

SALGSOPPGAVE

Hauketo

Hauketoveien 3 A, 1266 Oslo
Andel i borettslag

Verditakst kr 2 500 000/lånetakst kr 2 150 000



SOLLIE GULDBAKKE POULSSON
ADVOKATFELLESKAP

Postadresse:
Postboks 3905
Ullevål Stadion
0806 Oslo

Besøksadresse:
Møllesvingen 2
Ullevål Hageby

Tlf: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

Hauketoveien 3A, 1266 Oslo
Andelsnr 2 i Hauketo Borettslag

- Betegnelse:** Hauketo Borettslag, organisasjonsnr 959343160.
Andelsnr 2.
- Type bolig:** Andelsleilighet i borettslag
- Beliggenhet:** Attraktiv beliggenhet nær Hauketo jernbanestasjon. 10 minutter med tog til Oslo sentralbanestasjon. Nær store friarealer, barnevennlig og fredelig med marka i øst og Oslofjorden med badeplass i vest. Flere idrettsanlegg, dagligvareforretninger, samt barne-, ungdoms- og videregående skoler i nærheten. Leiligheten har en lys beliggenhet i borettslaget. Stue og et av soverommene har vinduer mot vest. Egen parkeringsplass følger andelen.
- Eier:** Sultan Ahmad Qamar Khawaja og Samina Khawaja
- Tinglyste forpliktelser /
tilliggende rettigheter i
andelen:** Se vedlagte pantattest for andelen, bilag 4.
- Tinglyste forpliktelser /
tilliggende rettigheter i
tomtegrunnen:** Se vedlagte pantattest for tomtegrunnen, bilag 5.
- Borettslaget:** Hauketo Borettslag består av flere blokker, eksempelvis nr. 3, 5 og 7. Opplyst med 91 leiligheter og ett næringslokale. Fellesareal med opparbeidete asfalterte/gruslagte adkomstarealer, parkeringsareal, lekeareal, gressarealer, busker og blomsterbed, osv.
- Boligen:** 64 kvm BTA
58 kvm BRA
58 kvm P-rom
- Boligen inneholder:** Entré/gang, kjøkken, bad, stue, 2 soverom. Leiligheten er tilknyttet bod i kjeller og på loft på henholdsvis 3 og 5 kvm.
- Parkering:** Egen parkeringsplass følger med ved kjøp av andelen.
- Etasje:** 1
- Tomt:** Tomten har gnr. 186, bnr. 36, og er på 7826 kvm. Bnr. 36 er festet, ihht. festekontrakt 02.03.1955, og for 99 år. Bnr. 36 er fradelt bnr. 18, som er bortfestet for 99 år regnet fra 08.06.1951. Konferer megler.

Byggeår:	1957										
Byggemåte:	Boligblokk med konstruksjoner i betong. Saltak tekket med betongstein.										
Utleie:	Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se nærmere i vedtektenes punkt 4-2, jf. bilag 6.										
Standard:	<p>Leiligheten har ikke vært oppusset i senere tid og den er preget av normal bruksslitasje. Det er påregnelig med vedlikehold og naturlig oppgradering. Kun tilstandsgrad 2 og 3 er tatt med i sammendraget.</p> <p>Bygningen generelt: TG 2.</p> <p>Normale aldriingsvekkelser og skjevheter i etasjeskiller (gulv), vegger og himlinger (innvendig tak): TG 2.</p> <p>Kjøkkeninnredning/avtrekk/ventilasjon fra komfyr: TG 2.</p> <p>Overflate innvendig gulv: TG 2.</p> <p>Overflate på innvendig vegger: TG 2.</p> <p>Overflate på innvendig himling: TG 2.</p> <p>VVS-installasjoner/bad: Eier opplyser at badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Flis, fliser på gulv og vegger, malt himling/innvendig tak. TG 2.</p> <p>Varme: Radiatorer fra felles sentralvarmeanlegg. EI-oppvarming på bad. TG 2.</p> <p>Elektrisk anlegg: Enkelte mangler/manglende ferdigstillelser: TG 2.</p> <p>Røykvarslere/brannslukningsapparat: TG 2</p> <p>Hva gjelder tilstandsgrad, vises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport, jf. bilag 1.</p>										
Oppvarming:	Fjernvarme (varmtvann og fyring). Varmtvann fremkommer som et eget tillegg på giroen for fellesutgifter.										
Energimerking:	Energikarakter G, oppvarmingskarakter rød.										
Takst/pris:	<table> <tr> <td>Salgsverdi:</td> <td>kr 2 500 000</td> </tr> <tr> <td>Låneverdi:</td> <td>kr 2 150 000</td> </tr> <tr> <td>Prisantydning:</td> <td>kr 2 500 000</td> </tr> <tr> <td>And. fellesgjeld:</td> <td>kr 141 006</td> </tr> <tr> <td>And. fellesformue:</td> <td>kr 32 726</td> </tr> </table>	Salgsverdi:	kr 2 500 000	Låneverdi:	kr 2 150 000	Prisantydning:	kr 2 500 000	And. fellesgjeld:	kr 141 006	And. fellesformue:	kr 32 726
Salgsverdi:	kr 2 500 000										
Låneverdi:	kr 2 150 000										
Prisantydning:	kr 2 500 000										
And. fellesgjeld:	kr 141 006										
And. fellesformue:	kr 32 726										

Utover kjøpesummen betaler kjøper:
Forkjøpsrettsgebyr (dersom kjøper tar andelen på forkjøpsrett) kr 7188
Tinglysningsgebyr borettsbevis kr 430
Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument kr 430

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter, samt borettslagets gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inklusive andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. 15.03.2019:

Kjøpesum kr. 2 500 000
Andel fellesgjeld kr. 141 006
Gebyr for hjemmelsoverføring kr. 430
Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 430
Samlet: Kr. 2 641 866

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Evt. gebyr ved bruk av forkjøpsrett vil komme i tillegg med kr. 7188.

Eierskiftegebyr betales av selger.

Fellesutgifter:

Totale fellesutgifter pr måned pr 08.03.2019 er kr 4 673, herav:

Vindusutskiftning renter	91
Felleskostnader	3 044
Vindusutskiftning avdrag	146
Baderomsrehabilitering renter	198
Baderomsrehabilitering avdrag	459
Varmtvann/fyring	735

Fellesutgiftene dekker blant annet leilighetens andel av kommunale avgifter, forsikring, drift, trappevask, fyring, varmtvann, avdrag og renter på fellesgjeld og kabel-TV og bredbånd (Get).

Lån:

Borettslaget har i følge forretningsførers brev av 08.03.2019, bilag 2, rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånenummer: 12126579320, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 08.03.2019: 3 285 578
Andel av saldo: 44 009

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2038)

Lånenummer: 12126579304, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 08.03.2019: 8 826 772

Andel av saldo: 96 998

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2033)

Boligselskapet har ikke IN-avtale. Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres ihht. bankens betalingsplan minimum en gang i året.

Ligningsposter per 08.03.2019:

Ligningsverdi som primærbolig 2017	kr 675 938
Ligningsverdi som sekundærbolig 2017	kr 2 433 377
Andel inntekter	kr 191
Andel utgifter	kr 3 343
Andel formue	kr 32 726
Andel fellesgjeld	kr 155 120

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se bilag 3.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest bygninger datert 11.05.1960. Ferdigattest utskifting av vinduer 24.04.1986. Rehabilitering våtrom – henleggelse uten ferdigattest, 21.01.2011.

Borettslagets dokumenter:

Vedtekter for borettslaget, husordensregler, årsregnskap mv., se bilag 6, 7 og 9.

Forretningsfører:

Forretningsfører er USBL.

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos If Skadeforsikring NUF, polisnr SP586905

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sikringsordning:

Borettslaget er ikke forsikret i Borettslagenes Sikringsfond.

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Ikke mulig.

Besiktigelse:

Som annonsert på finn.no.

Forkjøpsrett:

Forkjøpsrett for beboere i borettslaget, samt rett for sameierne (nåværende eiere av andelen) til under ellers like vilkår å få sitt

bud godtatt, jf. sameigelova § 15 annet ledd, annet pkt. Kontakt medhjelper for nærmere informasjon.

Godkjenning: Det kreves styregodkjenning.

Overtagelse: Overtagelse skjer ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Dyrehold: Husdyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Husdyreiere skal undertegne borettslagets "erklæring om husdyrhold" og denne er å regne som en del av Husordensreglementet. Lufting av husdyr skal skje utenfor borettslagets område.

Konsesjon: Andelen er ikke konsesjonspliktig.

Generelt om borettslag Kjøperen blir iht lov om borettslag eier av andel med tilhørende innskudd i borettslaget, mens borettslaget eier bygningen med leilighetene. Kjøper får eksklusiv bruksrett til leiligheten som andelen er knyttet til. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne. Manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andre andelseieres mislighold, eller hvor borettslaget sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Tvangssalg: Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper", samt til tvangsfullbyrdselslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr tvangsfullbyrdselsloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Videre vises til at ethvert bud som hovedregel må stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt.

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av leiligheten i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser: Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, bilag 13, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen.

Innbetaling av kjøpesummen: Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr 1503.20.86834.

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for rettighetshaverne og byfogden. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette

tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Provisjon: Godtgjørelse til medhjelper fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen.

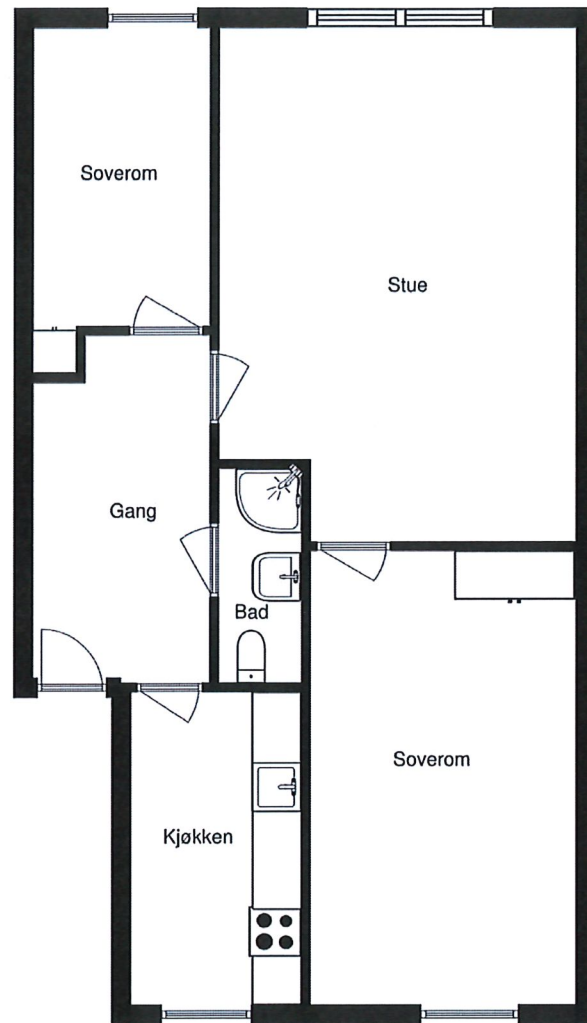
Megler: Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 971 59 345.

