplasser som Hvervenbukta, Fiskevollbukta og Ingierstrand. Området har også tennisbaner, idrettshaller, ny kunstgressbane og treningssentre - blant annet Fresh Fitness.

Hauketo stasjon ligger 7 min gange fra boligen, her er det hyppig buss- og togavganger. Vestgående tog stopper blant annet på Oslo S og Nationaltheatret (reisetid ca. 10 min). Østgående tog har retning Ski.

For ytterligere informasjon om avstander og nabolaget - se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.08.1980.
Det foreligger ferdigattest for innvendig forandringsarbeid datert 26.10.1983.
Det foreligger ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 26.05.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med

tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er flyttet noen vegger og leiligheten er slått sammen fra tidligere hybel 115B og 116B.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-1885, vedtatt 15.11.1973. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Øvre Prinsdals vei 11 D - sammenslåing av tomannsbolig til enebolig, bruksendring av rom i 1. etasje og kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202510777

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/186/63/10:
05.04.1974 - Dokumentnr: 7057 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 36,750
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

23.12.1983 - Dokumentnr: 41051 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 75% AV FØRSTE TINGLYSTE
OVERDRAGELSESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1971 - Dokumentnr: 19308 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:186 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1973 - Dokumentnr: 13009 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:186 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1974 - Dokumentnr: 7057 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:186 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1974 - Dokumentnr: 7057 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 36,750
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

23.12.1983 - Dokumentnr: 41051 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/4628
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 113 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke (uten hjem.no) kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 113 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

Megler
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Hauketoveien 16B

Nabolaget Hauketo - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Prinsdal skole (1-7 kl.)	380 elever, 17 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	321 elever, 18 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Toppåsen skole (1-7 kl.)	276 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Ljan skole (1-7 kl.)	295 elever, 14 klasser	24 min 🚶 2 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	340 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	5 min 🚗 2.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	11 min 🚗 5.2 km

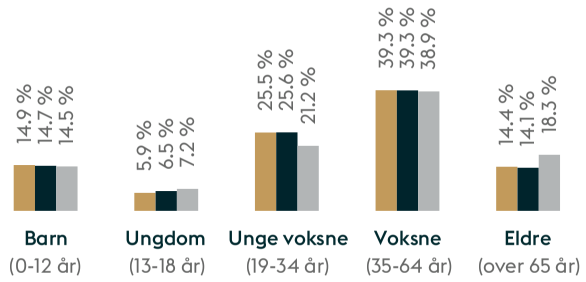
Offentlig transport

Hauketo stasjon	Totalt 13 ulike linjer	6 min 🚶 0.5 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	7 min 🚶 0.6 km
Ljabru	Linje 13, 19	18 min 🚶 1.4 km
Mortensrud	Linje 2, 3	6 min 🚗 3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 9.2 km

Barnehager

Elverhøy barnehage (1-5 år)	50 barn	7 min 🚶 0.5 km
Hauketo barnehage (1-5 år)	63 barn	9 min 🚶 0.7 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (...	65 barn	9 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauketo	1 857	878
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Rugdeberget	9 min
Hauketo skole	14 min
Fresh Fitness Hauketo	5 min
Lia Trening	22 min

«Nær naturområder. Hyggelige naboer. Svært god kollektiv kommunikasjon. Stille og trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 76/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stein Ivar Aafos	9578-5992-4-3036923	2026-04-24 09:53:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0296/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hauketoveien 16B, 1266 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Aafos Holding AS

Fullmektige
Stein Ivar Aafos for Aafos Holding AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 578-25-1-016625
Forsikret i: Protector

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as , totalrehab, 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as, 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as, 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brafas as, 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sameiet har hatt problemer med skjeggkre

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet er fra 1975 med alle godkjennelser

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fellesutgifter er økt med 20 % for 2026. Det er ikke å forvente økte avgifter på flere år.

---

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

Nei

---

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

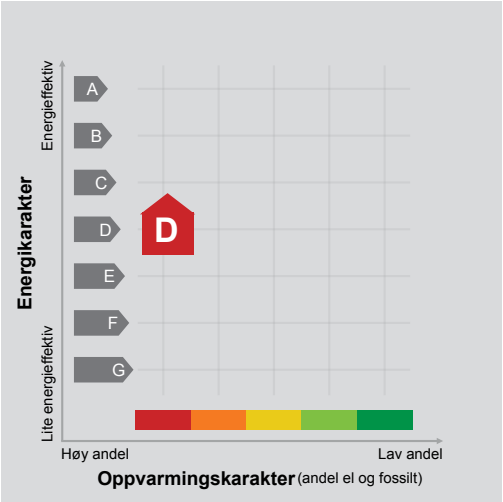
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0296/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VIKEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80717229
Merkenummer	Energiattest-2025-224877
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hauketoveien 16B	80717229	H0102	9	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0103	10	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0105	12	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0106	13	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0202	16	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0203	17	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0205	19	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0206	20	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0306	23	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0307	24	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0309	26	0	
Hauketoveien 16B	80717229	H0310	27	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	200,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.3.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	149,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 338 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	160,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	160,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 338 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 338 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 338 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Deres ref.: 20-0296/26 . Vår ref.: 1278-1-010 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Viken Boligsameie
Organisasjonsnr:	971569379
Seksjonseier:	Aafos Holding AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	010
Adresse:	Hauketoveien 16 B, 1266 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	186
Bnr.	63

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:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 484596.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94817262249
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	556 360,00
Innfrielsesdato:	30.07.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 953,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 953,20	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 522,-
Fradragsberettigede kostnader:	524,-
Annen formue:	35 531,-
Gjeld:	21 134,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817262249
Restsaldo:	6 248,56
Kapitalkostnader:	156,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 248,60,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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.
Styrets kontaktinfo: viken_sameie@styrerommet.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1278
VIKEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i VIKEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 12:00, Hauketoveien 16 A,1266 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Honorarer til styret settes til kr. 0
6. NON smoking zone

Med vennlig hilsen,
Styret i VIKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

Honorarer til styret settes til kr. 0

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Det er ikke økonomi til å betale styrets medlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

NON smoking zone

Forslag fremmet av:
Arjun Pyakurel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

People are smoking everywhere they want specially it’s worse to smoke in the corridor or in the laundry room . If we find solution it’s good for everyone , speciall for the parents of small kids.

Forslag til vedtak

If we make rule to smoke in their own balcony or outside of the building not in the common area the problem will be solved.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2024

Tillitsvalgte .

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Terje HexebergHolmsens vei 65

StyremedlemStein AafosStalsbergveien 21

Styremedlem Kalle SabhaAsperudveien 18

Kontaktinformasjon.

Styret kan kontaktes gjennom styreleder tlf.90776420 elle mail: terje@nhusi.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.

Styrets arbeid.

Styret har avholdt tre styremøter i løpet av året.

Det har ikke vært større vedlikeholdsarbeider i 2024.

Vi har hatt gjennomgang av det elektriske anlegget både på Viken Boligsameie og de enkelte leiligheter. Utbedringer av dette er gjort i 2025.

Det er avhold en dugnad med å rydde og fjerne søppel.

Styreleder

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	11	236 150	236 150
Andre varige driftsmidler	12	67 670	4
SUM ANLEGGSMIDLER		**303 820**	**236 154**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 726	9 541
Forskuddsbetalte kostnader		14 726	3 252
Driftskonto OBOS-banken		129 666	441 323
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 995	21 537
Sparekonto OBOS-banken		208 885	201 599
SUM OMLØPSMIDLER		**402 998**	**677 253**
SUM EIENDELER		**706 818**	**913 407**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-375 895	-342 794
SUM EGENKAPITAL		**-375 895**	**-342 794**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	647 873	766 018
Annen langsiktig gjeld	15	12 480	12 480
SUM LANGSIKTIG GJELD		**660 353**	**778 498**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 873	44 402
Leverandørgjeld		286 928	376 583
Skyldige offentlige avgifter	16	28 884	35 242
Påløpte renter		239	274
Annen kortsiktig gjeld	17	21 436	21 201
SUM KORTSIKTIG GJELD		**422 360**	**477 702**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**706 818**	**913 407**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Viken Boligsameie

Stein Ivar Aafos Terje Hexeberg Kalle Sabha

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-210 155
Påløpte feriepenger	-21 436
Fri bolig	-130 800
Naturalytelser speilkonto	130 800
Arbeidsgiveravgift	-51 097
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-285 187**

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: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 144.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 855
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 855**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-127 216
Drift/vedlikehold VVS	-10 695
Drift/vedlikehold elektro	-50 914
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 473
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 341
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 538
Kostnader dugnader	-1 243
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-215 910**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-277 450
Renovasjonsavgift	-235 987
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-513 437**

	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**67 670**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 333**

Resultatanalyse 2024
Viken Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 658 847	0	-2 658 847	100 %
Salg anleggsmidler	9 999	0	-9 999	100 %
Sum driftsinntekter	**2 668 846**	**0**	**-2 668 846**	**100 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-285 187	0	285 187	100 %
Avskrivninger	-2 333	0	2 333	100 %
Revisjonshonorar	-14 144	0	14 144	100 %
Regnskapsførerhonorar	-115 045	0	115 045	100 %
Konsulenthonorar	-7 855	0	7 855	100 %
Drift og vedlikehold	-215 910	0	215 910	100 %
Forsikringer	-195 459	0	195 459	100 %
Festeavgift	-91 946	0	91 946	100 %
Kommunale avgifter	-513 437	0	513 437	100 %
Energi/fyring	-952 803	0	952 803	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-15 000	0	15 000	100 %
Andre driftskostnader	-254 116	0	254 116	100 %
Sum driftskostnader	**-2 663 235**	**0**	**2 663 235**	**100 %**
Driftsresultat	**5 611**	**0**	**-5 611**	**100 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 628	0	-9 628	100 %
Finanskostnader	-48 340	0	48 340	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-38 712**	**0**	**38 712**	**100 %**
Årsresultat	**-33 101**	**0**	**33 101**	**100 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i VIKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VIKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6DIOM-5PYSV-EAC12-7HSWY-D82G8-I8F53

Protokoll til årsmøte 2025 for VIKEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971569379
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 12:00, Hauketoveien 16 A,1266 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møtelederTerje Hexeberg

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

> Forslag til vedtak:
> Terje Hexeberg er valgt
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner Kjell Skrefsrud

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Kjell Skrefsrud er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> Forslag til vedtak:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Vedtatt.**

5. Honorarer til styremedlem Kalle Sabha settes til kr. 10.000

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [sum]
> ✓ **Vedtatt.**

6. NON smoking zone

Fremmet av: Arjun Pyakurel

People are smoking everywhere they want specially it's worse to smoke in the corridor or in the laundry room . If we find solution it's good for everyone , speciall for the parents of small kids.

Styrets innstilling
Styret mener det er vanskelig å etterleve et slikt tiltak

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Tuja Thaberg
møte leder.

Gisle Skyrud

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.

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.

