

A modern apartment interior featuring a kitchen with white and wood cabinetry, a white oven, and a red backsplash. The living area includes a grey sofa, a white coffee table, and a large window with white curtains and a black frame. A multi-bulb ceiling light fixture is visible. The floor is light wood, and the walls are white with vertical paneling.

aktiv.

Hauketoveien 5B, 1266 OSLO

**Romslig 2-roms leilighet
m/sentral beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 83 662,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 3 182 950,-
Felleskostn.: Kr 3 892,-
Selger: Henrik Oppen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 37/49 kvm
Tomtstr.: 11552 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 186, bnr. 47
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1009250060

Pen & Romslig 2-roms leilighet på Hauketo

Hauketoveien 5B er en pen og sjarmerende 2-roms leilighet beliggende i høy 1.etg. med supersentral beliggenhet.

Kort om boligen:

- *Pen 2-roms i høy 1.etg.
- *Meget arealeffektiv planløsning.
- *Store vindusflater gir en lys og luftig atmosfære
- *Nye laminatgulv og nymalte vegger og himling i 2023
- *Leiligheten ligger i kun 2 minutters gange fra både tog, buss, dagligvare og treningssenter.
- *12 minutter til Oslo S m/ tog
- *Medfølger parkeringsplass
- *Flislagt baderom og nye vinduer i regi av borettslaget,
- *Vesentlig modernisert i 2009
- *God oppbevaringsplass med 3 boder
- *Flotte gangveier til både fjorden og Østmarka.
- *Perfekt som f. eks pendlerbolig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² 2 kjellerboder

1. etasje

BRA-i: 37 m² Entré, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning

4. etasje

BRA-e: 5 m² Loftsbod

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

11552 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med gressplener med lekeplass, parkeringsplasser og asfalterte stikkveier. Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1951.

Fstekontrakt datert

02.03.1955.

Beliggenhet

Hauketoveien 5B ligger flott til i høy 1. etasje i et meget sentralt og hyggelig område på Hauketo i Oslo. Kun 2 minutters gange fra leiligheten finner du det lille torget på Hauketo, med praktiske forretninger som Rema 1000, Nam Nam gatekjøkken, Istanbul Intermat (søndagsåpent), Fresh Fitness treningssenter, AktiFys fysioterapeut, samt Peppes Pizza. I tilknytning borettslaget finnes også frisør og kjøreskole. Kun en kort kjøretur unna finnes både Coop Extra, Kiwi og Meny. Det er også et godt utvalg av barnehager og skoler i nærområdet. Bydelen har et bredt tilbud av fritidsaktiviteter gjennom organiserte idrettslag. Området byr på et variert tilbud av rekreasjonsmuligheter som f.eks ridesenter, treningsstudio.

Tur og rekreasjonsmuligheter:

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Østmarka, som ligger i gangavstand til leiligheten, byr på milevis med lysløyper og turstier. Her er det også gode muligheter for den ivrige fisker, med flere gode fiskevann. Grønliåsen har også meget gode turmuligheter, med flotte turstier og langrennsløyper på vinterstid. Skogen har også en spennende forhistorie, hvor Den Fredrikshaldske Kongevei (Oltidsveien) har ligget uberørt siden tidlig jernalder. Veien strekker seg fra Hauketo til Kolbotn. For de som er glade i å bade, er det kort vei til både Hvervenbukta, Ingierstrand, Katten og Nordstrand bad, som alle er blant Oslo sine mest populære badestrender. Det er flotte turstier til Hvervenbukta fra boligen. Kun en kort tur biltur unna, finner du Sloreåsen Alpinbakke på Ljan, hvor en kan utfolde seg i alpine aktiviteter i vinterhalvåret.

Kollektivtilbud

Det går både buss og tog fra Hauketo Stasjon, som ligger i kun 2 minutters gangavstand fra leiligheten. Det tar 12 min med tog og ca. 25 minutter med buss til Oslo S. I motsatt retning, tar buss 81 B deg til Kolbotn sentrum på ca. 15 min. Med tog tar det ca. 20 minutter til Ski. Hauketo Stasjon nåes enkelt med 1 minutt gange fra leiligheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.
Se kartskisse.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Prinsdalen barneskole og Hauketo ungdomsskole.
Det finnes flere barnehager i nærområdet, bl.a. Asperud barnehage, Elverhøy barnehage og Sloreåsen barnehage.