Oslo, 25.03.2019

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger. Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen forøvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Bilag:

- 1. Tilstandsrapport med verditakst av takstmann Bent Syrrist av 15.03.2019**
- 2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 08.03.2019**
- 3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart**
- 4. Elektronisk grunnboksutskrift av 04.03.2019 for andelen**
- 5. Elektronisk grunnboksutskrift av 04.03.2019 for tomtegrunnen**
- 6. Vedtekter**
- 7. Husordensregler**
- 8. Reglement for bruk av hobbyrom**
- 9. Innkalling til og protokoll fra generalforsamling den 08.05.2018 med styrets årsberetning for 2017 med regnskap, budsjett og revisorberetning**
- 10. Energiattest**
- 11. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper**
- 12. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3**
- 13. Budskjema**



Plantegning

INVISO

Plantegningen er ikke målbart og noe avvik kan forekomme. Megler/veileger tar ikke ansvar for evt. feil, innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

**INVISO**

Plantegningen er ikke målt og noe avvik kan forekomme. Megler/solger tar ikke ansvar for evt. innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

Gnr 186: Bnr 36
Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
0301 OSLO KOMMUNE
Andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Bent Syrrist
Telefon: 900 46 580
E-post: bs@asbs.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580
Organisasjonsnr: 934 239 784

Etablert 1975
as Bent Syrrist



Dato befaring: 06.12.2018
Utskriftsdato: 15.03.2019
Oppdrag nr: 1863



71596a

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt taksmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Vurderingen gjelder den beskrevne leiligheten, borettslaget forøvrig inngår ikke i vurderingen.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det forutsettes at eventuelle ombygginger, påbygg, arbeider generelt, er meldt/søkt til rette instanser i kommunen, der dette var påkrevet, dersom ikke annet er opplyst. Videre forutsettes det at nevnte arbeider er gjennomført i henhold til TEK 10 og TEK 17. Teknisk Forskrift av 2010, samt tilleg/endinger 2017, eller tidligere forskrift og krav hvor de gjelder. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vesentlig vurdert. Konstruksjoner over terreng er besikket fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det. Retningsavvik på gulv, vegger og himlinger kan forekomme. Teknisk forskrift har krav til rom for varig opphold, dette gjelder ikke for målereglene i NS 3940, da standarden ikke er lenket til forskrifter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Fordeling P- og S- rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av bygningens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktiske arealer i bygget. Arealer anses som ca. arealer.

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Ved vurdering av objektet er det tatt hensyn til byggets alder, tilgjengelig byggeskikk, utførelsesmåter osv. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt, selv om avvik i forhold til dagens krav naturlig nok forekommer. Vurderingen av objektet og tilstandsgrader må sees i sammenheng med dagens krav i forhold til de krav som forelå da arbeidene ble utført. På generelt grunnlag anses det som nødvendig å foreta noe oppussing/utbedringer, og samtidig anbefales naturlig vedlikehold og oppgraderinger.

Leiligheten har en god planløsning med en nøktern standard og med en attraktiv plassering i byggets første etasje.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Jevnlig omsetning av boliger i området, prisvariasjon grunnet størrelse, standard, tilstand og de forskjellige boenheters beliggenhet både i bygget og området sett i forhold til lys, sol og stillhet/støy avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, friområder, osv.

Beregning av markedsverdien er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet for leilighet og bygning. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. I normale tomteknoder er også tatt med en markedsstilpasning som gjenspeiler den interne plassering i området og beliggenhet i bygget. Dette innebærer at for ellers like boliger må boliger med god utsikt, gode lysforhold og lite trafikkstøy bli tillagt større "normale tomteknoder" for å gjenspeile attraktivitet og høyere markedsverdi.

Eiendommen har en størrelse som er relativt etterspurt i dagens marked og ligger i et veletablert og attraktivt boligområde. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	2 150 000

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

OSLO, 15.03.2019



Bent Syrrist
Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver
Telefon: 900 46 580

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Fredrik Sollie
Takstmann:	Bent Syrrist
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.12.2018. - Sultan Ahmad Qamar Khawaja . Eier. - Jalil Khawaya. Eiers representant. - Advokat Fredrik Sollie . Oppdragsgiver/advokat/megler. - Bent Syrrist. Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Nærrområdet, Hauketo, med kort avstand til tog og buss. Nærbutikker osv. i gangavstand. Forøvrig litt lengre unna ligger Kolbotn sentrum, Mortensrud senter og Holmlia senter. Skole og barnehage i nærrområdet. Kort avstand til friområder, som badeplasser Fiskevollbukta, Ingierstrand bad, Hvervenbukta, osv. Øst- og Sørmarka med turområder og lysløyper. Leiligheten har en lys beliggenhet i borettslaget hvor stue og et av soverommenes har vinduer mot vest.
Bebyggelsen:	Lavblokk i Hauketo Borettslag, Hauketoveien 3-5-7. Fellesareal med opparbeidete asfalterte/gruslagte adkomstarealer, parkeringsareal, lekeareal, gressarealer, busker og blomsterbed, osv. Boligblokk oppført i 1957 med konstruksjoner i betong etter oppføringstidspunktets krav og byggeskikker. Fundamentert antatt med stedlige masser. Etasjeskillere i armert betong. Yttervegger i betong og kledning med stående kledning og plater. Saltak tekket med betongstein. Tak er ikke besiktiget. Oppgang/trapper i betong med terrazzo-støp/belegg, malte vegger og himlinger/innvendige tak.
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjonsplikt.
Regulering:	Regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Offentlig. Privat adkomst.
Tilknytning vann:	Offentlig. Privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig. Privat stikkledning.
Andre forhold:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Datagrunnlaget kommer fra Ambita-Infoland via Meglerpakken. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger i selskapet. Generelt anbefales det at vedtekter, husordensregler og årsberetning med regnskap og protokoller vurderes. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen er gjort kjent med.
Fellesgjeld	Fellesgjeld Ajournf. Andel f.gj. (lån): 141 006 Gjeld siste årsoppg.: 155 120 Klient ajournf. lån: 12 112 350 Klient gj. s. årsoppg.: 13 166 107 Spesifikasjon av lån: Lånummer: 12126579320, DNB Boligkreditt AS Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa. Antall terminer til innfrielse: 79 Saldo per 08.03.2019: 3 285 578 Andel av saldo: 44 009 Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2038) Lånummer: 12126579304, DNB Boligkreditt AS Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa. Antall terminer til innfrielse: 59 Saldo per 08.03.2019: 8 826 772 Andel av saldo: 96 998 Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2033) Boligselskapet har ikke IN-avtale

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoen 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Felleskostnader	1: Fellesutgifter Tot. innv. måned: 4 673 Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning Fellesutgifter: Vindusutskiftning renter 91 Felleskostnader 3 044 Vindusutskiftning avdrag 146 Baderomsrehabilitering renter 198 Baderomsrehabilitering avdrag 459 Objekt: VARMTVANN/FYRING, 850/2 (438 - 2) 735
Fasiliteter og andre enhetsopplysninger	Første innflytting: 01.01.2001 SSBnr: H0102 Etasje: 1 Oppvarmingstype: Uspesifisert Heis: Nei Parkeringsstype: Se info lenger ned Systemlås: Nei Antall rom: 3 Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3 Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10 Ansiennitetsregler: 1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget Fasiliteter: Det er ikke vedtatt IN-ordning i borettslaget. Festet tomt, 5 private eiere. Parkeringsplasser: 65 plasser som kan selges internt. Salg av p-plass skal godkjennes av styret. P-plassen følger leil ved salg. Kabel-TV/bredbånd: Get Selskapstype: Frittstående borettslag, forkjøpsrett for beboere. Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året Fra og med 2018 splittes kapitalkostnadene i renter og avdrag for å synliggjøre den faktiske fordelingen av disse. Da dette medfører en reduksjon i totale kapitalkostnader, vil felleskostnader til drift økes med 8,54 % fra januar 2018. For noen andeler medfører dette ingen endring i de totale felleskostnader, mens for andre andeler vil de totale felleskostnadene bli noe redusert. Dette avhenger av andelens fordelingsnøkkel. Nærmiljø: Attraktiv beliggenhet nær Hauketo jernbanest., 10 min. med tog til Oslo. Bussforbindelser. Nær store fri- arealer, barnevennlig og fredelig, med marka i øst og Oslo- fjorden m/badepl. i vest. Flere idrettsanl. Dagligvareforr., barne-, ungdoms- og videregående skoler i nærheten. Dyrehold: Husdyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Husdyreiere skal undertegne borettslagets "erklæring om husdyrhold" og denne er å regne som en del av Husordensreglementet. Lufting av husdyr skal skje utenfor borettslagets området. Fellesutgifter: Trappevask er inkl. Borettslaget er ikke forsikret i Borettslagenes Sikringsfond. Vennligst kontakt styret på e-post hauketo.borettslag@gmail.com eller tlf: 47 39 25 39. Oppvarming: Hauketoen 5 og 7 har varmtvann fra fellesanlegg. Hauketoen 3 har fjernvarme (varmtvann og fyring). Varmt vann fremkommer som et eget tillegg på giroen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 186 Bnr: 36
Eiet/festet:	Festet
Areal:	4 938 m ² Arealkilde: Opplyst fra Plan- og bygningsetaten 4938 m2. For borettslaget er det oppgitt ett totalareal. 7826 m2.
Hjemmelshaver:	For eiendommen: Hauketo Borettslag. For leiligheten: Sultan Ahmad Qamar Khawaja.
Adresse:	Hauketoen 3A, 1266 Oslo.
Kommentar:	Festekontrakt, inkludert fornyelser, fremlegges av megler. Festekostnader er opplyst inkludert i andelens/leilighetens felleskostnader.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1951

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	2/Hauketo Borettslag: hauketo.borettslag@gmail.com
Organisasjonsnummer:	959343160
Forretningsfører:	USBL
Eier adkomst dok.:	Sultan Ahmad Qamar Khawaja

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	2
Pålydende:	100
Opprinnelig innskudd:	39 200
Andel formue:	32 726
Andel fellesgjeld:	155 120
Kommentar:	Boligopplysninger fra forretningsfører USBL 08.03.2019

Årsregnskap	
Kommentar:	Fremlegges av megler

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere Tilstandsrapport		Eier fremla tidligere rapport datert 12.01.2018	Innhentet		
Vedtekter		Borettslagets vedtekter, husordenregler, osv	Innhentet		
Årsoppgave fra selskapet		Årsberetning fra selskapet	Innhentet		
Eier		Eier/eierne var tilstede under befaringen, påviste og ga opplysninger.	Fremvist		
Takstmann		Egne observasjoner og notater, foretatt under befaringen.	Fremvist		
Oppdragsgiver/Megler		Opplysninger vedrørende andel fellesgjeld, forsikring osv. tilsendt fra eiendomsmegler.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
NB: Det foreligger ikke egenerklæring ved dette oppdraget. Tilstandsrapporten/taksten anses dermed som mer upresis og skjønnsmessig.	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: If Skadeforsikring NUF. Avtalenr: SP586905. Felles bygningsforsikring for selskapet. Det forutsettes at eiendommen er fullverdiforsikret.


Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Bygninger på eiendommen

Leilighet i

Leilighet i	
	Byggeår: 1957 Kilde: I henhold til Ambita-Infoland. Anvendelse: Bolig leilighet nr H0102

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	64	58	58		
Sum bygning:	64	58	58	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Generelt: BTA er skjønsmessig utregnet. Fordeling P- og S- rom er skjønsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av boligens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktisk areal.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/gang , kjøkken, bad, stue, 2 soverom	

Boder

Bygningsdata	
Byggeår:	1957 Kilde: I henhold til Ambita-Infoland.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	3				Bod i kjeller til leilighet H0102.
Loft	5				Større gulvareal Bod på loft til leilighet H0102.
Sum bygning:	8	0	0	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Kommentar areal

Etter nye måleregler gjeldende fra og med 09.02.2015, skal blant annet bodareal i kjeller/loft eller bodareal med tilgang fra fellesareal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet for leiligheten. Rommets areal skal likevel opplyses i taksten, for eksempel i en kommentar til bruttoareal eller bruksarealet, eller i eget oppsett hvor det fremgår at dette arealet kommer i tillegg til bruksarealet. Det ble ikke fremvist noen form for kontrakt eller dokumentasjon på at bodareal i kjeller/loft eller bodareal med tilgang fra fellesareal er en del av adkomstokumentet til andelen/aksjen eller seksjonen.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
Loft		

Konstruksjoner

Leilighet i

Bygning generelt - Leilighet i

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Bygningen og borettslagets bygninger anses ivaretatt av borettslaget som helhet i deres jevnlige drifts- og vedlikeholdsplaner. Tak- vegger og konstruksjoner er ikke beskrevet da tilstandsrapporten gjelder objektet, leiligheten i borettslaget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygninger av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er drenering, membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. TG er vurdert etter alder og tilstand, samt med en generell referanse til bygningsmessig standard i forhold til dagens standard.	TG: 2

Bygning, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Leiligheten har ikke vært oppusset i senere tid og den er noe preget av normal bruksslitasje. Det er påregnelig med vedlikehold og samtidig naturlig oppgradering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringssvekkelser og skjevheter i etasjeskiller (gulv), vegger og himlinger (innvendige tak). Det er påregnelig med skjulte feil og mangler. Generelt for leilighet i borettslag: Objektet/boligen vurderes, felleseiet bygningsmasse består gjerne av flere bygg- og bygningstyper eks. garasjeanlegg, osv. dette kommenteres generelt. Dersom borettslaget har spesielle forhold forutsettes det at dette er opplyst av oppdragsgiver.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Vinduer og dører - Leilighet i

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med isolerglass opplyst skiftet i 20134.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Dør fra oppgangen til leiligheten opplyst skiftet ca. 1986.B-30 Brann- og 30 db lydklassifisert dør.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	Hvitmalte dører, dels profilerte	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører bærer preg av normal slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering/utskifting på sikt. TG er vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet i

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.