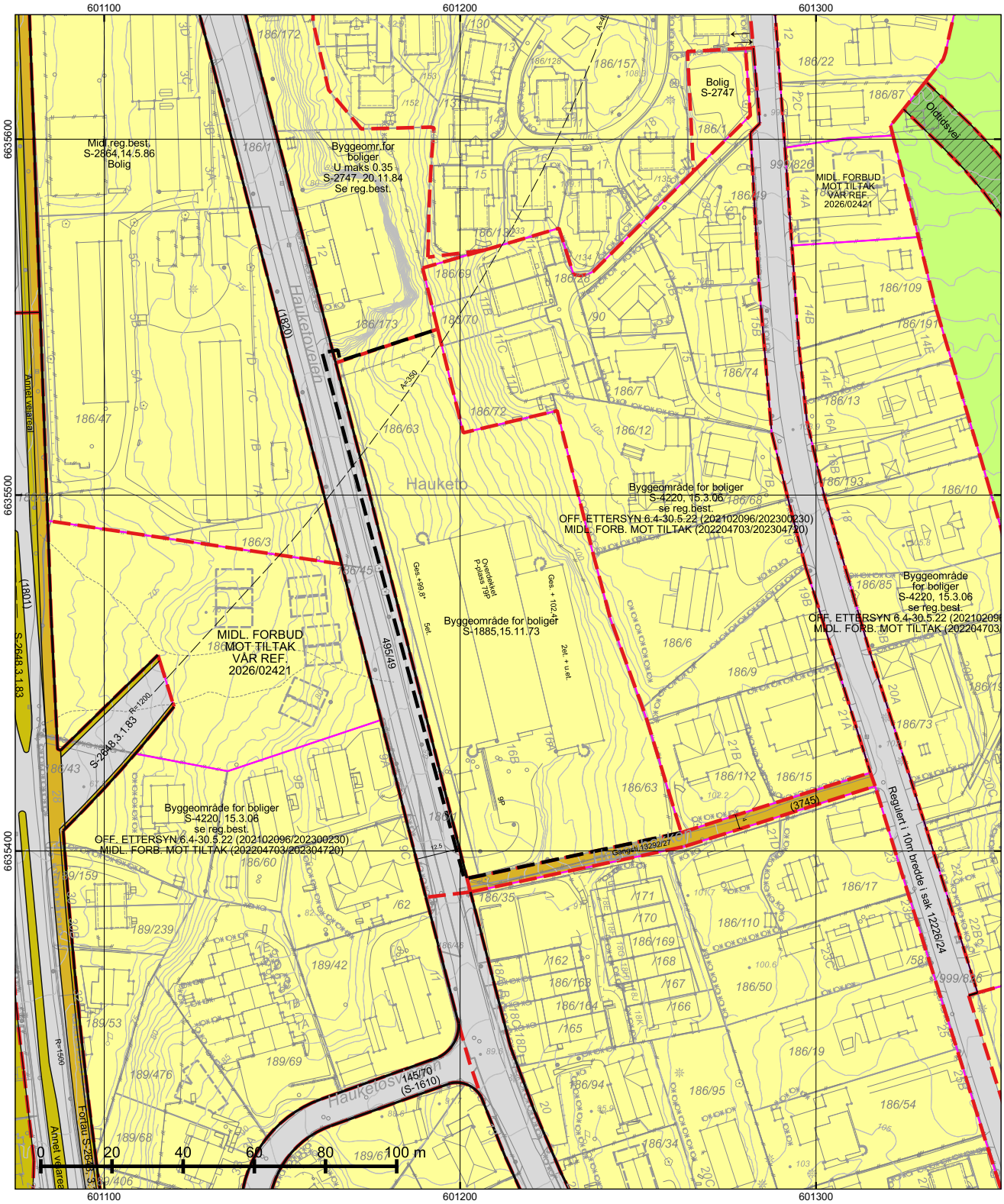
24. Mislighold

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

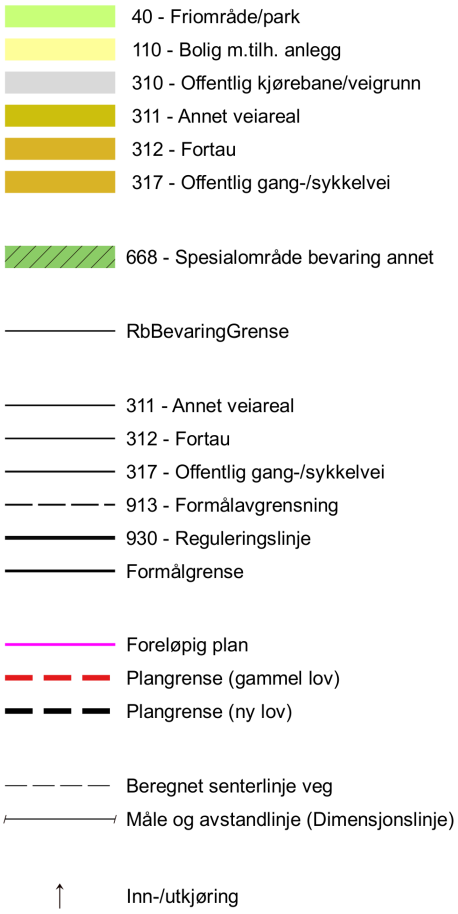
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

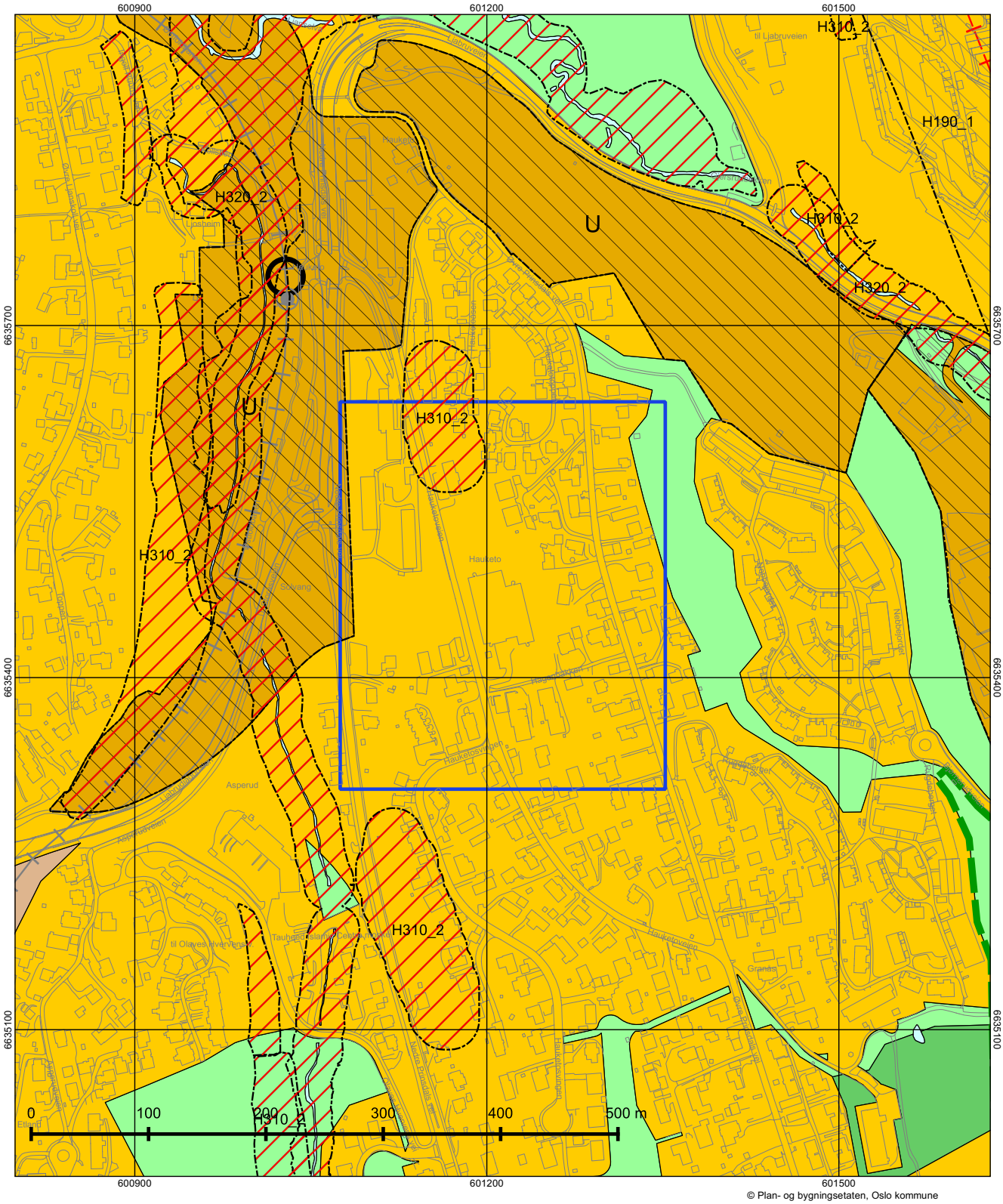
PlottID/Best.nr: 156181/ 86530676
Deres ref.:
Adresse: Hauketoveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 186/63

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: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156181/86530676
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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:

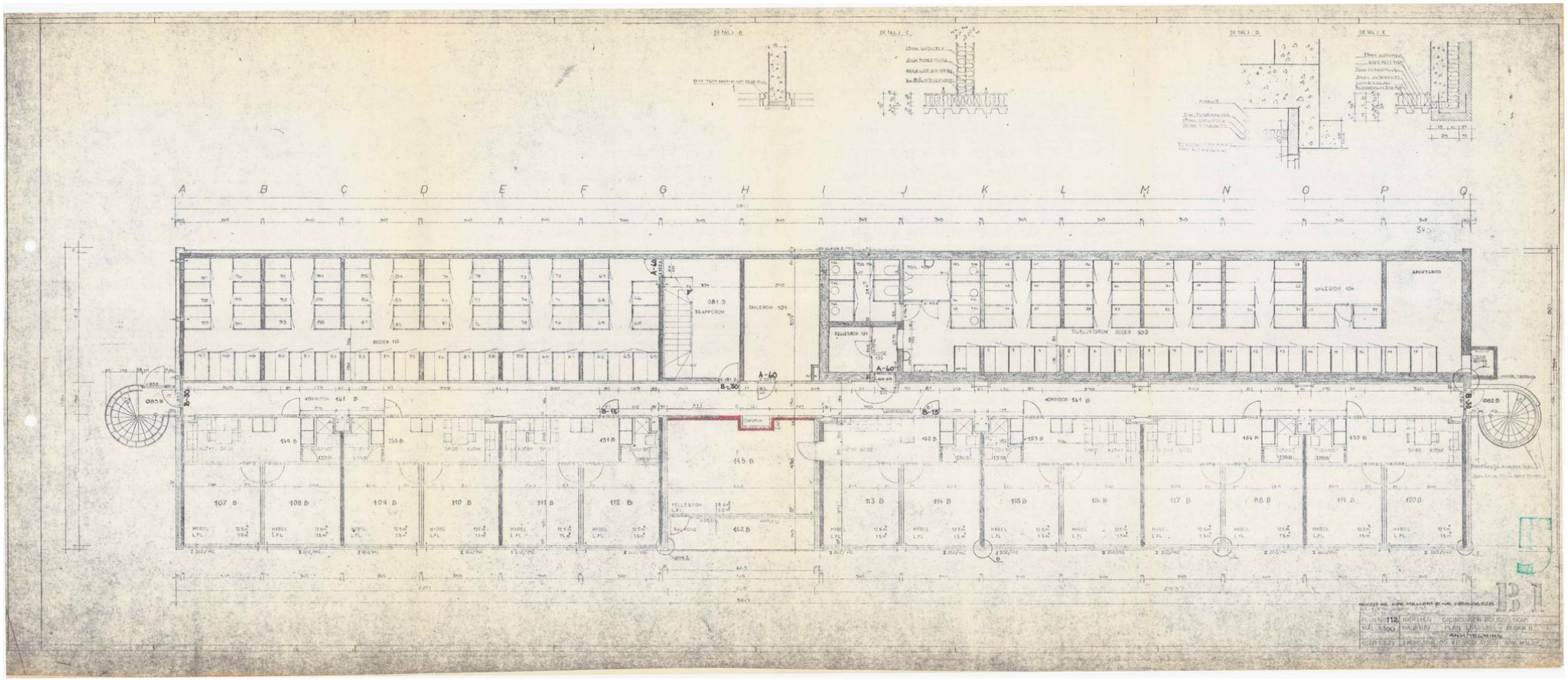
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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


A B C D E F G H I J K L M N O P Q
DETALJ B
DETALJ C
DETALJ D
DETALJ E
BODEN 112
081 B
TRAPPEROM
TAVLEROM 101
FELLESROM 121
SYKEROM 104
SPORTSROM
KORRIDOR 161 B
KORRIDOR 161 B
082 B
083 B
145 B
162 B
107 B
108 B
109 B
110 B
111 B
112 B
113 B
114 B
115 B
116 B
117 B
118 B
119 B
120 B
A-60
B-30
B-15
B1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 [illegible] OSLO 5 * 1150 60

SO/GS

KOPI

Oslo, den 29.8.1980

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

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.