Skolekrets

Boligen sogner til Prinsdal barneskole (1-7 år)
Den sogner til Hauketo ungdomsskole (7-10år)

Offentlig kommunikasjon

Hauketo Togstasjon 300 meter

Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokk på 3 etasjer, kjeller og loft med bærende konstruksjon i betong. Skillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med fasadeplater. Klassisk saltakkonstruksjon antatt tekket med takstein. Grunnmur i betong antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og badrom. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder, samt 1 parkeringsplass.
Borettslaget har fellesvaskeri.

Standard

Entrè:

Romslig entrè fungerer som et naturlig bindeledd til resten av leiligheten. Godt med plass til å henge fra seg yttertøy. Det er montert garderobeskap. Det er flislagt gulv, nymalt panel på vegger og nymalt himling.

Stue:

Lys og pen stue med åpen kjøkkenløsning. Det er store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp til rommet. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Det er også plass til spisegruppe om ønskelig. Det er ny laminat på gulv, nymalt panel på vegger og nymalt himling.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med moderne uttrykk. Kjøkkeninnredning fra 2009 som er delvis plassbygget av møblesnekker med underskap fra IKEA. Innredningen har glatte fronter og vitrinedører. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenventilator med kullfilter og stekesone. Kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Bad:

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2004 i regi av borettslaget. Ny innredning i 2023 med veggmontert servant/håndvask. Speil og lysarmatur på vegg over servant. Det er gulvmontert klosett. Flislagt dusjhjørne med forheng, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

Soverom:

Leiligheten har et godt soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord m.m. Det er ny laminat på gulv, nymalt panel på vegger og mymalt himling.

Bod:

Leiligheten disponerer 1 loftsbod på ca. 5 kvm med gulvareal på ca. 11 kvm. og 2 kjellerboder å ca. 2,5 og 5 kvm

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold med TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at styret har gitt forbud om å bruke pipe før det er gjennomført rehabilitering av pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke monteres ildsted før piperehabilitering eventuelt er gjennomført og montering er avklart med styret i borettslaget. Kostnadsestimatet gjelder kun for hva eier av denne leiligheten må påregne å betale for sin andel av piperehabilitering. Dersom det gjennomføres piperehabilitering og det ikke monteres ildsted i denne leiligheten så bør hull for røykrør mures igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forhold med TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt dør som subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren behøver justering og vedlikehold

Innvendig > Innvendige dører

Malt glatte dører til bad og soverom. Glassfelt i dør til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til soverom og stue tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold/justering

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberrør. Hovedstoppekraner er montert ved siden av toalett.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under inspeksjonsluke i gulv på soverom ser man at vannledninger til kjøkken er skjøtet fra kobber til plast. Det er ikke installert

lekkasjedeteksjon/Waterguard som stenger vann ved en eventuell lekkasje. Det ble registrert irr på kobberrør bak inspeksjonsluke på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon/Waterguard i tilknytning til koblingspunkt under oppforet soveromsgulv.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at

det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold

på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med

tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Kjøkken > 1. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning> Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater, veggmonterte hyller og omramming rundt overskap i heltre eik. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses i tidligere salgsoppgaver at kjøkkenet er delvis plassbygget av møbelsnekker med underskap fra IKEA. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjestopper.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdøren til høyre for oppvaskmaskin er kappet/tilpasset på siden som vender mot oppvaskmaskin. Døren er dessuten skjevt kappet. På front til oppvaskmaskin er det hull som er tettet med fug. Det er ufagmessig fuging mellom benkeplater og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avvik skal lukkes.

Kjøkken > 1. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning> Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Våtrom > 1. etasje > bad. > Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Tak-ess i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noen hull i veggfliser som ikke er tettet med silikonfug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene bør tettes med silikonfug

Våtrom > 1. etasje > bad. > Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke dette avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på soverom og 17 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet på soverom og 22 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- NB! På soverom er det trinnforskjell på ca. 22 cm. som ikke er hensyntatt ved målingen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > bad. > Overflater Gulv

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør.

Bad ble oppusset i 2004. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm.

Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk i dusjsonen på 6 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 10 mm fra topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert liten overflateskade i gulvflis, som kun anses å være av kosmetisk art.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, da det er montert dusjkabinett og vannet ledes direkte til sluk. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Hjelpesluk under dusjkabinett. Hovedsluk er plassert utenfor dusjsonen. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Det bemerkes at hjelpesluket er noe vanskelig tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon, da dusjkabinettet må dras frem for å komme til sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

Klesoppheng i gangen medfølger ikke.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Modernisert/Påkostet år

2009

Parkering

Parkeringsplass på borettslagets eiendom følger leiligheten.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP586905