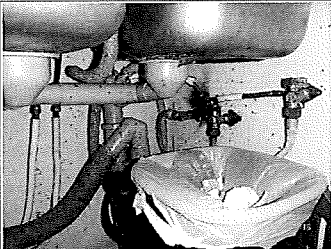
Trapper og ramper - 1. etasje

Beskrivelse:	Trapper i bygget utført i betong. Trapper fra hovedinngang ned til felles kjeller og oppover til boligetasjene, samt loft.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Leilighet i

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

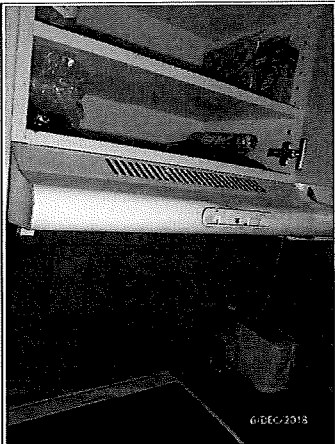
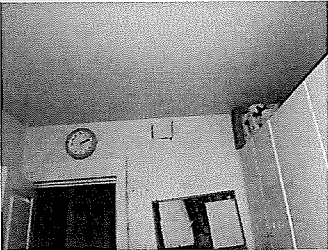

Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning: innredning opplyst fra 2002, med hvite fronter, laminat benkeplate, stål benkebeslag inkludert oppvaskkum, fliser mellom benk og overskap, avtrekk ved komfyr med filter, avtrekk ikke observert. Ventil for naturlig avtrekk i kjøkkenet ved siden av døren, opplegg for oppvaskmaskin/vaskemaskin.	
	Del av kjøkkeninnredningen.	 Røranlegg i kjøkkeninnredningen av eldre type opplegg.

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
 Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
 Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
 Telefon: 900 46 580

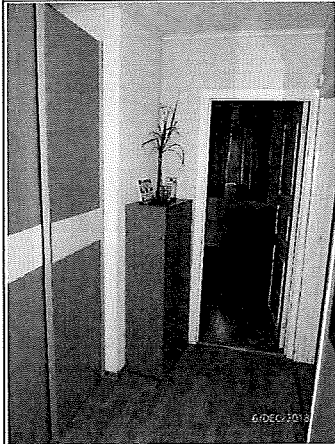



	<p>Ventilasjon/avtrekk med filter over komfyr. Videre kanal ikke observert ved beferingen.</p>		<p>Ventilasjon av kjøkkenet, med naturlig avtrekk via ventil.</p>
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene på sikt. Ved beferingen kunne det ikke ses videreført avtrekk/ventilasjon fra komfyr ut via kanal. Det kan allikevel være etablert godkjent løsning. I rommet var det forøvrig naturlig ventilasjon med luke i byggets ventilasjonskanal.</p> <p>TG er vurdert etter alder og tilstand.</p>		<p>TG: 2</p> 

Innvendige overflater - Leilighet i

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

<p>Beskrivelse:</p>	<p>Laminatgulv, fliser, osv. Overflatene har forskjellig alder, kvalitet og utførelse og slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene.</p>		
	<p>Eksempel på overflate gulv.</p>		
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Overflatene bærer preg av slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av flatene.</p> <p>TG er vurdert etter alder og tilstand.</p>		<p>TG: 2</p> 

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
 Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
 Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
 Telefon: 900 46 580

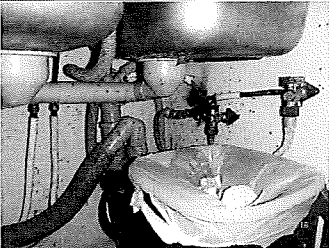



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Vegger: Malt strie, malte flater, osv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene har forskjellig alder, kvalitet og utførelse og slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene. TG er vurdert etter alder og tilstand.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte flater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene har forskjellig alder, kvalitet og utførelse og slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene. TG er vurdert etter alder og tilstand.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet i	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brønsestank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Bygning og leilighet med et ventilasjonssystem fra byggeåret. Naturlig avtrekk med ventiler/luker og luftesjakter opp igjennom bygget, vanligvis til over tak. Avtrekksløsningene anses som et eldre tekniske valg og anses å fungere ut fra forutsetningene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet: Ved befaringen kunne det ikke ses videreført avtrekk/ventilasjon fra komfyr ut via kanal, opplyst ventilator med filter. Det kan allikevel være etablert godkjent løsning. Ventil for naturlig avtrekk i kjøkkenet ved siden av døren. Ved en eventuell fremtidig endring og oppgradering anbefales det å vurdere en helhetlig ventilasjonsløsning for alle boligens rom. TG vurdert etter alder og tilstand.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>


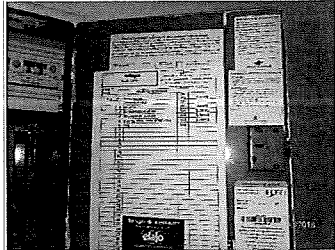

VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	VVS: Eldre røranlegg i kjøkken, osv. Antatt lokalt fornyet i forbindelse med oppussing av badet i 2004. Generelt: VVS-kontroll anbefales.
	Røranlegg i kjøkkenbenken.
	Røranlegg i Servantskap med servant i badet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røranlegget generelt er ved en slik alder at utskiftninger og oppdateringer anses som påregnelig.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Varme, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Radiatorer fra felles sentralvarmeanlegg. El. oppvarming i bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale slitasje. Dersom det er rom i boligen uten radiator/panelovn/varmekilde følger dette ikke med ved et eventuelt salg. TG vurdert etter alder og tilstand.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Leilighet i

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	El. anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Anses noe mangler, som i forbindelse med overskap i bad, osv. Generelt: El. kontroll anbefales.	
	Sikringsskap med automatsikringer.	 Kursforetegnelse i sikringsskapet.
	Eksempel på manglende ferdigstilling/eller feil utført el. montasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El-anlegget anses som av eldre dato, skiftet til automatsikringer, og en kontroll/gjennomgang anbefales. Generell oppgradering av el-anlegget i leiligheten anses som påregnelig på sikt. TG vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Brannalarm - 1. etasje

Beskrivelse:	Brannvarslere og brannslukningsapparat/brannslange, dersom det er påkrevet, er forutsatt montert, i drift i henhold til regelverk og at jevnlig ettersyn foretas.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt: Kontroll av røyvarslere og om det finnes brannslukningsapparat anbefales. TG vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Diverse utstyr - Leilighet i

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje

Beskrivelse:	Opplyst pusset opp i regi av borettslaget i 2004, ikke fremlagt dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, malt himling/innvendig tak.
--------------	--

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
 Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
 Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
 Telefon: 900 46 580



	Gulvmontert toalett, servent med servantskap, osv.		Dusj med ett-greps blandebatteri og dusjing direkte på flislagt badegulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke fremlagt dokumentasjon av våtromareidene opplyst utført i 2004. Normal bruksslitasje eksempelvis medtatt servaninnrednings sidevegg, sprekk i toalett, osv. Baderomsdør anses uten enkel luftespalte mellom dørbblad og karm (dvs. med flat terskel). Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene.		TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Skap og reoler - 1. etasje		
Beskrivelse:	Garderobeskap i et soverom og i entre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skapinnredninger anses med normal slitasje og elde.	
		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Annet - Leilighet i		
Annet - 1. etasje		
Beskrivelse:	Dørtelefon, opplegg for kabel-tv, osv. Utstyret som eventuelt følger boligen er forutsatt montert, i drift i henhold til regelverk, og at jevnlig ettersyn foretas.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Installasjonene og drift ivaretas normalt av borettslaget i fellesskap. TG vurdert etter alder og tilstand.	
		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader per måned: Kr 3044,- Vindusutskiftning renter Kr. 91,-, avdrag Kr. 146,- Baderomsrehabilitering renter Kr. 198,- avdrag Kr. 459,- varmtvann/fyring Kr. 735,- Se boligoopplysning fra forretningsfører. (pr. mnd. Kr. 4 673)	Kr.	56 076
Eget innvendig vedlikhold, kun ansatt beløp (pr. mnd. Kr. 180)	Kr.	2 160
Sum årlige kostnader	Kr.	58 236

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet i		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 496 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi – Leilighet i	Kr.	1 796 000
Boder		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	176 000

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO
Telefon: 900 46 580



Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi – Boder	Kr.	106 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 902 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtetekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 902 000
Normal tomtetekostnad:	Kr.	750 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	32 726
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	155 120
Verdi adkomstdokument:	Kr.	2 529 606

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Aasen Bryne

Dato utkjørt: 08.03.19 Side 1 av 3

Hauketo Borettslag	Vår ref.:	850/2	Fødselsdato eier:	07.03.1977
Hauketoveien 3 A	Type:	Borettslag frittstående		
1266 OSLO	Eiere:	Sultan Ahmad Qamar Khawaja		
Organisasjonsnr: 959 343 160	Andelsnr:	2		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 4 673

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Vindusutskiftning renter	91
	Felleskostnader	3 044
	Vindusutskiftning avdrag	146
	Baderomsrehabilitering renter	198
	Baderomsrehabilitering avdrag	459
Objekt:	VARMTVANN/FYRING, 850/2 (438 - 2)	735

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	141 006	Gjeld siste årsoppg.:	155 120
Klient ajourf. lån:	12 112 350	Klient gj. s. årsoppg.:	13 166 107

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126579320, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 08.03.2019: 3 285 578

Andel av saldo: 44 009

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2038)

Lånenummer: 12126579304, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 08.03.2019: 8 826 772

Andel av saldo: 96 998

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2033)

Boligselskapet har ikke IN-avtale

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kim Johansen

Adresse: Hauketoveien 3 B

Postnr/-sted: 1266 OSLO

Telefon: Mob.: 47392539

E-post: kimjoha2@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 08.03.2019

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

VED SPM OM UTESTÅENDE SALDO: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2018

Annen formue:	32 726	Gjeld:	155 120	Andre inntekter:	191
		Utgifter:	3 343		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	39 200
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Aasen Bryne

Dato utkjørt: 08.03.19 Side 2 av 3

Hauketo Borettslag	Vår ref.: 850/2	Fødselsdato eier: 07.03.1977
Hauketoveien 3 A	Type: Borettslag frittstående	
1266 OSLO	Eiere: Sultan Ahmad Qamar Khawaja	
Organisasjonsnr: 959 343 160	Andelsnr: 2	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1957
Gårds/bruksnr: 186/36
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 7826
Årlig festeavgift: 105 375,70
Avg. reguleres: <ukjent>

Avtale med Usbl om vedlikeholdsplan samt avtale om HMS

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586905

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.2001 SSBnr: H0102
Oppvarmingstype: Uspesifisert
Etasje: 1
Heis: Nei
Parkeringstype: Se info lenger ned
Systemlås: Nei Antall rom: 3
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3
Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10
Ansiennitetsregler: 1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget

Fasiliteter:

Det er ikke vedtatt IN-ordning i borettslaget.