Stk. o-15. ANDVORD. 4000. 23394/78.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg Hovedsak 73/696

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hauketo	Gnr.186 Bnr.63	73/3938

Byggherre

Grundigen Boligselskap AS,
Akersgruppen,
Munkedamsveien 45,

Oslo 2.

xxxxxxxx Byggemelder.

Ing.Trygve Elind AS,
Sandviksveien 36,

1322 Høvik.

OF/TA
Dato
26.mai 1976.

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

For bygningssjefen

Byggesaksinspektør
O.Fjellanger

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

SKI. C-1A ANDVORD

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innvendig forandringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Munketoveien 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.

SKI. C-16. ANDVORD.

DAGBOKFØRT
23.DEC.83 041051
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

til

Byskriveren i Oslo

Eiendommen gnr. 186 bnr. 63 i Oslo kommune,
eier og fester: Viken Boligstiftelse, Oslo,

begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av efterstående fordelingsliste.

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er enheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget w.c. og bad innenfor bruksenheten.

b) fastsettelsen av sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

c) Oslo kommune har gitt tillatelse til seksjonering.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring.

Det vedlegges situasjonsplan, plantegninger over alle etasjer hvor bruksenhetenes grenser og deres seksjonsnummer tydelig er angitt. Dessuten vedlegges snitt og typetegning for seksjonsenhetene. Bilagene er fortløpende nummerert fra 1- 15.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil kr. 10.000 i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle. Denne panterett 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. 15.10.83.

Avskriftens riktighet bekreftes

Fordelingsliste.

Snr.	Formål	Brøk	Snr.	Formål	Brøk
1	Bolig	52/4628	31	Bolig	52/4628
2	"	52/4628	32	"	52/4628
3	"	52/4628	33	"	26/4628
4	"	104/4628	34	"	52/4628
5	"	52/4628	35	"	52/4628
6	"	52/4628	36	"	52/4628
7	"	52/4628	37	"	52/4628
8	"	52/4628	38	"	52/4628
9	"	52/4628	39	"	52/4628
10	"	52/4628	40	"	104/4628
11	"	104/4628	41	"	52/4628
12	"	52/4628	42	"	52/4628
13	"	52/4628	42	"	52/4628
14	"	52/4628	44	"	52/4628
15	"	52/4628	45	"	52/4628
16	"	52/4628	46	"	52/4628
17	"	52/4628	47	"	52/4628
18	"	104/4628	48	"	26/4628
19	"	52/4628	49	"	52/4628
20	"	52/4628	50	"	52/4628
21	"	52/4628	51	"	52/4628
22	"	52/4628	52	"	26/4628
23	"	52/4628	52	"	26/4628
24	"	52/4628	54	"	26/4628
25	"	104/4628	55	"	26/4628
26	"	52/4628	56	"	26/4628
27	"	52/4628	57	"	26/4628
28	"	52/4628	58	"	78/4628
29	"	52/4628	59	"	26/4628
30	"	52/4628	60	"	26/4628

Fordelingsliste s. 2

Snr.	Formål	Brøk	Snr.	Formål	Brøk
61	Bolig	26/4628	91	Bolig	26/4628
62	"	26/4628	92	"	26/4628
63	"	26/4628	93	"	26/4628
64	"	26/4628	94	"	26/4628
65	"	26/4628	95	"	78/4628
66	"	26/4628	96	"	26/4628
67	"	26/4628	97	"	26/4628
68	"	26/4628	98	"	26/4628
69	"	26/4628	99	"	26/4628
70	"	78/4628	100	"	26/4628
71	"	26/4628	101	"	26/4628
72	"	26/4628	102	"	26/4628
73	"	26/4628	103	"	26/4628
74	"	26/4628	104	"	26/4628
75	"	26/4628	105	"	26/4628
76	"	26/4628	106	"	26/4628
77	"	26/4628	107	"	26/4628
78	"	26/4628	108	"	26/4628
79	"	26/4628	109	"	26/4628
80	"	26/4628	110	"	26/4628
81	"	26/4628	111	"	26/4628
82	"	26/4628	112	"	26/4628
83	"	26/4628	113	"	26/4628
84	"	26/4628			
85	"	26/4628			
85	"	26/4628			
87	"	26/4628			
88	"	26/4628			
89	"	26/4628			
90	"	26/4628			

Rett kopi attesteres:

E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat

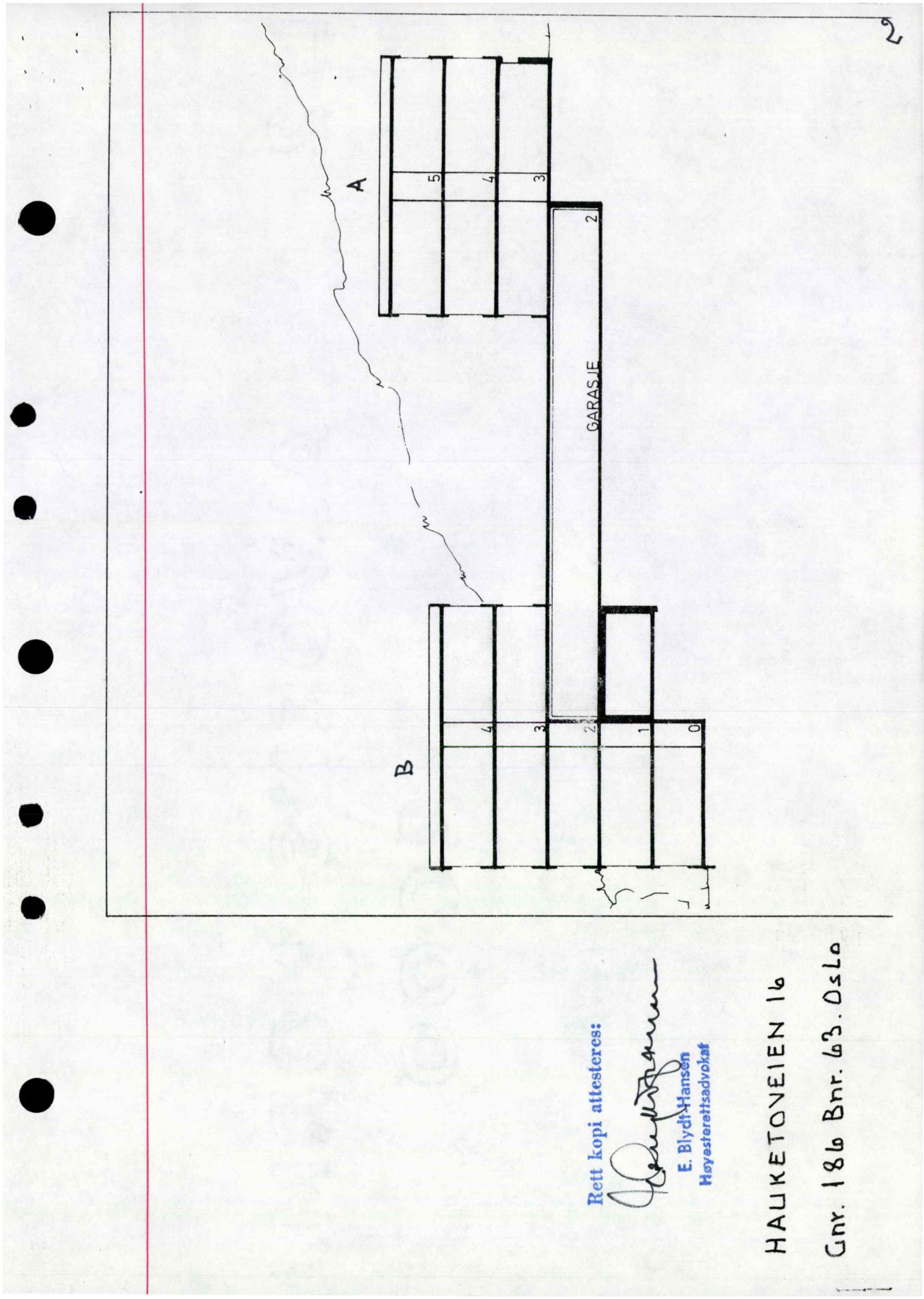
Oslo, den 1. november 1983.