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 611 183

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 444 730

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Avdrag/renter fellesgjeld, varmtvann, bredbånd/kabel-TV, festeavgift, byggforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 892

Andel Fellesgjeld

Kr 83 662

Fellesgjeld pr. dato

23.06.2025

Andel fellesformue

Kr 33 853

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

HAUKETO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

959343160

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Hauketo Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for eierne. Hauketo Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 959343160. Hauketo Borettslag består av 91 boliger og et næringslokale.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånegiver: DNB Bank ASA

Lånenummer: 12126579320

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 23.06.2025: 2 471 837

Andel av saldo: 21 919

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånegiver:

Lånummer: 12126579304, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 23.06.2025: 5 618 617

Andel av saldo: 61 743

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har intern forkjøpsrett. Ta kontakt for mer info.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er vedtatt forbud mot dyrehold, styret kan allikevel 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 186, bruksnummer 47 i Oslo kommune. Andelsnr. 35 i HAUKETO BORETTSLAG med orgnr. 959343160

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/186/47:

20.06.1951 - Dokumentnr: 7134 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,164

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Nye vilkår

20.06.1951 - Dokumentnr: 7134 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

20.06.1951 - Dokumentnr: 7134 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,164

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Nye vilkår

22.10.1951 - Dokumentnr: 12555 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

03.01.1953 - Dokumentnr: 69 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

24.10.1958 - Dokumentnr: 12539 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.12.1959 - Dokumentnr: 14936 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.11.1993 - Dokumentnr: 54114 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1950 - Dokumentnr: 6475 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:186 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger. Det foreligger et ekspedisjonsdokument hvor dato for ferdigstilling er satt til 16.12.1959. Dokumentet er isåfall borte fra byggemappen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

83 662 (Andel av fellesgjeld)

3 173 662 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 182 950 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 190 850 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 193 650 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 288

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 9900,- og visninger kr 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Ansvarlig megler bistår av

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

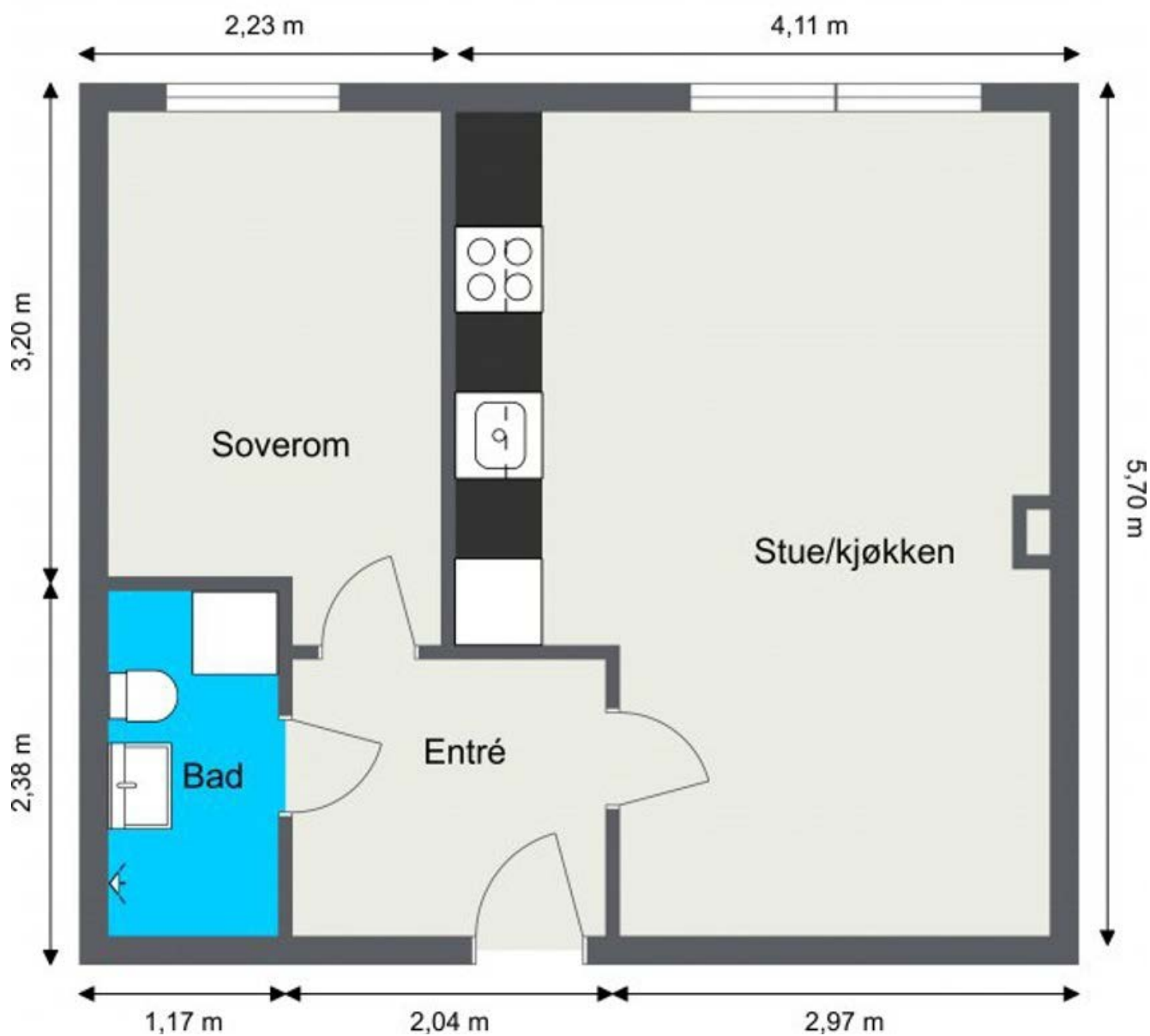
Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