Festet tomt, 5 private eiere.

Parkering: 65 plasser som kan selges internt. Salg av p-plass skal godkjennes av styret. P-plassen følger leil ved salg.

Kabel-TV/bredbånd: Get

Selskapstype: Frittstående borettslag, forkjøpsrett for beboere.

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

Fra og med 2018 splittes kapitalkostnadene i renter og avdrag for å synliggjøre den faktiske fordelingen av disse. Da dette medfører en reduksjon i totale kapitalkostnader, vil felleskostnader til drift økes med 8,54 % fra januar 2018. For noen andeler medfører dette ingen endring i de totale felleskostnader, mens for andre andeler vil de totale felleskostnadene bli noe redusert. Dette avhenger av andelens fordelingsnøkkel.

Nærmiljø: Attraktiv beliggenhet nær Hauketo jernbanest., 10 min. med tog til Oslo. Bussforbindelser. Nær store fri- arealer, barnevennlig og fredelig, med marka i øst og Oslo- fjorden m/badepl. i vest. Flere idrettsanl. Dagligvareforr., barne-, ungdoms- og videregående skoler i nærheten.

Dyrehold: Husdyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Husdyreiere skal undertegne borettslagets "erklæring om husdyrhold" og denne er å regne som en del av Husordensreglementet. Lufting av husdyr skal skje utenfor borettslagets område.

Fellesutgifter: Trappevask er inkl.

Borettslaget er ikke forsikret i Borettslagenes Sikringsfond.

Vennligst kontakt styret på e-post hauketo.borettslag@gmail.com eller tlf: 47 39 25 39.

Oppvarming: Hauketoveien 5 og 7 har varmtvann fra fellesanlegg. Hauketoveien 3 har fjernvarme (varmtvann og fyring). Varmtvann fremkommer som et eget tillegg på giroen.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristin Aasen Bryne

Dato utført: 08.03.19 Side 3 av 3

Hauketo Borettslag	Vår ref.: 850/2	Fødselsdato eier: 07.03.1977
Hauketoveien 3 A	Type: Borettslag frittstående	
1266 OSLO	Eiere: Sultan Ahmad Qamar Khawaja	
Organisasjonsnr: 959 343 160	Andelsnr: 2	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Post i retur.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2864

Saken

gjelder: Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: KDP-6 forutsettes å gjelde foran ved motstrid.

Knytning(er) mot andre planer: V011004, V030588, V060204, V070803, V080389, V080903, V110668, V150497, V151102, V180795, V190384, V230899, V260101, V260988, V261090, V291003, V300689, 11775, 1388, 15183, 200502544, 2392, 28888, 34588, 34889, 43395, 56793

Saken består av 2 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

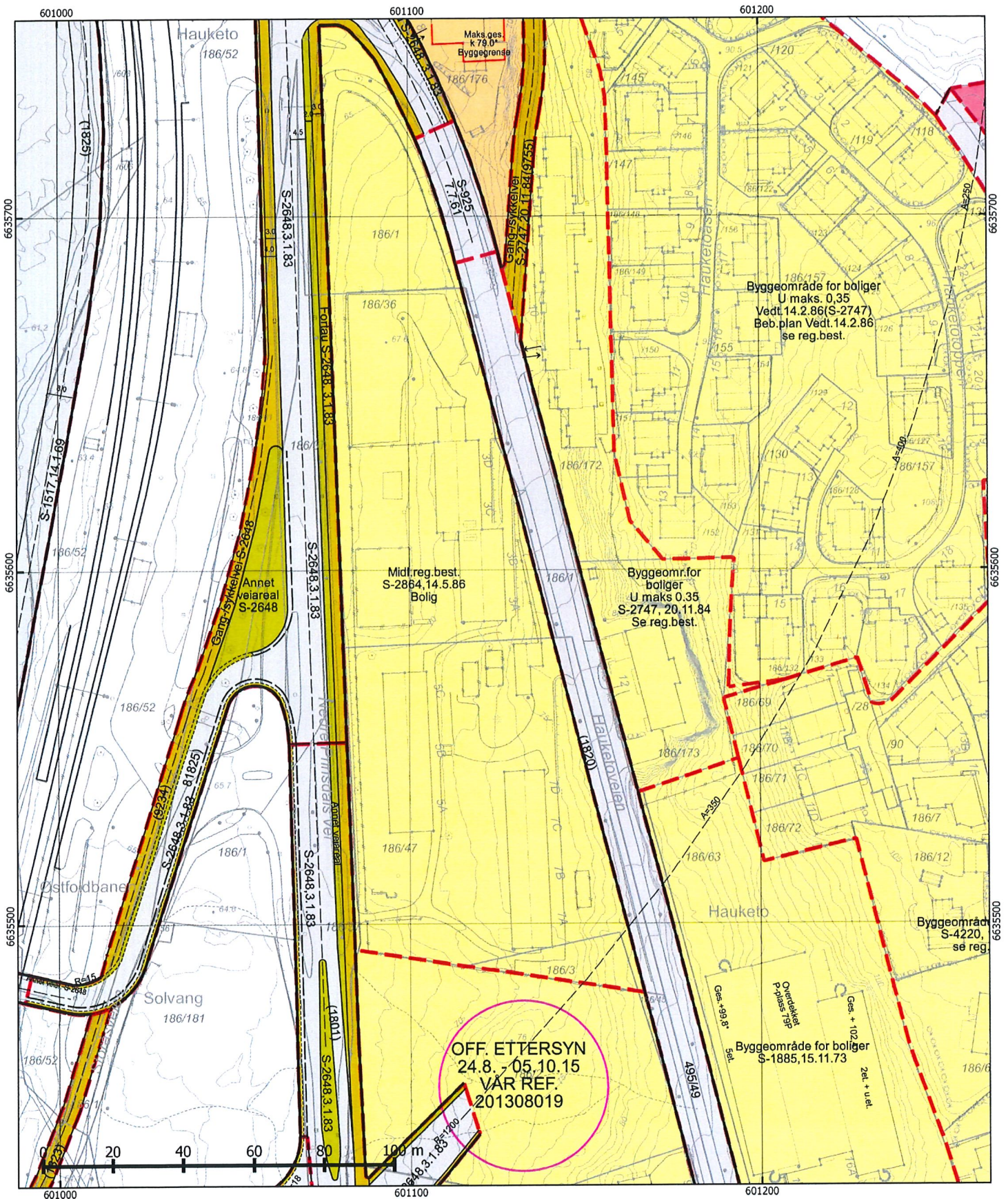
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
 - b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



 Plan- og bygningssetaten	Adresse: HAUKETOVEIEN 3A	* =Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
	Dato: 05.03.2019	PlottID/Best.nr: 104380 / 86375985	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: mibe Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Gnr/Bnr: 186/36 Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 18442 / 18442INFOLAND	© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.	Kommentar: Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	

Navn: Advokat Fredrik Sollie
Saksbehandler: 18442INFOLAND
Saksreferanse: Hauketovn 3a, K

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 2 i Hauketo Borettslag, Organisasjonsnummer 959343160

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 04.03.2019 kl. 20.12
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 04.03.2019 kl. 20.07

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/290990-1/201 07.12.2006 **HJEMMEL TIL ANDEL**
KHAWAJA SULTAN AHMAD QAMAR
FØDT: 07.03.1977 IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2018/1162905-1/200 21.08.2018 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2006/290990-1/201
GJELDER: KHAWAJA SULTAN AHMAD QAMAR
FØDT: 07.03.1977 IDEELL: 1/1
TINGRETT: OSLO BYFOGDEMBETE
SAKSNR: 18-078226TVA-OBYF/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2018/515408-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

DET ER PÅ DENNE BORETTSLAGSANDEL REGISTRERT AT DET ER GITT MELDING TIL STYRET OM PANTERETT STIFTET ETTER PANTELOVEN KAP.3 OM HÅNDPANT. FOR SLIKE REGISTRERINGER GJELDER RETTSVERNREGLENE FOR HÅNDPANT OG PANTELOVEN §1-4 OM ANGIVELSE AV PANTERETTENS BELØP GJELDER IKKE, JFR. BORETTSLAGSLOVEN §14-9(4).

Heftelser i eiendomsrett:

2006/404309-1/201 07.12.2006 **NOTERT PANT**
DATO FOR NOTIFIKASJON: 28.01.2004
PRIORITET: 2
BESITTER AV ANDELSBREV: Ikke oppgitt
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2018/515408-1/200 07.03.2018 **PANTEDOKUMENT**
21:00
BELØP: NOK 2 490 000

PANTHAVER : EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990 025 983

2018/515408-2/200 07.03.2018 21:00 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER
RETTIGHETSHAVER : EIE ØKONOMI AS
ORG.NR: 990 025 983

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159776-1/201 07.12.2006 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Navn: Advokat Fredrik Sollie
Saksbehandler: 18442INFOLAND
Saksreferanse: Hauketovn 3a, K

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 186, Bruksnummer 36 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

04.03.2019 kl. 20.12

Oppdatert per

04.03.2019 kl. 20.07

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1984/62892-1/105 06.12.1984 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
JØRGENSEN ANETTE TOLVINDE
FØDT: 24.06.1894

Rettighetshavere til festerett

1985/8304-1/105 08.02.1985 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 7 295 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Hauketo Borettslag
ORG.NR: 959 343 160
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1936/14029-1/105 04.12.1936 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1955/3372-2/105 05.03.1955 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

1955/7571-1/105 08.06.1955 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

1993/54114-1/105 01.11.1993 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

1955/3372-2/105 05.03.1955 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

2013/319628-1/200 22.04.2013 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 16 412 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/1077767-1/200 18.11.2015 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 931 000
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE, JF BRL. §
2-11, 1.LEDD
LØPENR: 13817052
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1936/14028-1/105 04.12.1936 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR:
186 BNR: 18

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglygingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedtekter

For

Hauketo Borettslag org nr 959 343 160

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. januar 1983, sist endret den 3. mai 2017

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hauketo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstandens størrelse være avgjørende.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold og ombygging

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Se også vedlegg

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Ombygging

- (1) Andelseier kan foreta ombygginger som ikke går utenfor sin egen leilighet så lenge arbeidene ikke berører bærende konstruksjoner eller fasade og ikke er til ulempe for andre andelseiere.
- (2) Ved eventuelle skader på borettslagets eiendom for eksempel vannskade, som følge av ombygging i leiligheten, må andelseier stå til ansvar for borettslagets egenandel i en eventuell forsikringssak.
- (3) Andelseier må på forhånd søke styret om godkjenning ved ombygging som medfører at andelseier går utenfor sin egen leilighet eller berører bærende konstruksjoner, fasade eller er til ulempe for andre andelseiere.
- (4) Ved søknad om godkjenning av ombygging utenfor egen leilighet må andelseier stå til ansvar for borettslagets ekstraordinære kostnader hvis styret er nødt til å bruke eventuelle eksterne rådgivere for å få utført god og kvalitetssikret saksutredning. Styret vil på forhånd informere andelseier om bruk av eksterne rådgivere.
- (5) Andelseier blir ansvarlig for utskifting og vedlikehold av alle installasjoner for eksempel avløpsrør eller lignende, som går utenfor egen leilighet.
- (6) Andelseier må stå til ansvar for borettslagets egenandel ved forsikringskade hvis andelseiers installasjoner utenfor egen leilighet påfører skade på borettslagets eiendom.
- (7) Andelseier har ikke adgang til å montere avtrekkshette (avtrekksvifte) til felles ventilasjonskanal, da dette er ulovlig i henhold til bygningens tekniske krav. Montering av mekanisk avtrekk til ventilasjonsluke i yttervegg er også ulovlig.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