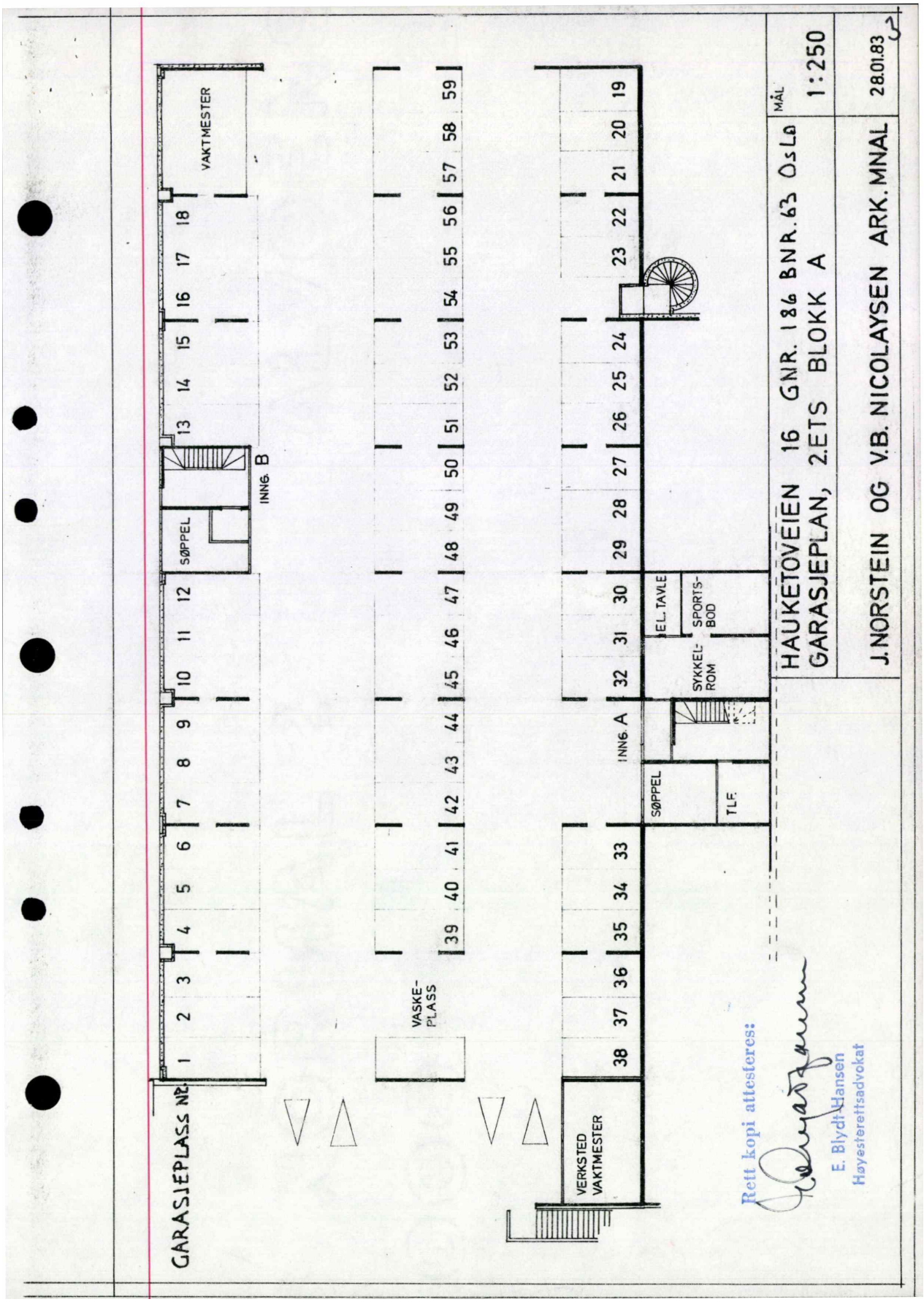
VIKEN BOLIGSTIFTELSE

Harald Rosenberg

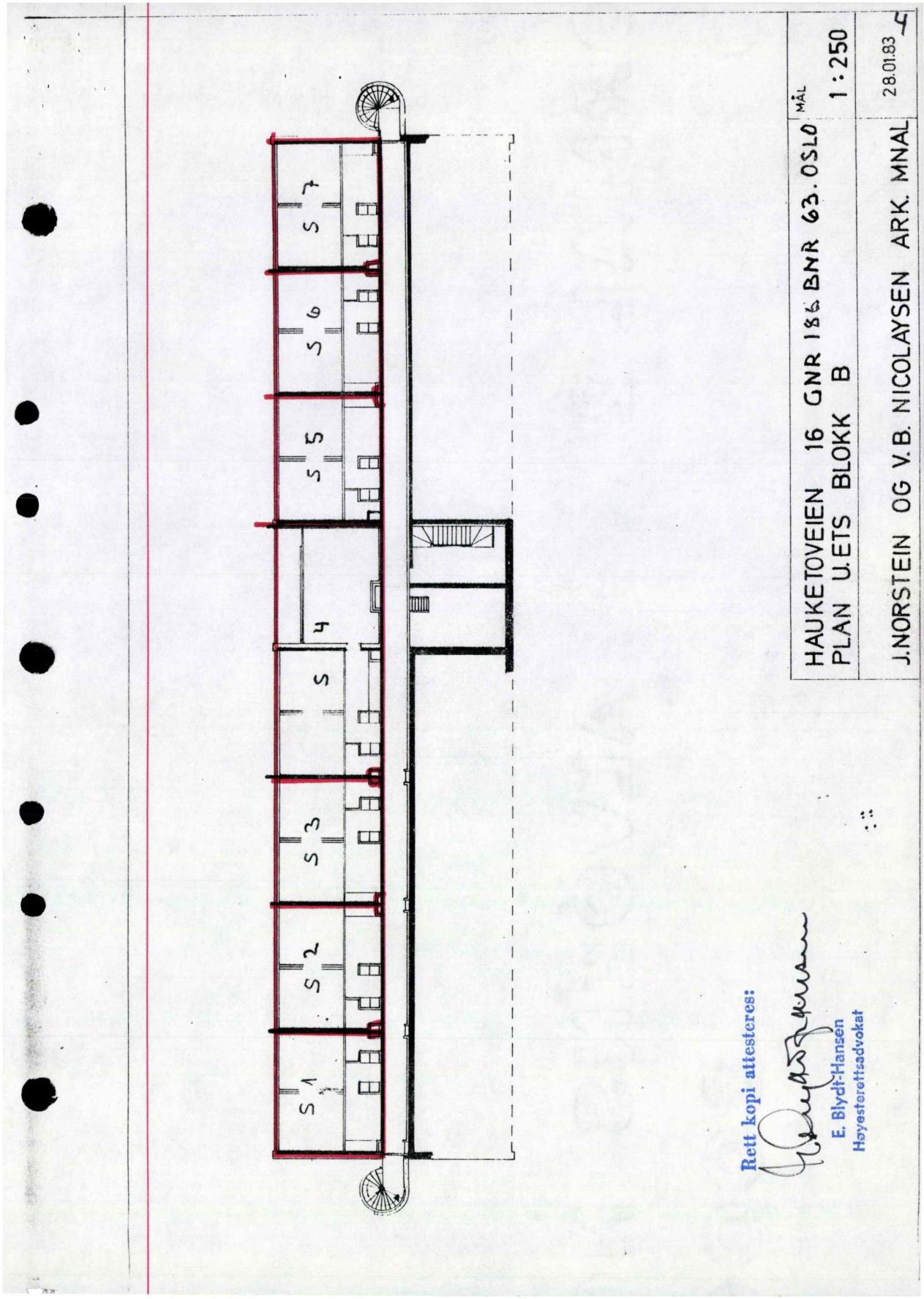
Egil Bråthen

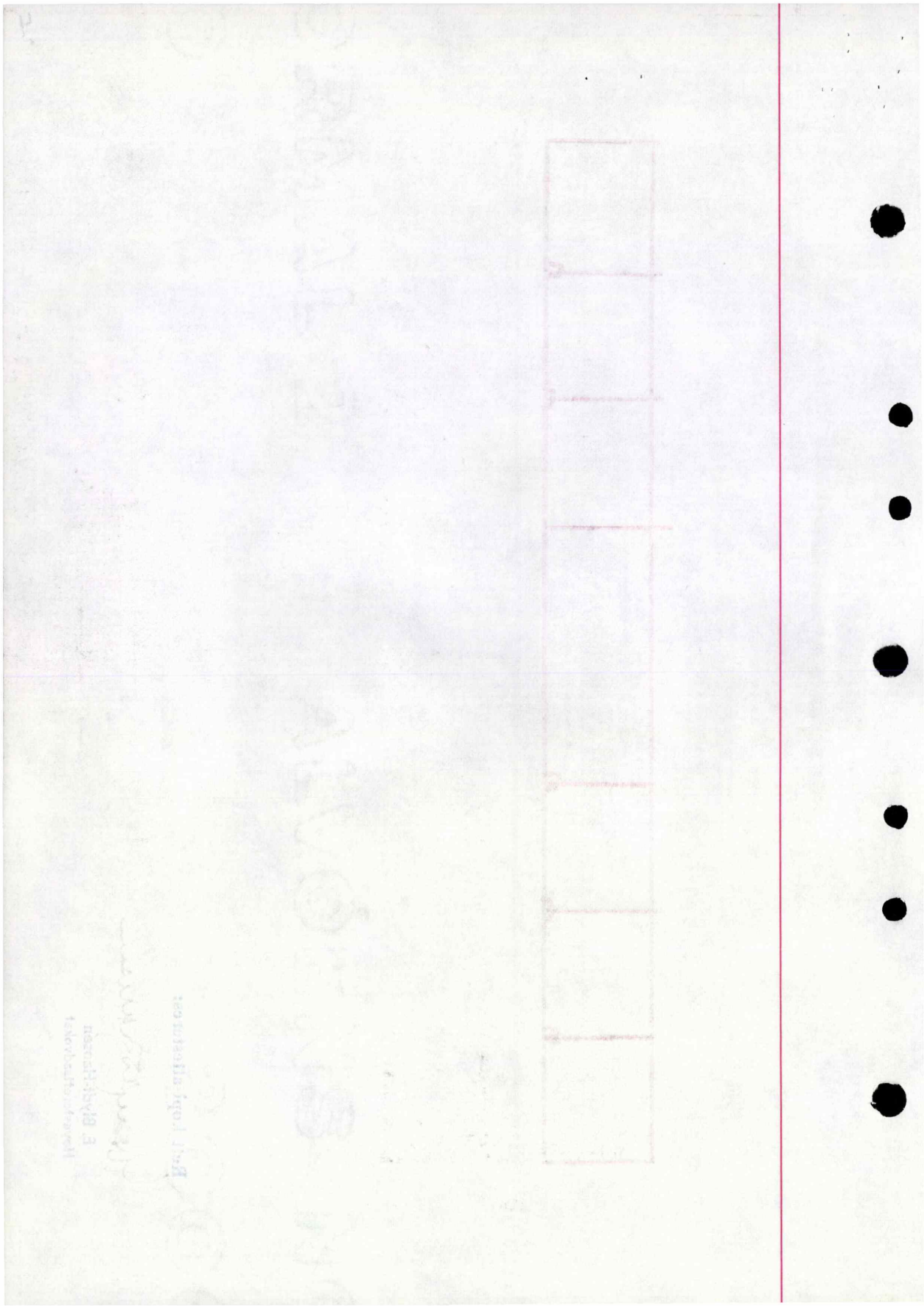

Byggeområde for boliger
16A
16B
Øvre Prinsdals vei (1785)
Haketoveien (1820)
N
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat
HAUKETOVEIEN 16
GNR 186 BNR 63 OSLO

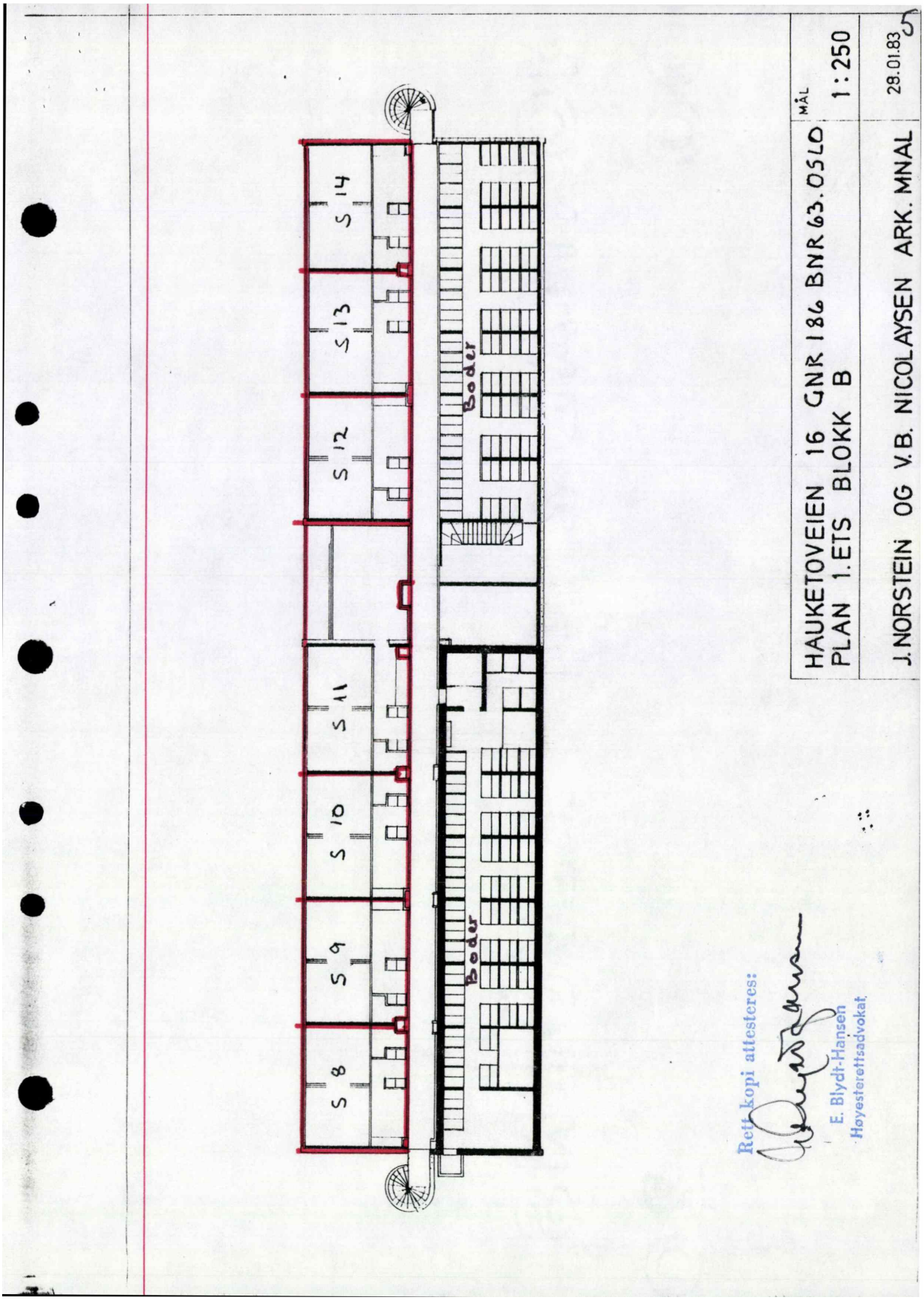

2
A
5
4
3
2
GARASJE
B
4
3
2
1
0
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat
HAUKETOVEIEN 16
Gnr. 186 Bnr. 63. Oslo