12 Parkeringsreglement for Hauketo Borettslag

- 12-1** Rett til parkering i borettslaget er regulert av et eget verdipapir som følger andelsleiligheten, kalt "Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag"
- 12-2** Alle som parkerer på en reservert parkeringsplass må ha et eget oblat (P-bevis) godt synlig i frontruten. Det er ikke lov å parkere andre steder inne på borettslagets område.
- 12-3** Det er forbudt å kjøre inn i borettslaget mellom klokken 21.00 og 06.00
- 12-4** Det er ikke tillatt å leie bort parkeringsplass til beboere utenfor borettslaget. De som skal låne bort sin parkeringsplass må sørge for å ha et eget parkeringsbevis plassert godt synlig i frontruten i den bil som låner plassen.
- 12-5** Ingen andelseier får lov å eie mer enn én parkeringsplass.
- 12-6** Ved av- og pålessing innenfor borettslagets område, skal bilen flyttes rett etterpå.
- 12-7** Hvis noen har parkert på din parkeringsplass, kan eieren av parkeringsplassen selv ringe til parkeringsfirmaet for å bestille borttauing. Telefonnummer står på parkeringsskiltene.
- 12-8** Styret er ikke ansvarlig for bøtelagte og borttauede biler.
- 12-9** Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte kjøretøy på parkeringsplassen utover tre måneder. Dispensasjon fra denne regelen kan søkes styret.
- 12-10** Kjøp/salg av "Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag" (dvs. bruksrett til parkeringsplass) administreres og nytt utstedes av Usbl mot en garasjeoverføringsavgift som påføres selger.
- 12-11** Originaldokumentet "Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag" oppbevares hos Usbl. Andelseier mottar en kopi.
- 12-12** Parkeringsoblat og P-bevis utstedes av styret mot fremvising av "Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag".
- 12-13** Ved parkering mot boligblokk skal parkeringslys benyttes.
- 12-14** Bruk av motor på tomgang (mer enn 5 minutt) er ikke lov på hele borettslagets område, dette for å unngå unødig støy eller utslipp av røyk eller gass.

13. Reglement for lading av el-bil i Hauketo borettslag

- 13-1** Ladestasjon for 2 el-biler på oppmerkede plasser ved frisøren.
- 13-2** Bruk av angitte ladeplasser er kun tillat brukt av el-biler under lading.
- 13-3** Bruk av ladestasjon forutsetter bruk av parkeringsskive og maksimal tillatt parkerings- og ladetid er åtte (8) timer per døgn.

13-4 Ladekort til ladestasjon kjøpes av styret for et kvartal av gangen (betaling for lengre periode kan skje etter avtale med styret). Ladekortet er personlig og kan bare anskaffes av beboere i borettslaget. Alle som parkerer på en el-bil ladeplass må ha gyldig parkeringsbevis utstedt med el-bilens registreringsnummer. Mistet / tapt kort erstattes ikke, men nytt kan kjøpes.

13-5 Brudd på regler kan resultere i at man mister retten til bruk av ladestasjon.

13-6 Styret er ikke ansvarlig for bøtelagte eller borttauede biler.

HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 3.mai 2017

1. Hovedregel og formål

Andelseieren plikter å følge bestemmelsen i dette husordensreglementet, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten herunder leietakere.

Leiligheten må ikke brukes slik at den er til sjenanse for andre.

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

Meldinger fra styret i form av rundskriv og oppslag gjelder i tillegg til husordensreglene.

Styret har rett og plikt til å påse at ordensreglene blir fulgt. Alle beboere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke ødelegges.

Henvendelser til styret i anledning bestemmelsene i reglementet skal skje skriftlig.

2. Bruksoverlating

Bruksoverlating (utleie) av leiligheten skal godkjennes av styret. Forut for bruksoverlatingen må søknadsskjema om godkjenning med navn på leietaker sendes til styret. Andelseier skal gjøre leietaker kjent med vedtektene, husordensreglene og annet reglement.

3. Låsing av dører

Inngangsdører skal være låst døgnet rundt.

4. Trappeoppganger mv

Det er forbudt å sette dørmatter, skotøy, ski, kjelker, sykler og andre gjenstander i trappeoppgangene, nede under trappen eller i kjellergangen. Barnevogner i daglig bruk er eneste gjenstand som kan settes under trappen.

Det er ikke tillatt å sette husholdningsavfall/søppelposer i trappeoppgangene. Lufting av boligen skal ikke foregå mot trappeoppgangen.

5. Trappevask

Trapper rengjøres av et eksternt rengjøringsbyrå annenhver uke. Hvilke dager rengjøringen skjer står på et oppslag i oppgangen. De dager det skal vaskes skal alle barnevogner fjernes fra kjelleretasjen.

6. Lek

Ballspill og annen lek kan kun skje på lekeplassen/ballbingen fra kl. 08.00 - 21.00.

7. Trafikk

Biler skal ikke parkeres på borettslagets område utenom på parkeringsområdene. Mopeder og motorsykler kan i sommerhalvåret parkeres ved sykkelstativene foran hver blokk. Tilhengere kan parkeres ved tørkebåsen til blokk 5.

Det er ikke gjesteparkering i borettslaget og gjester må bruke parkeringsplassen ved Hauketo Stasjon.

Ulovlig parkerte biler kan bli bøtelagt eller tauet bort for eierens regning. Se eget parkeringsreglement.

8. Kjeller/loft

Dører skal låses og lys slukkes når kjeller/loft forlates.

All unødvendig opphold på kjeller/loft er forbudt.

Det er forbudt å plassere møbler, esker, sykler og andre gjenstander i kjeller og loftsgangen.

Lagring av brannfarlig væske, gass eller varer som har sjenerende og/eller sterk lukt er ikke tillatt å plassere på loft og kjeller.

Det er ikke lov å installere egen strømkontakt eller ha faste elektriske installasjoner som fryser e.l. i kjeller- og loftsboeder.

Ved brudd på dette vil borettslagets kostnader kunne bli fakturert ansvarlig andelseier.

9. Vaskeriene

Nøkkelkort kjøpes av styret på styrerommet i oppgang 7D etter nærmere informasjon.

Tapte eller ødelagte nøkkelkort erstattes ikke. Nytt kort må kjøpes.

Nyinnflyttede beboere plikter å be styret om informasjon om bruk av vaskeriet før første gangs bruk.

Barn under 15 år skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede.

Borettslaget har ikke ansvar for tyveri fra vaskeriene eller tørkebåsene. Alt tøy skal hentes så snart det er ferdigvasket og tørt. Vaskeriene er ikke lagringsrom.

Vaskeriene har åpningstid fra 08.00-22.00 på hverdager og lørdager. Vaskeriene er stengt søndager og bevegelige hellig-/høytidsdager.

Vasketiden skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til bestilt vasketid ved bruk av hengelås tydelig merket med leilighetsnummer. Umerkede hengelåser vil bli fjernet fortløpende uten varsel.

Leievasking er strengt forbudt.

Feil/skader i vaskeriet skal umiddelbart meldes til styret.

Maskiner/tromler og vaskerilokalet skal forlates i totalt rengjort stand.

Misbruk og overtredelse av overnevnte punkter vil kunne medføre tap av retten til å benytte vaskeriet.

10. Tørking og lufting av tøy

Tørking og lufting av tøy ute i tørkebåsene skal ikke foregå på hellig- og høytidsdager.

11. Sjøppel

Borettslaget praktiserer kildesortering i henhold til Oslo Kommunes vedtekter.

Alt husholdningsavfall skal sorteres i henholdsvis matavfall (grønn pose), plastavfall (blå pose) og restavfall (vanlig bærepose). Avfallsposene knytes med dobbelknote og legges i søppelbeholderne i søppelhuset. Papp og papir skal legges i egen container som står mellom søppelhuset og blokk 7. Glass/metall og annet avfall, slik som møbler og bygningsavfall leveres på kommunens sorterings-/returpunkter.

Ved brudd på dette vil borettslagets kostnader kunne bli fakturert ansvarlig andelseier. Andelseiere må påse at dørene til søppelhuset er stengt, så barn ikke kan bruke dette til lekeplass.

12. TV-anlegg og antenner

Beboerne er ansvarlig for at tilknytningen til fellesanlegget skjer med godkjent kabel og plugg. Forstyrrelser/feil på antenneanlegget meldes til styret eller ansvarlig kabel-TV-leverandør. Det er strengt forbudt å sette opp parabolantenner eller andre antenner på tak eller fasade.

13. Støy og arbeide

Banking og boring i leiligheten er tillatt fra kl 08.00 - 20.00 på hverdager og fra kl 08.00 - 17.00 på lørdager og ikke tillatt på helligdager. En må varsle naboene når slikt arbeid skal utføres. Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 - 06.00.

14. Musikkøvelser, fest mv

Musikkøvelser er tillatt mellom kl 08.00 - 20.00 på hverdager og fra kl 08.00 - 17.00 på lørdager og ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer under, over og ved siden av. Dersom en skal ha fest eller annen selskaphet bør en varsle naboene.

15. Dyrehold

Husdyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Husdyreiere skal undertegne borettslagets "erklæring om husdyrhold" og denne er å regne som en del av Husordensreglementet. Lufting av husdyr skal skje utenfor borettslagets området.

16. Uteareal

Plener og beplantning må skjermes såvel sommer som vinter. Husk at plener og beplantning er mer sårbare utenom vekstsesongen. Utemøblementet skal ikke utsettes for bruk som kan gjøre skade.

17. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealer, utenfor inngangsdører og vinduer. Dersom man står ute og røyker skal dette skje slik at det ikke sjenerer naboene. Sneiper skal ikke kastes på borettslagets område.

18. Brannvernutstyr

Borettslaget er ansvarlig for installasjon av brannvernutstyr som brannvarslere og slokkeutstyr i leilighetene. Borettslaget har installert husbrannslage av typen RedBox og to røykvarslere, henholdsvis en optisk og en ionisk røykvarsler, i alle leiligheter. Dette utstyret skal til enhver tid være montert i leiligheten. Installasjon av alarmsentraltilknyttede røykvarslere skal godkjennes av styret. Ved manglende utstyr ved kontroll blir nytt montert og kostnad belastet den enkelte andelseier.

REGLEMENT FOR BRUK AV HOBBYROMMET I HAUKETO BORETTSLAG A/L

Gjelder fra 3.mai 2017

1. Bruk av hobbyrommet skal avtales med ett medlem av styret minst én uke før bruken skal skje.
2. Det innbetales et depositum på kroner 500,- ved henting av nøkkel. Beløpet fås tilbake ved levering av nøkkel etter godkjent rengjøring.
3. Renhold av hobbyrommet skal skje umiddelbart etter bruk, senest dagen etter.
4. Leietager er erstatningspliktig for skader som blir påført lokalet.
5. Dører og vinduer skal være lukket når hobbyrommet forlates.
6. Hobbyrommets naboer (minst oppgang 7A og 7B) skal varsles minst to dager før rommet skal brukes.
7. Støynivået skal være dempet etter kl 23.00
8. Alle selskaper skal være avsluttet innen kl 00.30
9. Når selskapet er over, skal den ikke fortsette på plenen, i trappa eller utenfor oppgangene.
10. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalene.
11. Det skal ikke være løping i trappene og gangene.
12. Det skal til enhver tid være en ansvarlig person som er minst 25 år tilstedet i rommet.
13. Det skal ikke kjøres bil inn foran oppgang 7 A og foran Hobbyrom mellom kl. 21.00 og 06.00. Ved særlige tilfeller kan dette fravikes etter godkjenning fra styret.

Hauketo Borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hauketo borettslag.

Tid og sted: Tirsdag 8. mai 2018 kl 17.30 i Hobbyrommet, Hauketoveien 7 A.

Saksliste

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

3. Budsjett 2018

4. Godtgjørelse til styret

5. Andre saker

6. Valg

Etter generalforsamlingen avholdes det beboermøte. Det har kommet inn et forslag til styret om å sette av midler til en bedre lekeplass for barna i borettslaget. Eksempelvis et lekestativ eller hinderløype. Et lekeapparat hvor man kan bruke gresset/bakken vi allerede har. Eventuelt en sandkasse der huskene er. Styret ønsker å luften saken blant andelseierne før de ser videre på saken.

Oslo, den 3. april 2018

HAUKETO BORETTSLAG

STYRET

VEDLAGTE NAVNESEDDEL FYLLES UT OG LEVERES VED INNGANGEN

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 8. mai 2018:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Godkjenning av årsoppgjøret

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2017 følger vedlagt og anbefales godkjent.

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2017 følger vedlagt.

Årsregnskapet for 2017, som viser et overskudd på kr 727 906,- anbefales godkjent.

Sak 3: Budsjett 2018

Budsjett for 2018 følger vedlagt og anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden framlegges på generalforsamlingen.

Sak 5: Andre saker

5.1 Endring av vedtekter i borettslaget

Styret fremmer følgende innstilling til generalforsamlingen:

Endring av to punkter under punktet 13. Reglement for lading av el-bil i Hauketo borettslag:

13-3 Bruk av ladestasjon forutsetter bruk av parkeringsskive og maksimal tillatt parkerings- og ladetid er åtte (8) timer per døgn.

13-4 Ladekort til ladestasjon kjøpes av styret for et kvartal av gangen (betaling for lengre periode kan skje etter avtale med styret). Ladekortet er personlig og kan bare anskaffes av beboere i borettslaget. Alle som parkerer på en el-bil ladeplass må ha gyldig parkeringsbevis utstedt med el-bilens registreringsnummer. Mistet / tapt kort erstattes ikke, men nytt kan kjøpes.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til vedtektsendring.

5.2 Etablering av nedgravde søppelkontainere

Styret fremmer følgende innstilling til generalforsamlingen:

USBL Prosjekt har på vegne av styret arbeidet fram et planforslag for etablering av nedgravde søppelkontainere med opparbeiding av uteområdet rundt de nedgravde søppelkontainerne, dagens søppelbod, tørkebås for blokk 3 og plassen hvor tilhengeren har sin parkering. Utgangspunktet er at denne etableringen skal benytte borettslagets oppsparte midler, slik at husleien ikke blir endret.

Planforslag inkl. anleggsbudsjett vedrørende nedgravde søppelkontainere framlegges på generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nedgravde søppelkontainere. Deler av dagens søppelbod omgjøres til sykkelbod med mulighet for lading av elsykler. Etableringen av disse tiltakene skal skje i løpet av 2019.

5.3 Innkommende forslag fra Gina Grindrud: Borettslaget inngår avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

IN ordning - Jeg ønsker at det skal tas opp mulighet til å betale hele fellesgjelden til egen leilighet for å få lavere fellesutgifter enn det jeg har nå.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke at borettslaget skal tilby IN-ordning. Dette fordi en slik ordning trolig vil bli lite brukt og anbefales kun for de borettslag hvor mange beboere vil benytte ordningen. Videre påfører en slik ordning borettslaget ekstra kostnader som vi må kreve inn via økt husleie. Kostnaden er per i dag kr 20.000,- i etableringsgebyr, pluss kr 10.000,- i årlig oppfølgingskostnad. Første år med med IN-ordning vil medføre en økning i husleien på ca. kr 27,- per måned.

Videre koster det den enkelte andelseier som vil benytte IN-ordningen kr 2.875,- per innbetaling i avgift. Innbetaling må være på minimum kr 100.000,-.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling støtter styrets innstilling og vedtar at det ikke skal innføre IN-ordning.

6. Valg

Valgkomitéens innstilling vil bli lagt frem på generalforsamlingen.

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

Hauketo Borettslag A/L
styret

Beboermøte angående lekeplassen vil bli holdt i etterkant av generalforsamling.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til Generalforsamlingen i Hauketo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hauketo Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 727 906. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Strøme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sardnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

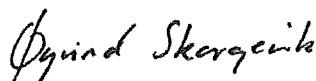
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2018
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsregnskap 2017 Hauketo Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 011 205	2 319 592
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	727 906	358 918
Tilbakeføring av avskrivning	6 250	4 167
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-62 500
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-616 054	-608 972
B. Årets endring disponible midler	118 102	-308 387
C. Disponible midler	2 129 307	2 011 205

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2017 Hauketo Borettslag

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 023 708	3 950 448	4 024 000	3 989 000
Leie forretningslokaler	1	146 256	141 060	144 000	148 000
Sum leieinntekt		4 169 964	4 091 508	4 168 000	4 137 000
Annen inntekt					
Tilskudd		0	15 000	0	0
Diverse inntekt	2	16 500	10 800	10 000	15 000
Sum annen inntekt		16 500	25 800	10 000	15 000
Sum inntekt		4 186 464	4 117 308	4 178 000	4 152 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	14 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	6 250	4 167	0	6 000
Driftskostnad					
Energikostnad		533 821	503 396	470 000	550 000
Kostnad eiendom/lokale	4	424 547	408 775	427 000	443 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	422 743	422 743	423 000	456 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	20 050	20 050	21 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	55 148	103 398	17 000	19 000
Reparasjon og vedlikehold	8	833 957	1 181 945	843 000	951 000
Revisjonshonorar	9	7 821	8 911	9 000	8 000
Forretningsførerhonorar		146 414	137 022	141 000	150 000
Andre honorar	10	42 492	4 242	100 000	100 000
Kontorkostnad		5 590	9 620	11 000	14 000
TV/bredbånd		324 035	283 529	295 000	340 000
Forsikring		140 758	135 090	141 000	143 000
Andre kostnader	11	98 540	139 094	148 000	143 000
Sum kostnad		3 176 266	3 476 081	3 160 100	3 468 000
Driftsresultat		1 010 198	641 227	1 017 900	684 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 478	16 490	0	0
Rentekostnad		295 770	298 798	275 486	282 000
Netto finansposter		282 292	282 309	275 486	282 000
Årsresultat		727 906	358 918	742 414	402 000
Overført til/fra annen egenkapital		727 906	358 918	0	0
SUM OVERFØRINGER		727 906	358 918	0	0

Balanse 2017 Hauketo Borettslag

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	9 860 051	9 860 051
Andre driftsmidler	12	552 083	558 333
Sum anleggsmidler		10 412 134	10 418 384
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		50 159	40 552
Kundefordringer		1 590	1 590
Andre kortsiktige fordringer	13	8 956	11 217
Forskuddsbetalte kostnader		469 732	258 704
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 812 222	1 950 570
Sum omløpsmidler		2 342 660	2 262 633
SUM EIENDELER		12 754 794	12 681 017

Balanse 2017 Hauketo Borettslag

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 100	9 100
Sum innskutt egenkapital		9 100	9 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 137 728	-3 865 634
Sum opptjent egenkapital		-3 137 728	-3 865 634
Sum egenkapital	16	-3 128 628	-3 856 534
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	12 739 069	13 355 123
Borettsinnskudd		2 931 000	2 931 000
Sum langsiktig gjeld		15 670 069	16 286 123
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 715	21 750
Leverandørgjeld		196 281	167 358
Påløpne renter		2 356	1 642
Annen kortsiktig gjeld		0	60 677
Sum kortsiktig gjeld		213 352	251 428
Sum gjeld		15 883 422	16 537 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 754 794	12 681 017
Pantstillelser	15	15 670 069	16 286 123

Sted: _____

Dato: _____

Kim Johansen
Styreleder_____
Kjell Erik Rønning
Styremedlem_____
Lars Andreas Dalan
Styremedlem_____
Tom-Erik Oksanen
Styremedlem_____
Anne Karin Greaker
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 512 836	2 439 576
3614 Brenselsinntekter	349 608	349 608
3623 Leietillegg vindusutskiftning	255 996	255 996
3624 Leietillegg bad	905 268	905 268
3605 Leie forretningslokaler	146 256	141 060
Sum	4 169 964	4 091 508

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2017	2016
3957 Nøkkelsalg	16 500	10 800
Sum	16 500	10 800

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2017	2016
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	114 100

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honoraret til styret er på kr.100 000,-

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2017	2016
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	255 879	236 396
6360 Annet renhold	16 298	11 652
6361 Fast renhold	98 172	96 173
6362 Skadedyrtryddelse	7 693	6 530
6363 Sjøppelsug	313	0
6391 Snømåking/strøing	8 358	31 772
6392 Containerleie/tømming	37 724	25 502
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	110	750
Sum	424 547	408 775

Note 5 - Kommunale avgifter

	2017	2016
6329 Kommunale avgifter	422 743	422 743
Sum	422 743	422 743

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2017	2016
6420 Lisenskostnader	20 050	20 050
Sum	20 050	20 050

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2017	2016
6500 Verktøy og redskaper	0	1 515
6525 IT utstyr	0	398
6540 Inventar	0	4 447
6541 Kontormaskiner	0	3 299
6543 Vaskerianlegg	42 500	46 000
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 150	31 640
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 973	14 333
6552 Driftsmateriell	525	1 766
Sum	55 148	103 398

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2017	2016
6601 Vedlikehold bygg	1 719	576 018
6602 Vedlikehold VVS	33 818	46 998
6603 Vedlikehold elektro	5 125	133 092
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	162 477
6610 Andre vaktmestertjenester	31 100	5 163
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	637 493	94 923
6616 Vedlikehold vaskeri	2 500	6 120
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	86 392	103 141
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6641 Malerarbeider	18 625	0
6642 Snekkerarbeid	0	23 503
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	15 125
6648 Vedlikehold dører og porter	17 186	9 385
Sum	833 957	1 181 945

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Noter årsregnskap 2017 Hauketo Borettslag

Note 9 - Revisjonshonorar

	2017	2016
6700 Revisjonshonorar	7 821	8 911
Sum	7 821	8 911

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2017	2016
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 433	4 242
6730 Teknisk honorar	20 059	0
Sum	42 492	4 242

Note 11 - Andre kostnader

	2017	2016
7719 Møter, div. styret	3 911	5 623
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	19 974
7750 Festeavgift/ tomteleie	92 846	112 297
7770 Betalingskostnader	1 010	894
7773 Provisjon inkasso - Usbl's fordringer til inkasso	773	0
7795 Husleietap	0	307
Sum	98 540	139 094

Note 12 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Påkostninger	Dobbel elbil-lader
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 860 051	500 000	62 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 860 051	500 000	62 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	10 417
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført 31.12:	9 860 051	500 000	52 083
Årets avskrivninger :	0	0	6 250
Anskaffelsesår :	1982	2004	2016
Antatt levetid i år :			10

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring Polisenr. SP586905

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 7 826kvm. G.nr 186, b.nr 036, og 047

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2017	2016
1542 Mellomregning BBL Finans	7 210	7 060
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 746	4 157
Sum	8 956	11 217

Konto 1570 gjelder opptjente renter for 2017.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12126579304	12126579320
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013
Rentesats:	2.25 %	2.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	11 236 491	3 910 143
Lånesaldo 01.01:	9 811 801	3 543 323
Avdrag i perioden:	488 198	127 856
Lånesaldo 31.12:	9 323 602	3 415 467
Saldo 5 år frem i tid:	6 712 234	2 731 589

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579304	91	102 457	9 323 587
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579320	24	45 748	1 097 952
	24	39 619	950 856
	18	37 729	679 122
	9	30 287	272 583
	1	28 894	28 894
	8	28 476	227 808
	1	28 018	28 018
	1	26 267	26 267
	1	25 391	25 391
	2	25 053	50 106
	2	14 228	28 456

Note 15 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2017

Bokført langsiktig gjeld	12 739 069
Innskuddskapital	2 931 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	15 670 069
Bokført verdi av pantsatt eiendom	9 860 051

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 931 000,- Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 100	0	9 100
Sum innskutt egenkapital	9 100	0	9 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 865 634	727 906	-3 137 728
Sum opptjent egenkapital	-3 865 634	727 906	-3 137 728
Sum egenkapital	-3 856 534	727 906	-3 128 628

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

850 Hauketo Borettslag

Årsmelding 2017

Styret har etter generalforsamling 2017 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn	Adresse
Styreleder	Kim Johansen	Hauketoen 3 B, 1266 OSLO
Styremedlem	Anne Karin Greaker	Hauketoen 3 C, 1266 OSLO
Styremedlem	Tom-Erik Oksanen	Hauketoen 7 A, 1266 OSLO
Styremedlem	Kjell Erik Rønning	Hauketoen 3 A, 1266 OSLO
Styremedlem	Lars Andreas Dalan	Hauketoen 5 A, 1266 OSLO
Varamedlem	Saber Bessid	Hauketoen 5 A, 1266 OSLO
Varamedlem	Janne Renate Ballo	Hauketoen 7 A, 1266 OSLO

Styret i Hauketo Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Styret kan nås på telefon 473 92 539 eller e-post hauketo.borettslag@gmail.com. Styret kan ikke garantere umiddelbart svar til alle døgnets tider. Styretelefonen vil fortrinnsvis være bemannet mellom kl. 18.00-20.00 på hverdagene. Ved kontakt utenfor angitt tidspunkt, legg igjen beskjed på telefonsvarer og send en kort SMS, så vil styret svare så fort som mulig.