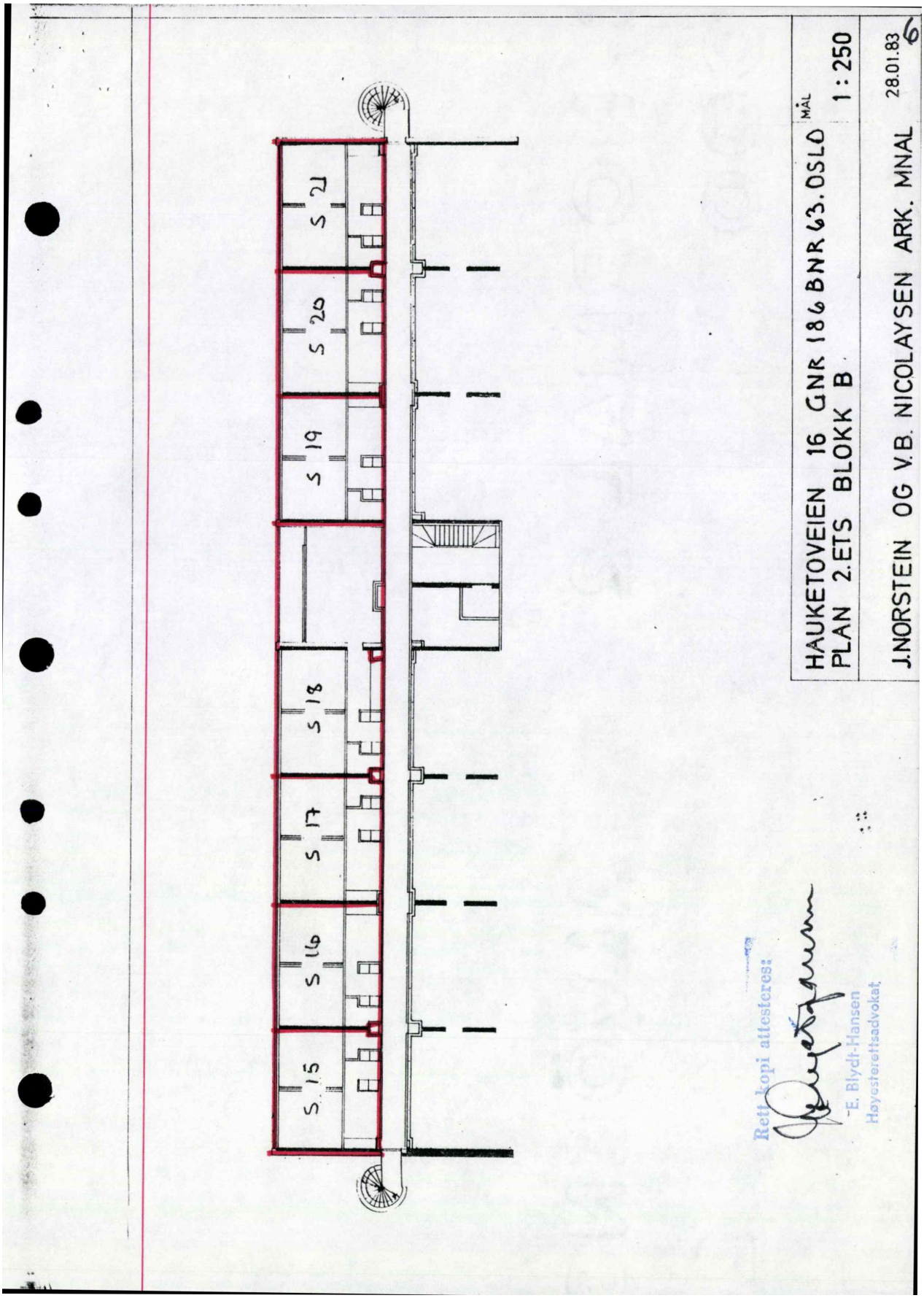


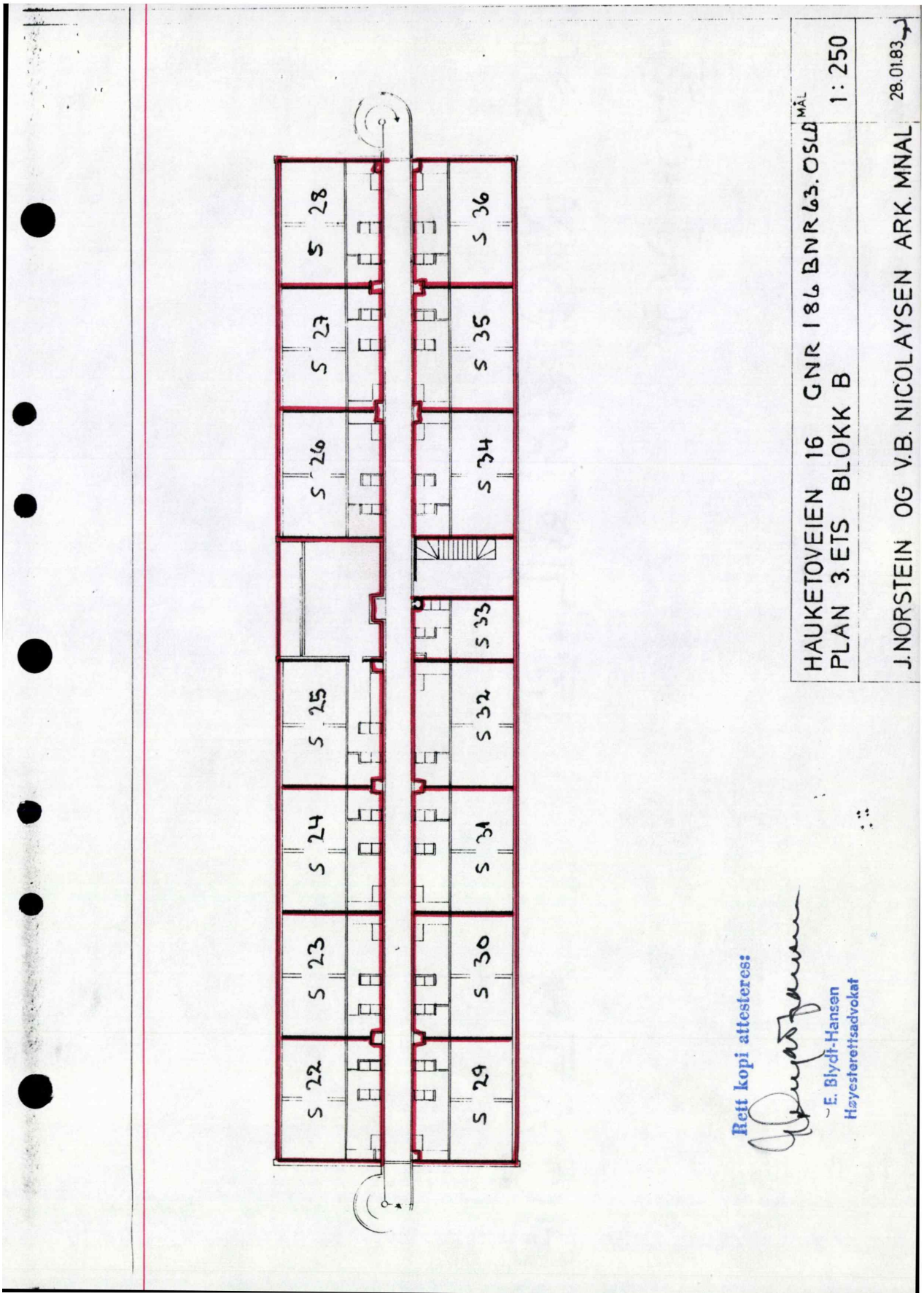
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat


HAUKETOVEIEN 16 GNR 186 BNR 63. OSLO
PLAN U.ETS BLOKK B
MÅL 1:250
J.NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK. MNAL
28.01.83
S 1
S 2
S 3
S 4
S 5
S 6
S 7
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat

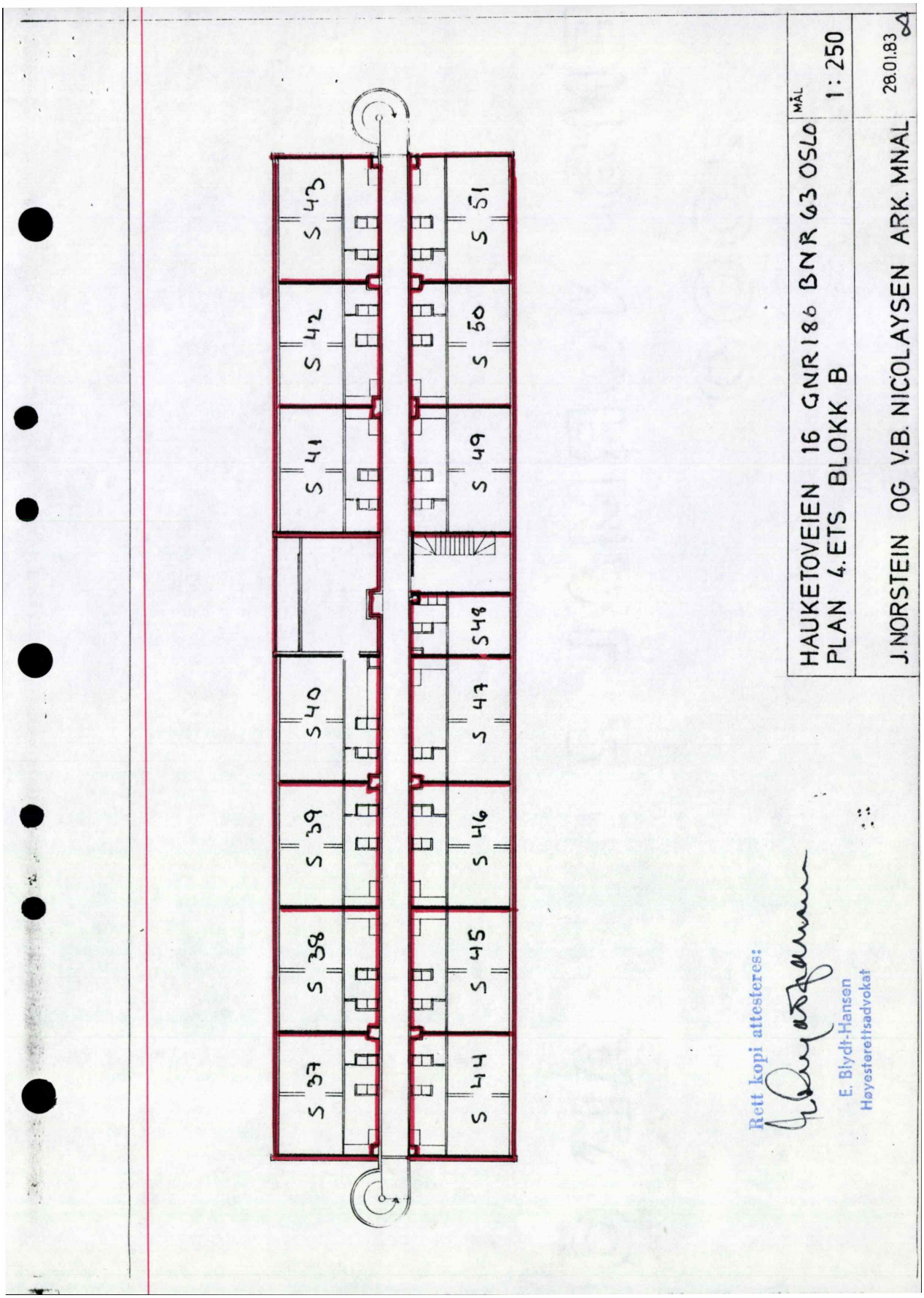


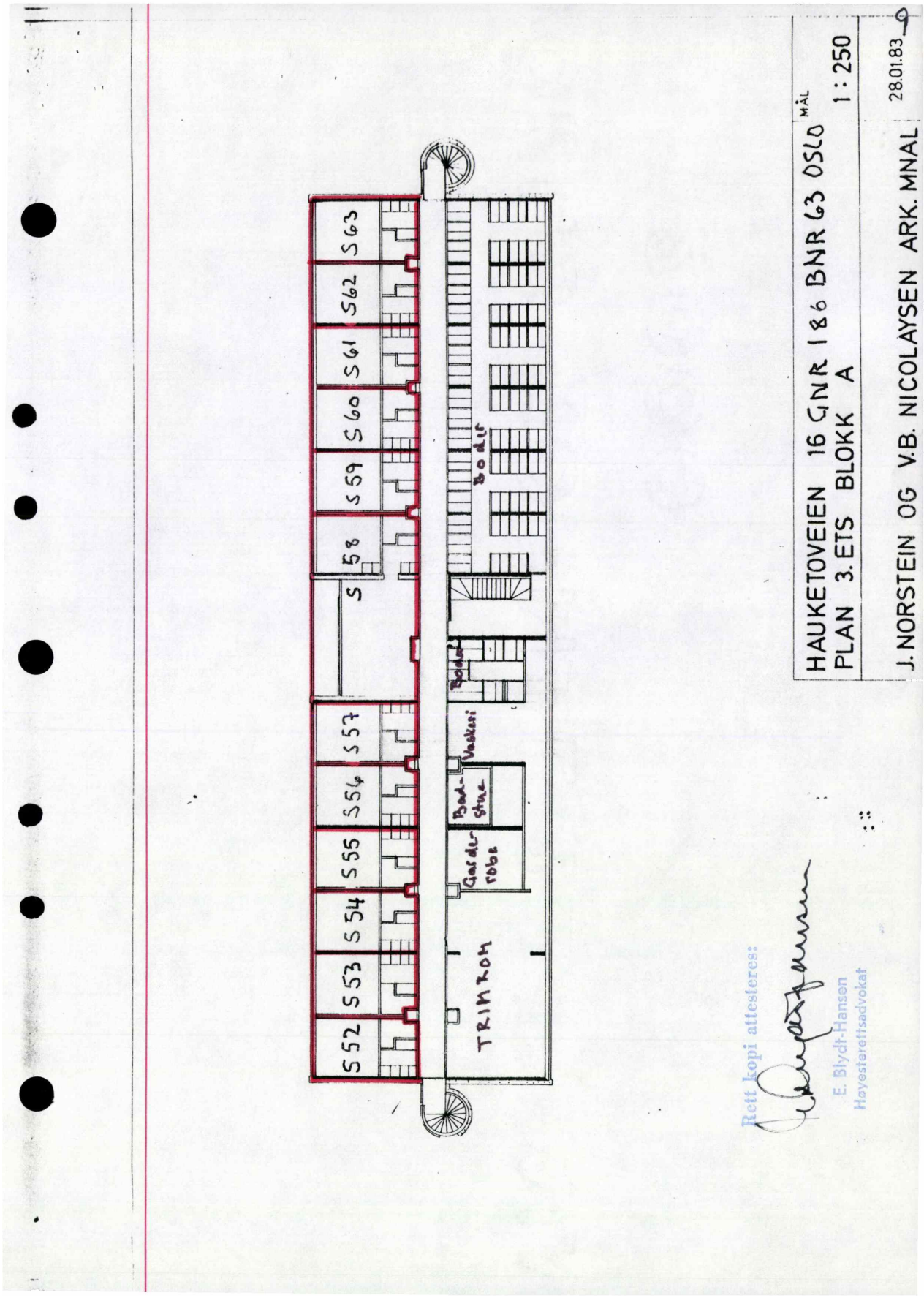

S 14
S 13
S 12
S 11
S 10
S 9
S 8
Bodr
Bodr
HAUKETOVEIEN 16 GNR 186 BNR 63. OSLO
PLAN 1. ETS BLOKK B
MÅL 1:250
28.01.83
J. NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK. MNAL
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat

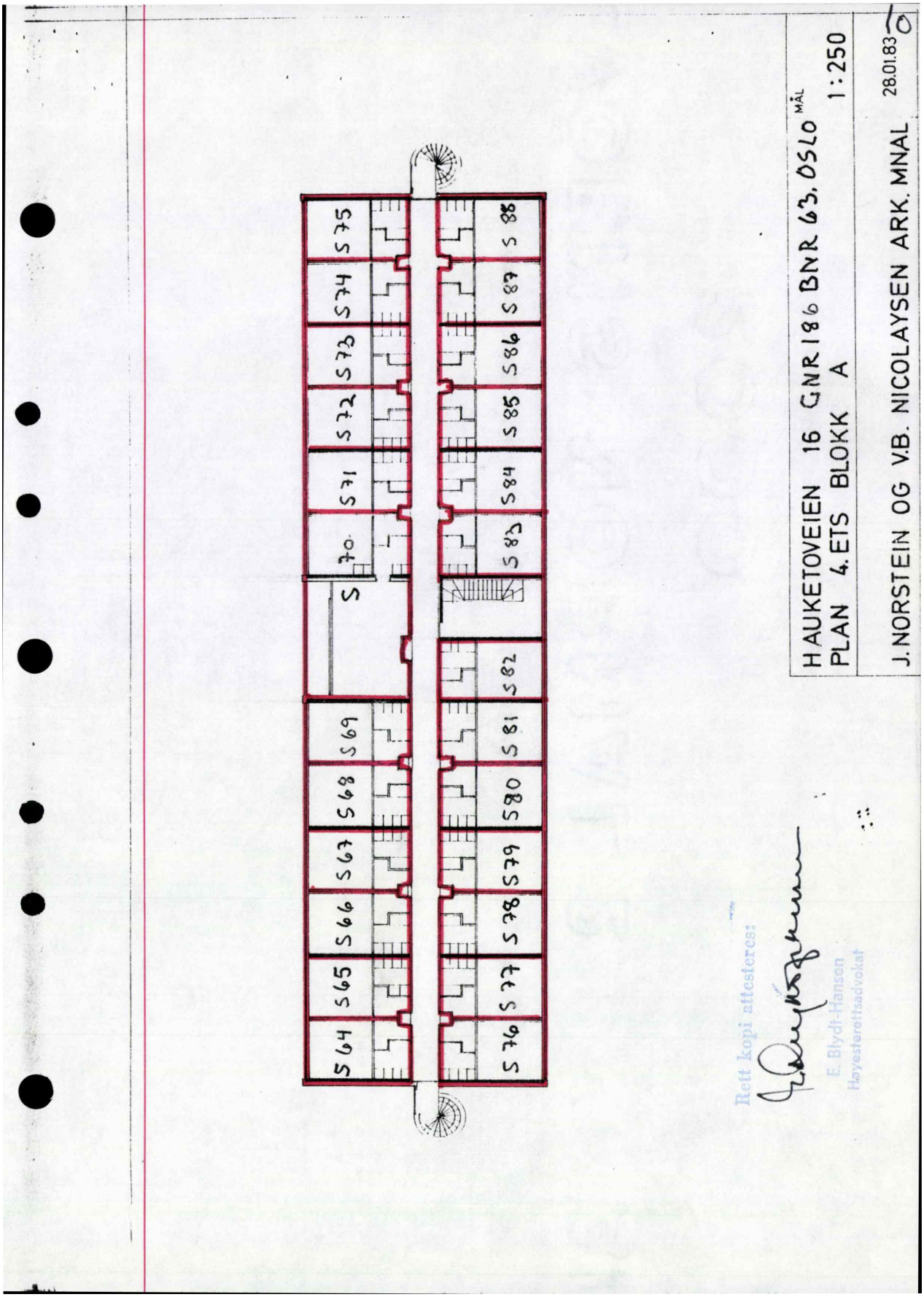

S 21
S 20
S 19
S 18
S 17
S 16
S 15
HAUKETOVEIEN 16 GNR 186 BNR 63. OSLO
PLAN 2.ETS BLOKK B
MÅL 1:250
J.NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK. MNAL
28.01.83
6
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat

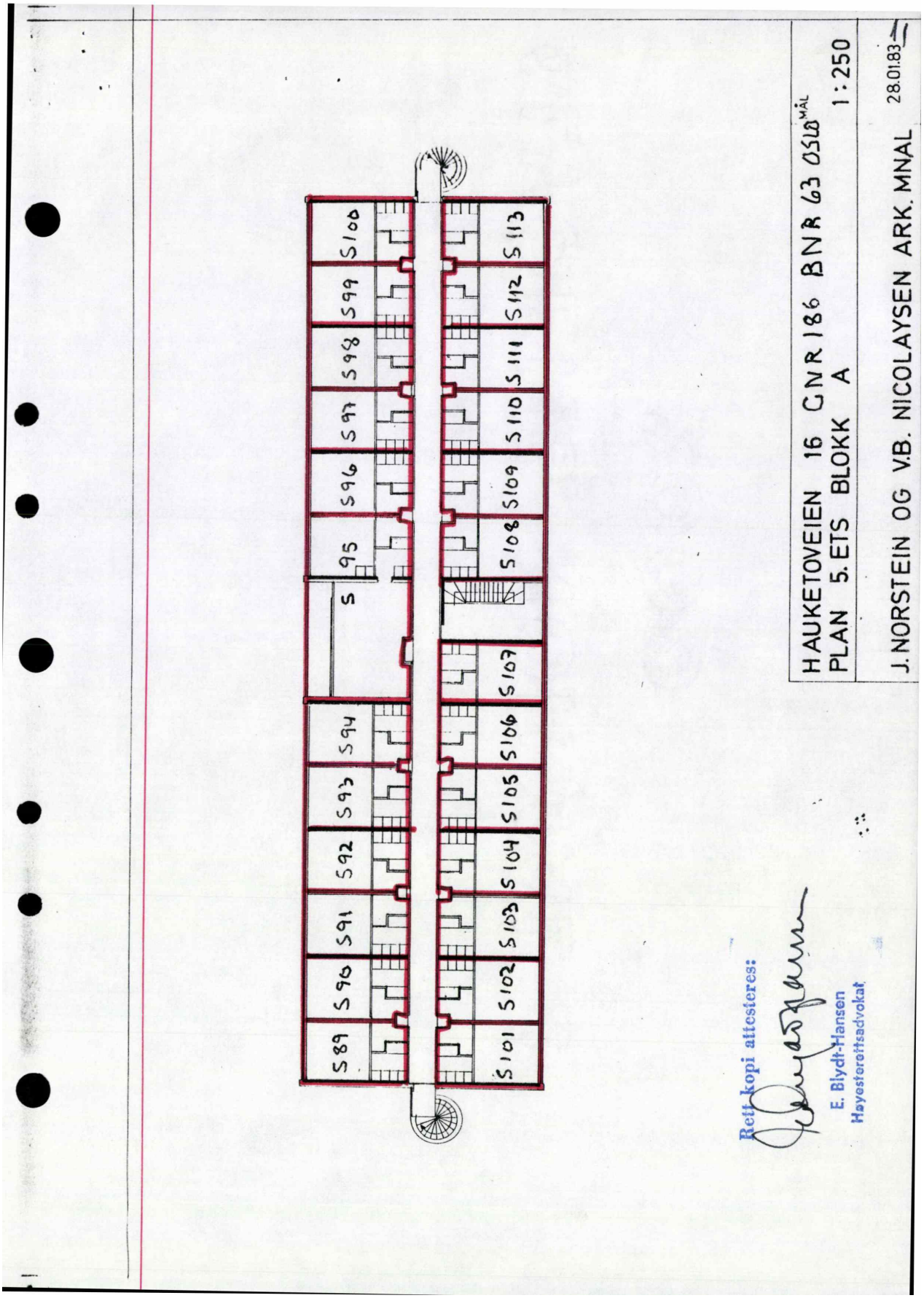


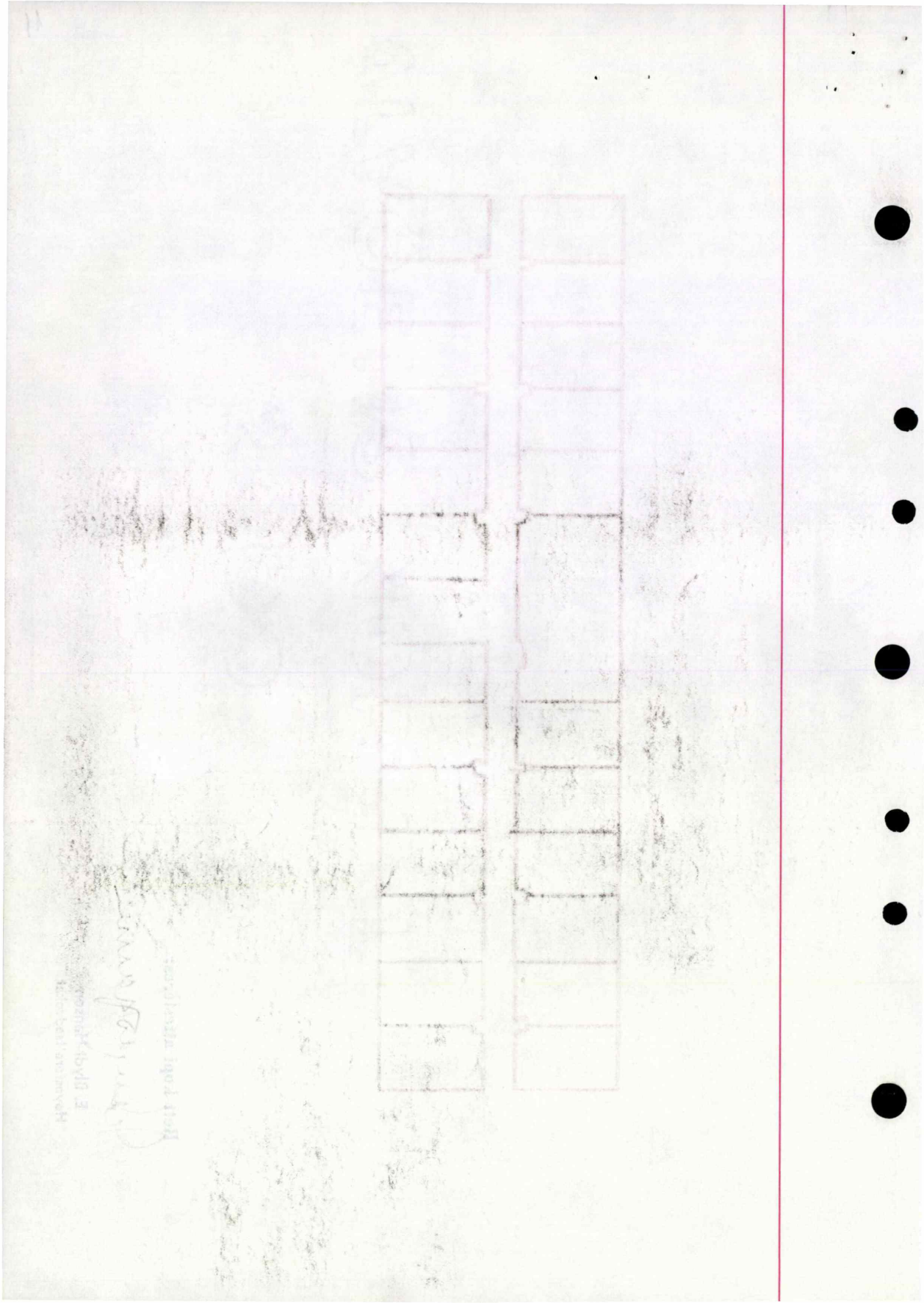
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat


S 43
S 42
S 41
S 40
S 39
S 38
S 37
S 51
S 50
S 49
S 48
S 47
S 46
S 45
S 44
HAUKETOVEIEN 16 GNR 186 BNR 63 OSLO
PLAN 4. ETS BLOKK B
MÅL 1:250
J. NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK. MNAL
28.01.83
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat

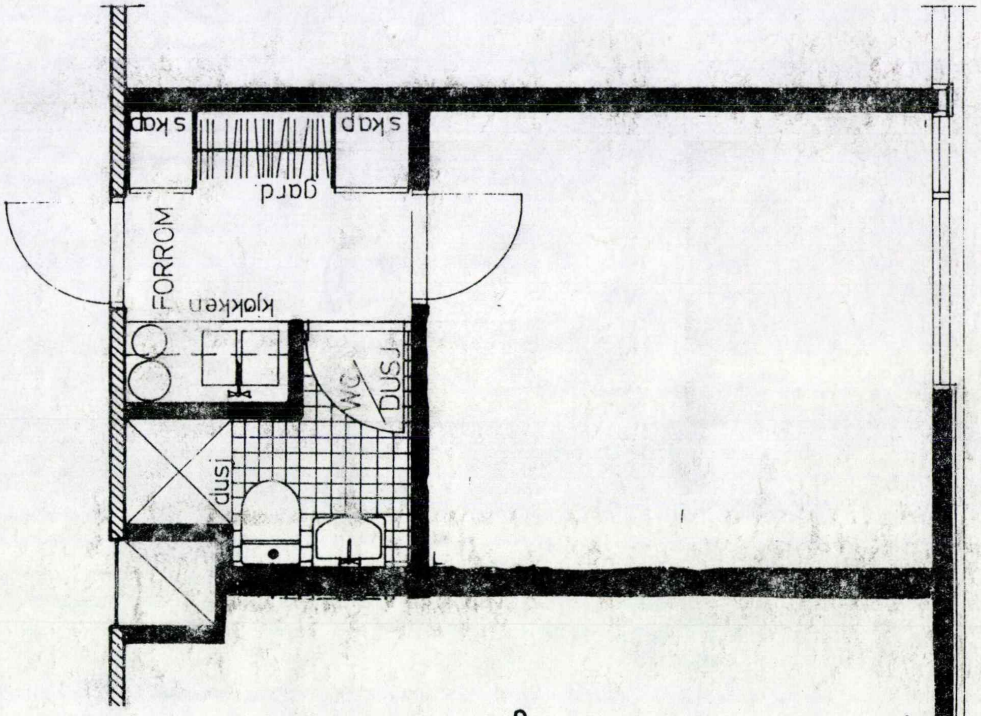

HAUKETOVEIEN 16 GNR 186 BNR 63 OSLO
PLAN 3. ETS BLOKK A
MÅL 1:250
28.01.83
J. NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK. MNAL
S 52
S 53
S 54
S 55
S 56
S 57
S 58
S 59
S 60
S 61
S 62
S 63
TRIMROM
Bod
Vaskeri
Bad-stue
Gard-robe
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat


HAUKETOVEIEN 16 GNR 186 BNR 63, OSLO MÅL 1:250
PLAN 4. ETS BLOKK A
28.01.83
J. NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK. MNAL
S64 S65 S66 S67 S68 S69 S70 S71 S72 S73 S74 S75
S76 S77 S78 S79 S80 S81 S82 S83 S84 S85 S86 S87 S88
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat


HAUKETOVEIEN 16 GNR 186 BNR 63 OSLO MÅL
PLAN 5. ETS BLOKK A
1:250
J. NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK. MNAL
28.01.83
S 89
S 90
S 91
S 92
S 93
S 94
S 95
S 96
S 97
S 98
S 99
S 100
S 101
S 102
S 103
S 104
S 105
S 106
S 107
S 108
S 109
S 110
S 111
S 112
S 113
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat



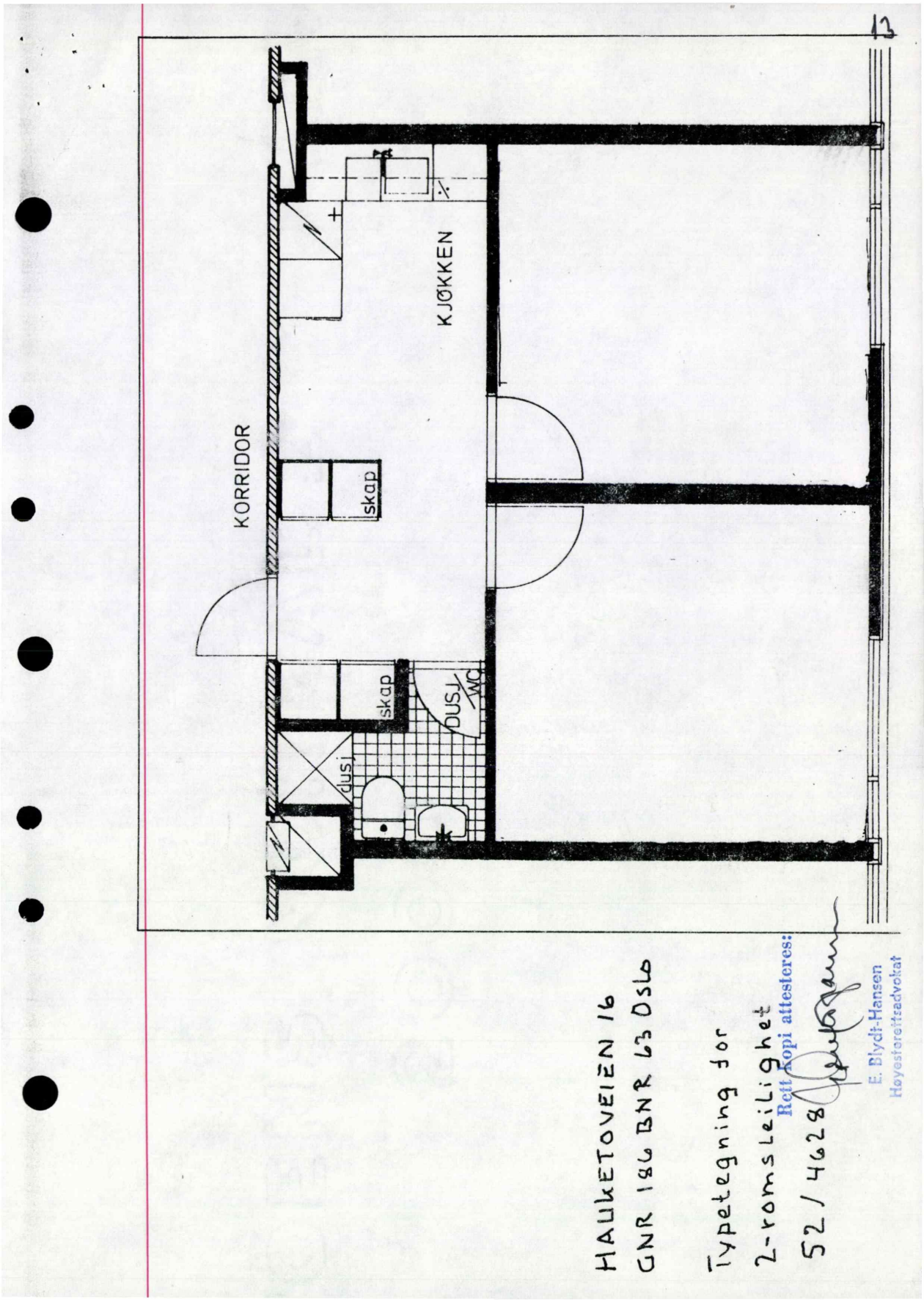
12

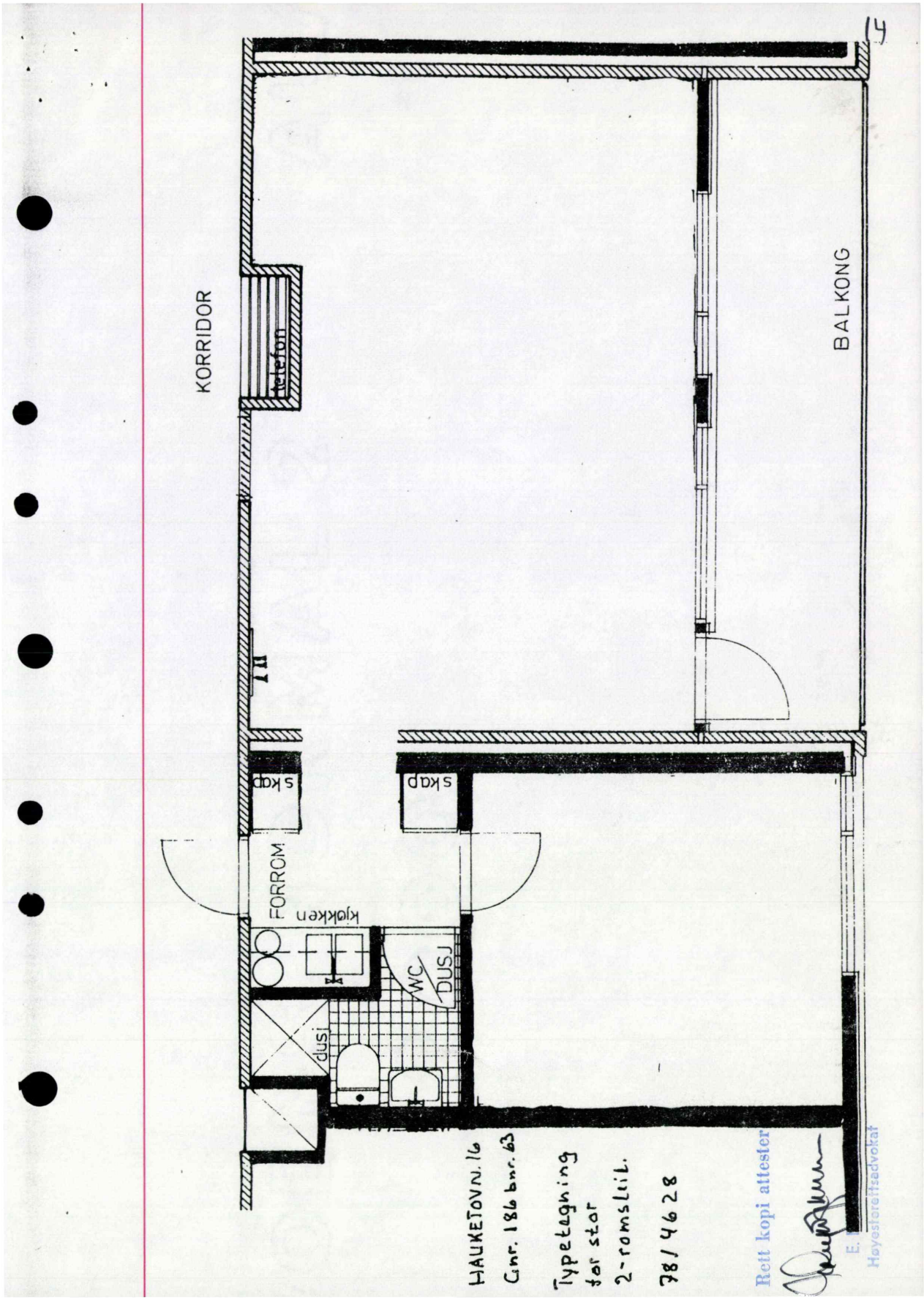


HAUKETOVEIEN 16
GNR 186 BNR 63 OSLO

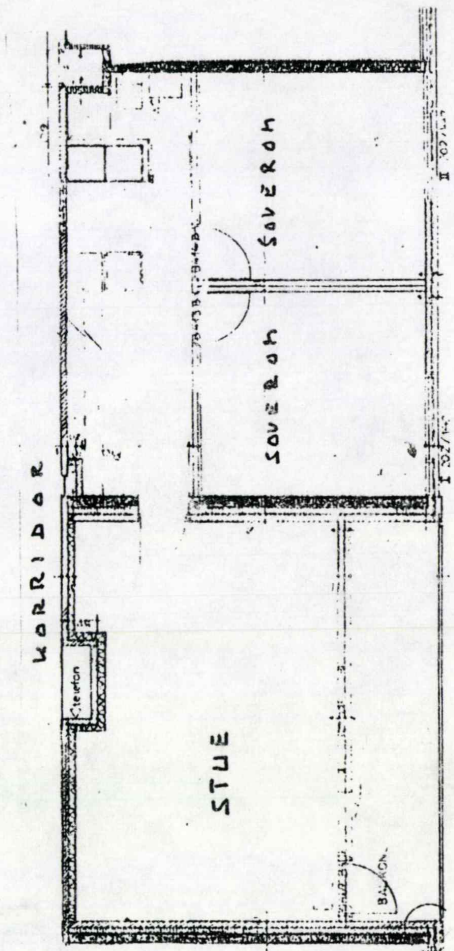
TYPETEGNING FOR
ETTROMSLEILIGHET
26/4628

Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat


13
KJØKKEN
KORRIDOR
skap
skap
DUSJ/WC
dusj
HAUKETOVEIEN 16
GNR 186 BNR 63 Oslo
Typetegning for
2-romsleilighet
52 / 4628
Rett kopi attesteres:
E. Blydt-Hansen
Høyesterettsadvokat

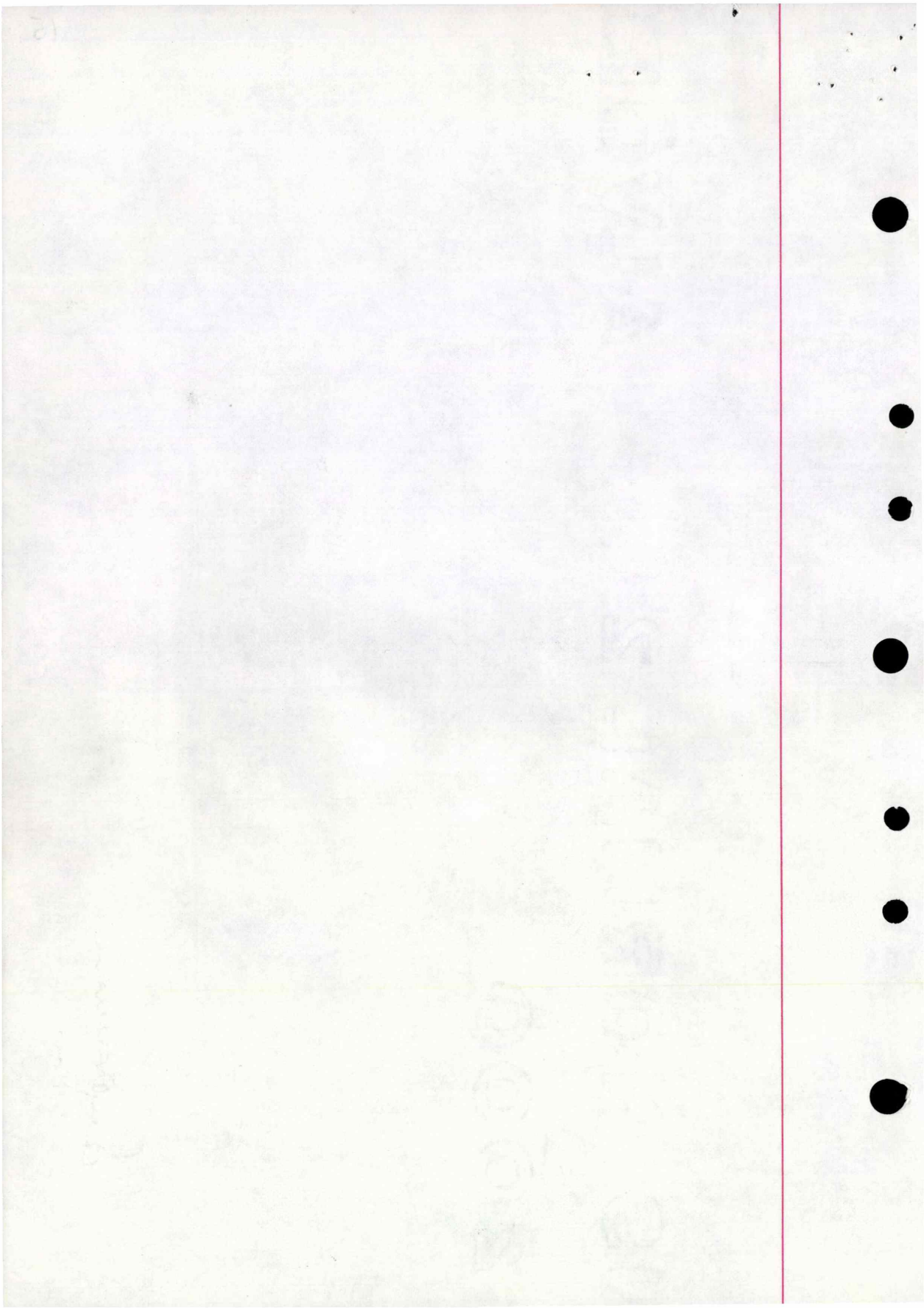

KORRIDOR
telefon
BALKONG
skap
skap
FORROM
kjøkken
WC
DUSJ
dusj
HAUKETOVN. 16
Gnr. 186 bnr. 63
Typetegning
for stor
2-romsleil.
78/4628
Rett kopi attester
E.
Høyesterettsadvokat

15



HAUKETOVEIEN 16
GNR 166 bnr. 63 OSLO
Typetegning for
stor 3-romsleilighet
104 / 4628

Rett kopi attesteres:
E. Rydt-Hansen
Høyesterettsadvokat



Stemplet for kr. 3550,-
den 5.4.74 av byskriveren.

7057
5/4.74

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Viken Boligstiftelse

en del av eiendommen gnr. 186 bnr. 18, ~~Hauketovn. 63~~, Hauketo

Denne har fått gnr. 186 bnr. 63, Hauketovn. 16

og er 7645,5 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 20/12.73. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 14.000,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 350.000,- ~~pr m²~~ tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 30/6.74. for tiden 20/12.73 - 30/6.74.

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Bolighus i henhold til vedtatt regulering

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen 6 måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen 12 måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 3. april 1974

Som fester:
VIKEN BOLIGSTIFTELSE
Bjørn Hansen
formann

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligsjefen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 25941/72. ANDVORD.

KARL GLAD
ADVOKAT

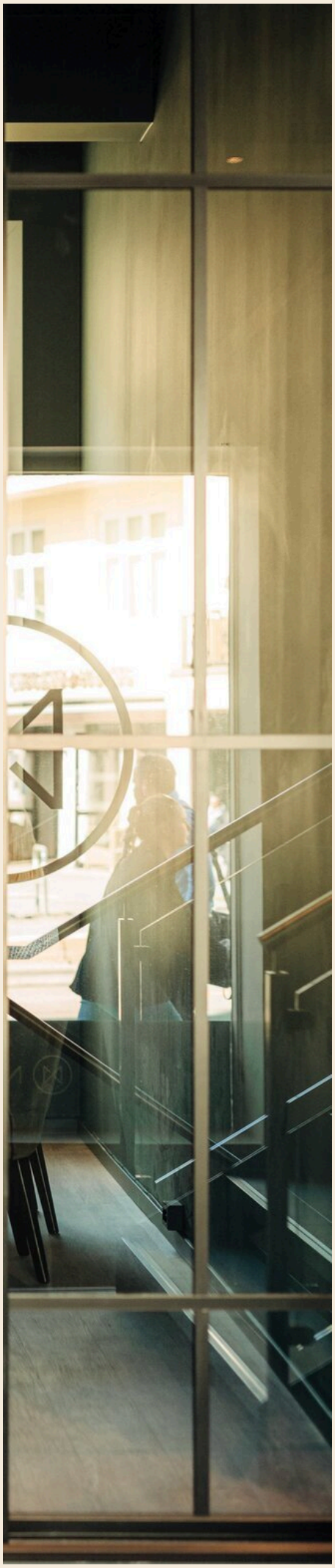
Avskriftens riktighet bekreftes:

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0296/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hauketoveien 16B 1266 OSLO
Matrikkel: Gnr 186, bnr 63, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

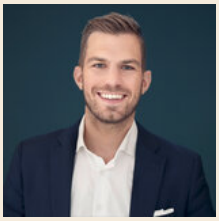
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Paal Henning Molvær Jørgensen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254

Elise Alette Hansen

Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

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