Overdragelser

15 andeler har det siste året skiftet eiere.

Bruksoverlating

10 andeler er registrert bruksoverlatt pr 31.12.

Juridiske eiere

Borettslaget har pr 31.12. 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 2 andeler.

Virksomhetens art

Hauketo Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 959 343 160. Det er 91 boliger og ett næringslokale i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring, avtale nr SP586905. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I året som er gått er det utført følgende kontrollvirksomhet:

- Egenkontroll bygning: 1 stk
- Eksternkontroll av el. anlegg: 1 stk
- Egenkontroll av lekeplass/ballbinge: 12 stk
- Revidert borettslagets risikovurdering: 1 gang

Økonomi

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årets årsregnskap viser et overskudd med **kr 727 906,-**.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året **kr 2 129 307,-**.

For øvrig vises til noter, samt kommentarer under regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter borettslaget har, er medtatt i det framlagte årsregnskap.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller borettslagets stilling.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 14 styremøter og behandlet 68 styresaker.

Styret har i perioden behandlet klager som følge av brudd på husordensreglementet eller vedtektene.

Det har i perioden ikke vært avholdt ekstraordinære generalforsamlinger.

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende andre godtgjørelser til styrets medlemmer:

- 4 styremedlemmer (Lars Dalan, Anne Karin Greaker, Tom-Erik Oksanen og Kim Johansen) deltok på Usbl's seminar for tillitsvalgte på Fornebu 28.-29. oktober 2017.
- Styret hadde årsavslutningsmiddag i januar 2017

Selskapets vaktmestertjeneste utføres av Holmlia Vaktmesterservice AS (HVS), Holmlia Sentervei 18B, 1255 Oslo, tlf. 22 61 39 47.

Renhold utføres av Rene Trapper AS, Neuberggata 9C, 0367 Oslo.

Styret har jobbet med følgende saker i året som gikk:

Diverse saker:

- Drenert langs fjellet ved oppgang 7A.
- Asfaltert gangveier og foran blokk 3 og 7, samt ved næringslokalet
- Gjennomgått og oppdatert elektronisk vedlikeholdsplan (BEVAR) for bygningsmassen
- Byttet tørketrommel i blokk 3

- Montert port på ballbingen
- Gruset opp og planert underlaget i ballbingen
- Innhentet tilbud på gjerde mot Nedre Prinsdalsvei
- Innhentet tilbud forsikring
- Innkjøp av sperresteiner for å unngå at folk kjører på plenen mellom blokk 5 og 7
- Vasket og støvsuget alle kjeller og loftganger
- Nedsatt intern arbeidsgruppe som skal se på mulighet for nedgravde søppelcontainere
- Nedsatt intern arbeidsgruppe som skal innhente tilbud på nye hovedinngangsdører.
- Ryddet søppel i skogen mellom Hauketoveien og blokk 7
- Felt trær og fjernet busker langs Hauketoveien og i parken
- Ryddet hensatte sykler fra sykkelbod og under trappeoppgang
- Tilrettelagt for bytte av strømmålere

Utført vedlikeholdsarbeid i perioden

- Byttet ventilasjonsvifte i oppgang 7A
- Reparert tak i leilighet etter skade gjort av innleid håndverker
- Malt gulvet i vaskeriet i blokk 3
- Malt tak og murvegger i hobbyrommet, oppgang 7A
- Byttet lampe i bod i blokk 5

Planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste år

- Reparere sandkasse
- Bytte hovedinngangsdører i 2018
- Bytte søppelhåndteringssystem til nedgravde søppelcontainere
- Bygge om søppelhuset hvis det blir nedgravde søppelcontainere
- Planlagt bytte av ventilasjonsvifter
- Planlagt bytte av gjerde mot Nedre Prinsdalsvei

Kildesortering

- Borettslaget har et søppelhus for kast av husholdningsavfall, som matavfall, plastavfall mv. Alle avfallsposer skal knyttes med dobbelknote og kastes oppi kassene.
- Papp og papir skal sorteres i egen container som er plassert mellom blokk 7 og søppelhuset.
- Borettslaget bestiller restavfallscontainer og elreturcontainer to ganger i året, henholdsvis vår og høst.
- Annet avfall, som møbler, TV osv. må beboerne selv sørge for å få kastet på kommunens gjenbruksstasjon (borettslaget disponerer tilhenger som lånes ut)

Vaskerier

- I hver blokk finnes det et vaskeri med vaskemaskin(er) og tørketrommel.
- Adgang til bruk av vaskeriene koster fra 01.01.2018 kr 400,- per kalenderår (kontantsalg) og kr 410,- per kalenderår (VIPPS)
- All bruk skal bestilles på forhånd ved bruk av 1 hengelås per tavle.
- Kun nyvaskede klær/tøy skal tørkes i tørketrommelen.

Parkering/Trafikk

- På borettslagets arealer er det opparbeidet 65 parkeringsplasser som er knyttet til gitte andelsbevis. For parkering på vår eiendom må alle ha gyldig parkeringsbevis.
- Borettslaget disponerer ikke gjesteparkeringsplasser, så besøkende uten gyldig parkeringsbevis må parkere på NSB-tomta.

Dugnad

- Det ble ikke arrangert dugnader i borettslaget som følge av generalforsamlingens vedtak i 2008

Kurs for tillitsvalgte

- 28.-29. oktober 2017 deltok fire styremedlemmer på Usbl's seminar for tillitsvalgte

Regulering av felleskostnader

- Felleskostnadene ble økt med 3% fra 01.01.2017

Diverse avtaler

- Styretelefon tlf.nr. 473 92 539 fra Telia
- Digital-TV og bredbånd fra Get
- Holmlia Vaktmesterservice
- Rene Trapper AS (vask annenhver uke)
- Absolutt Låsservice (låsesystem og dørpumper)
- RSI Service AS (vaskemaskiner og tørketromler)
- Kolbotn Elektro AS (elektriker, internkontroll elektrisk anlegg)
- VVS Gruppen (rørlegger)
- P-Service AS (parkering)
- Byggmester Eriksson og Kanalrens AS (ventilasjon)
- Boligbrann (brannsikring)
- Datacall (ringeklokker/dørtelefoner)

Sted: Oslo Dato: 03.04.2018

Kim Johansen
Styreleder

Anne Karin Greaker
Styremedlem

Tom-Erik Oksanen
Styremedlem

Kjell Erik Rønning
Styremedlem

Lars Andreas Dalan
Styremedlem

ERKLÆRING OM HUSDYRHOLD I HAUKETO BORETTSLAG A/L

1. Husdyr skal føres i bånd eller bæres ut og inn av oppgangen.
2. Innenfor borettslagets området skal hunder føres i bånd.
3. Husdyr skal luftes utenfor borettslagets området. Husdyreier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra borettslagets området.
4. Husdyreier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som husdyret måtte påføre Hauketo Borettslag A/L eller andre andelseiere.
5. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede husdyreier seg inneforstått med at husdyret straks må fjernes fra leiligheten. Slikt vedtak fattes av styret.
6. Denne erklæringen betraktes som en avtale mellom husdyreier og borettslaget.

Hauketo, den

Opplysninger om husdyreier:

Navn:

Adresse:

Husdyrseiers signatur

For Hauketo Borettslag A/L

.....

.....

BRANNINSTRUKS

Varsle: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

Redde: Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.

Slokke: Ved mindre branntilløp forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning. Ikke lås dører som kan hindre brannvesenets adgang.

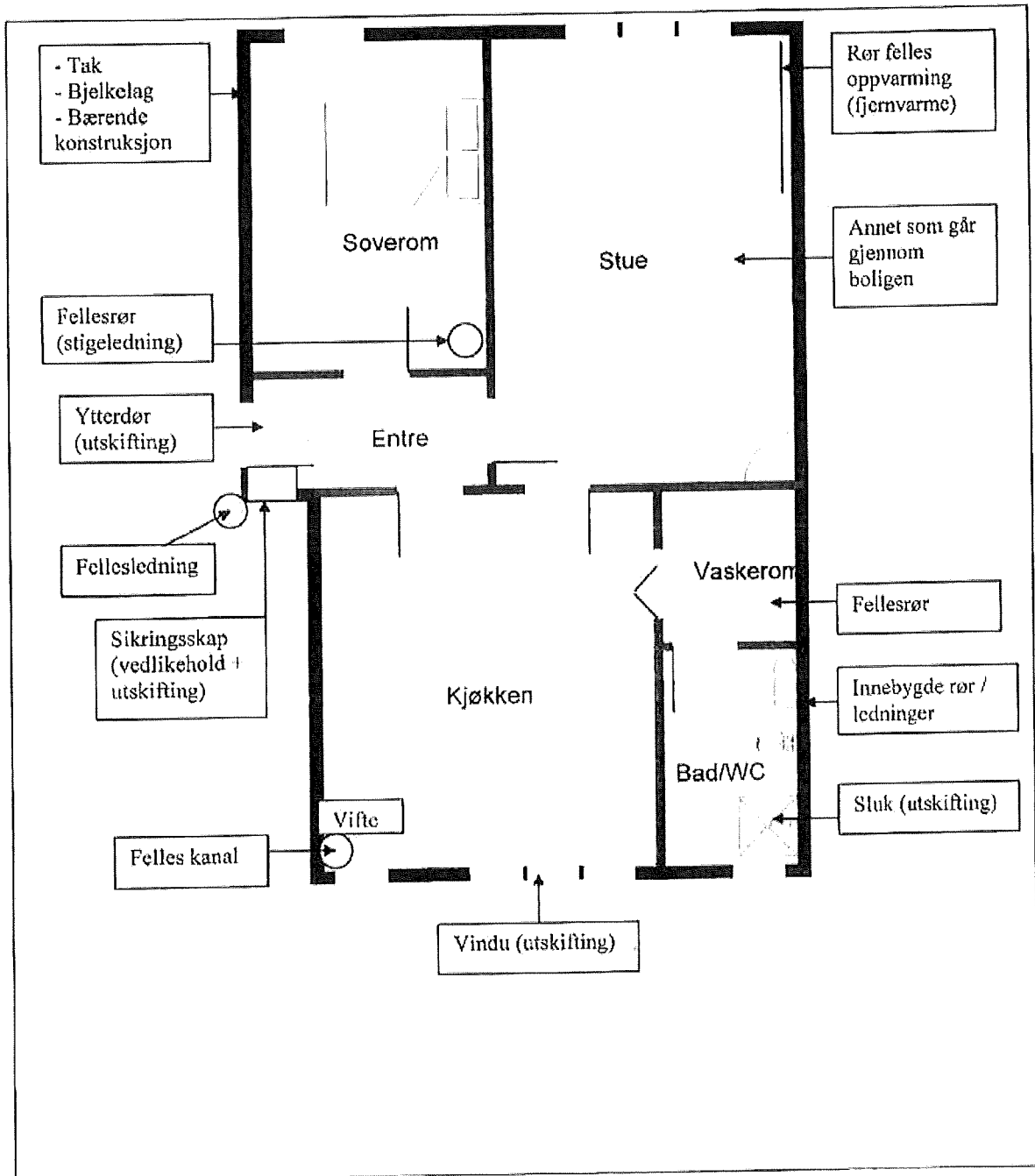
Gjør deg kjent med: - Rømningsveier og nødutganger.
 - Hvor slokkeutstyr er plassert.

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.
Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes. Hver leilighet er utstyrt med en husbrannslange og to røykdetektorer. Ved feil eller mangel på dette varsles styret umiddelbart.

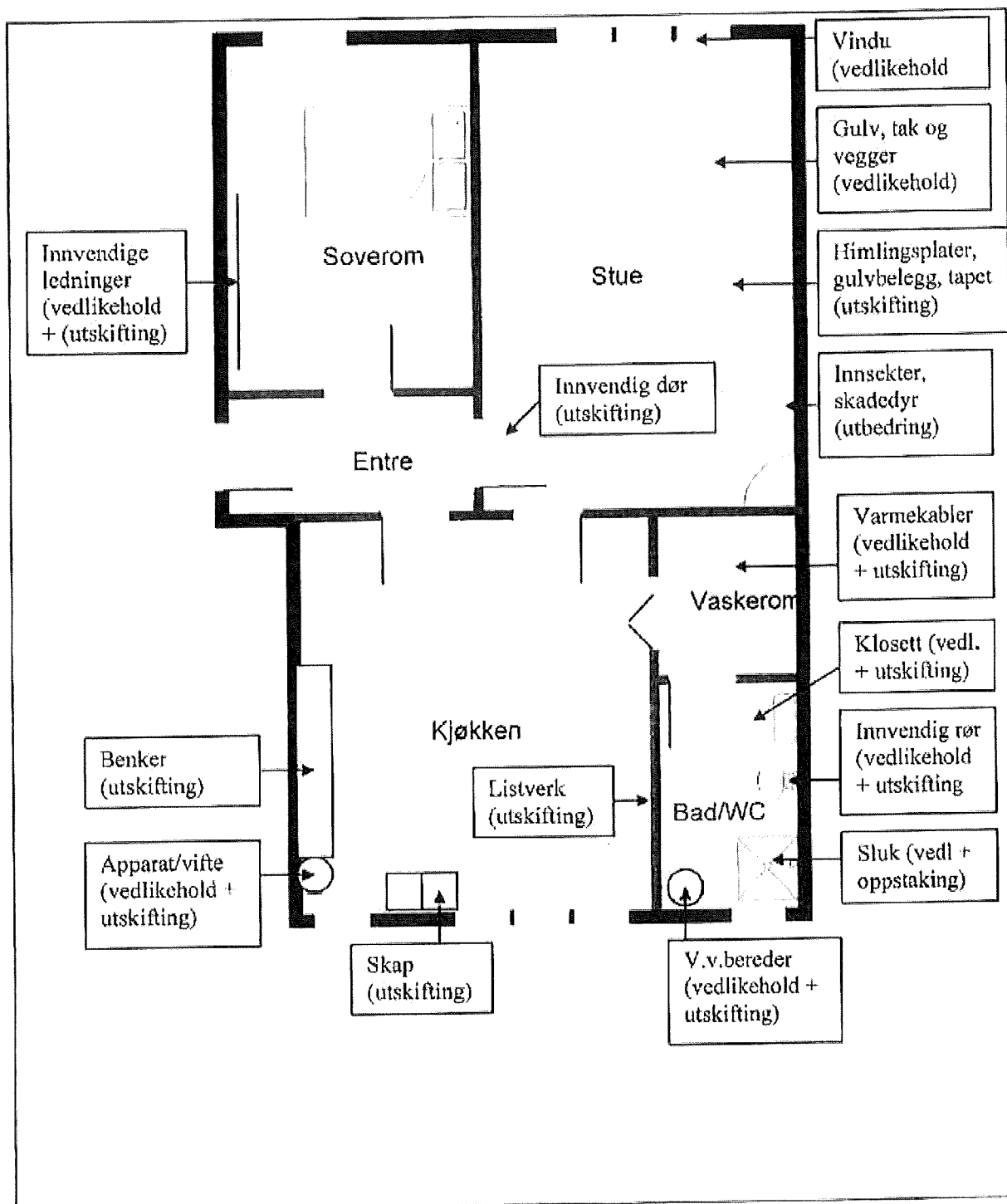
Oppmøtested ved brann er: Vår store parkeringsplass mellom Hauketoveien 3 og Nedre Prinsdals vei.



BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



Protokoll

Dato og klokkeslett: **Tirsdag 8. mai 2018 kl 17.30**

Sted: **Hobbyrommet, Hauketoveien 7 A**

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2018 i Hauketo borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Maren Hofstad Dahl

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Maren Hofstad Dahl

1.3 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Gina GomesGrinderud
Petter Sulwik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: -

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2017

2.1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmeldingen ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Budsjett 2018

Budsjett 2018 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: kr 110 000,-

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtekter i borettslaget

Styret fremmer følgende innstilling til generalforsamlingen:

Endring av to punkter under punktet 13. Reglement for lading av el-bil i Hauketo borettslag:

13-3 Bruk av ladestasjon forutsetter bruk av parkeringssskive og maksimal tillatt parkerings- og ladetid er åtte (8) timer per døgn.

13-4 Ladekort til ladestasjon kjøpes av styret for et kvartal av gangen (betaling for lengre periode kan skje etter avtale med styret). Ladekortet er personlig og kan bare anskaffes av beboere i borettslaget. Alle som parkerer på en el-bil ladeplass må ha gyldig parkeringsbevis utstedt med el-bilens registreringsnummer. Mistet / tapt kort erstattes ikke, men nytt kan kjøpes.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til vedtektsendring.

Styrets innstilling:

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5.2 Etablering av nedgravde søppelcontainere

Styret fremmer følgende innstilling til generalforsamlingen:
USBL Prosjekt har på vegne av styret arbeidet fram et planforslag for etablering av nedgravde søppelcontainere med opparbeiding av uteområdet rundt de nedgravde søppelcontainerne, dagens søppelbod, tørkebås for blokk 3 og plassen hvor tilhengeren har sin parkering. Utgangspunktet er at denne etableringen skal benytte borettslagets oppsparte midler, slik at husleien ikke blir endret.

Planforslag inkl. anleggsbudsjett vedrørende nedgravde søppelcontainere framlegges på generalforsamlingen.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til nedgravde søppelcontainere. Deler av dagens søppelbod omgjøres til sykkelbod med mulighet for lading av elsykler. Etableringen av disse tiltakene skal skje i løpet av 2019.

Vedtak: Saken ble trukket

5.3 Innkomne forslag fra Gina Grinderud: Borettslaget inngår avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

IN ordning - Jeg ønsker at det skal tas opp mulighet til å betale hele fellesgjelden til egen leilighet for å få lavere fellesutgifter enn det jeg har nå.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke at borettslaget skal tilby IN-ordning. Dette fordi en slik ordning trolig vil bli lite brukt og anbefales kun for de borettslag hvor mange beboere vil benytte ordningen. Videre påfører en slik ordning borettslaget ekstra kostnader som vi må kreve inn via økt husleie. Kostnaden er per i dag kr 20.000,- i etableringsgebyr, pluss kr 10.000,- i årlig oppfølgingskostnad. Første år med med IN-ordning vil medføre en økning i husleien på ca. kr 27,- per måned. Videre koster det den enkelte andelseier som vil benytte IN-ordningen kr 2.875,- per innbetaling i avgift. Innbetaling må være på minimum kr 100.000,-.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamling støtter styrets innstilling og vedtar at det ikke skal innføre IN ordning.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak ble vedtatt. (2 stemmer mot)

6. Valg

6.1 Valg av tre styremedlemmer

Valgt ble: Janne Renate Ballo for 2 år.

Valgt ble: Saber Bessid for 2 år.

Valgt ble: Tom Erik Oksanen for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Anne Karin Greåker

Valgt ble: Petter Sulwik

6.3 Valg av valgkomité

Navn: Anne Karin Greaker
Saber Bessid

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

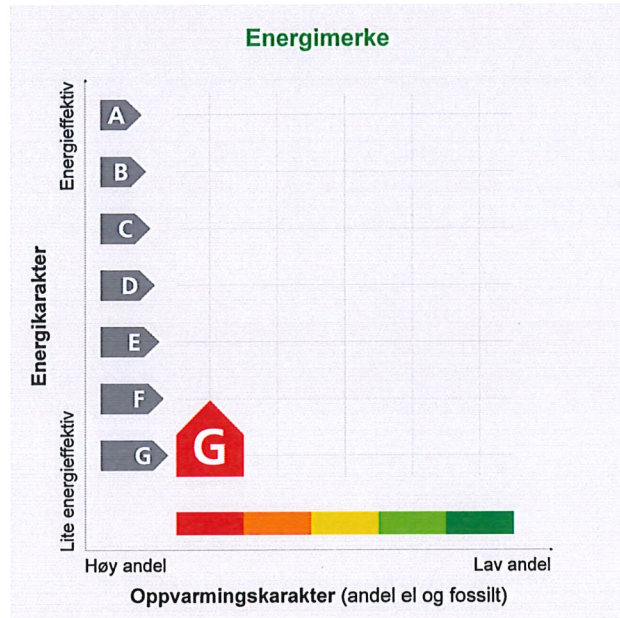
Leder: Kim Johansen
Medlem: Janne Renate Ballo
Medlem: Saber Bessid
Medlem: Tom-Erik Oksanen
Medlem: Kjell Erik Rønning
Vara: Anne Karin Greaker
Vara: Petter Sulwik

Maren Hofstad Dahl /s/
Møteleder

Gina GomesGrinderud
Petter Sulwik
Valgt av generalforsamlingen

ENERGIATTEST

Adresse	Hauketoveien 3A
Postnr	1266
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	2 / 2
Gnr.	186
Bnr.	36
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-985949
Dato	25.03.2019



Innmeldt av	S B
-------------	-----

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygnings identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Utskifting av oljekjel til biokjel
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1957

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 58

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Olje

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Olje/parafin kjel



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hauketoveien 3A

Postnr/Sted: 1266 OSLO

Lelighetsnummer: 2

Bolignr:

Dato: 25.03.2019 14:29:36

Energimerkenummer: A2019-985949

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: S B

Gnr: 186

Bnr: 36

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

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

Tiltak 13: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 14: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 15: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Lov om tvangsfullbyrdelse trådte i kraft 1. januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

Opplysninger om eiendommen

Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmegling. Disse opplysninger skal nedtegnes i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte. Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte.

Feil og mangler

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eidegom får ikke anvendelse.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få,
- eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke retten finner kravet åpenbart grunnløst.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. En vesentlig forskjell er likevel at et bud, for å komme i betraktning, må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2

uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker. □ Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet. □ □

Anbefaling av bud

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Oslo byfogdembete. (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette). □ Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand. □

Oppgjør og overtakelse □

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo byfogdembete og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. □ □

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies. □ En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Oslo byfogdembete før kjennelsen avsies. □ □

Saksøktes fraflytting □

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse. □ □

Skjøte □

Når kjøperen er blitt eier, vil Oslo byfogdembete utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet. Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering og i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Andelsnr. 2 i Hauketo Borettslag, org.nr. 959343160, Hauketoveien 3 A, 1266 Oslo.

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl. 15.00

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Oslo byfogdembete.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt "Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper". Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo byfogdembete fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, pr. e-post til fs@advokatenes.no. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnummer, og som sendes fs@advokatenes.no sammen med første bud.