09.08.2025

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stue



Velkommen til visning i Hauketoveien 5B



Romslig stue med åpen kjøkkenløsning med innredning fra 2009



Stuen føles lys og romslig med godt lysinnslipp



Stuen er romslig med god plass til sofagruppe og spisestue



Boligen er oppusset i 2023 med ny gulvaminat, nymalt panel og himling.



Stuen er meget delikat med lys farger

Kjøkken



Kjøkkenet er delvis plassbygget av møbelsnekker i 2009 med nedre del av kjøkkenet med stammer fra IKEA.



Kjøkkenet har godt med skaplass og benk plass.

Soverom

Romslig soverom med god plass til
dobbeltseng, nattbord m.m.



Baderom



Badet har nytt dusjkabinett fra 2024.



Innredningen har servant med underskap og speil med belysning. Det er gulvstående klosett.



Badet ble oppusset i regi av borettslaget i 2004. Det er ny baderomsinnredning i 2023.

Entré



Entrè med god plass til å henge fra seg yttertøy.



I tillegg til garderobeskap er det plass til annen garderobeløsning.

Borettslaget



Borettslaget har store grøntarealer.



Det er hyggelig uteareal med ballbane, lekeplass og gressplener med sittegrupper.

Nærområde



Det er bare 300 meter til Hauketo togstasjon. Toget (L2) bringer deg inn til sentrum på 12 minutter. Det går også buss (81) herfra inn til sentrum.



Det er 3 km til flotte Hvervenbukta med store sandstrender og den populære kaféen "Anne på landet".

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Hauketoveien 5 B, 1266 OSLO



OSLO kommune



gnr. 186, bnr. 47



Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 25.07.2025

Oppdragsnr.: 15431-1578

Referansenummer: JL7351

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i høy 1. etasje i lavblokk på Hauketo. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder. Eier opplyser at det følger med en egen parkeringsplass på felles gruslagt parkeringsplass ca. 50 meter unna boligen.

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags energiglass fra 2013. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte glatte dører til bad og soverom. Glassfelt i dør til stue. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré og foran kjøkkeninnredning. For øvrig laminatgulv. Malte glatte overflater på én soveromsvegg samt del av én kjøkkenvegg. Kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Øvrige vegger har malte panelplater. Malte betonghimlinger. Det opplyses i forrige salgsoppgave at det ble lagt nytt laminatgulv og at vegger og himlinger ble malt i 2023.

Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner. Garderobeskap i entré. Termostatstyrt panelovn i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ble oppusset i regi av borettslaget i 2004. Fliser på gulv og vegger. Tak-ess i himling. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Stålsluk. Hjelpesluk under dusjkabinett. Hovedsluk er plassert utenfor dusjsonen. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri nedfelt i servantskap med glatte skuffefronter, som i tidligere salgsoppgave opplyses å være nytt i 2020. Speil og belysning over servant. Dusjkabinett fra 2024. Kran for eventuell vaskemaskin. Det er ikke plass til vaskemaskin og heller ikke montert avløp. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2009 med glatte hvite fronter. Benkeplater, veggmonterte hyller og omramming rundt overskap i heltre eik. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandeblender. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses i tidligere salgsoppgaver at kjøkkenet er delvis plassbygget av møbelsnekker med underskap fra IKEA. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Hovedstoppekranner er montert ved siden av toalett. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke på bad og i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

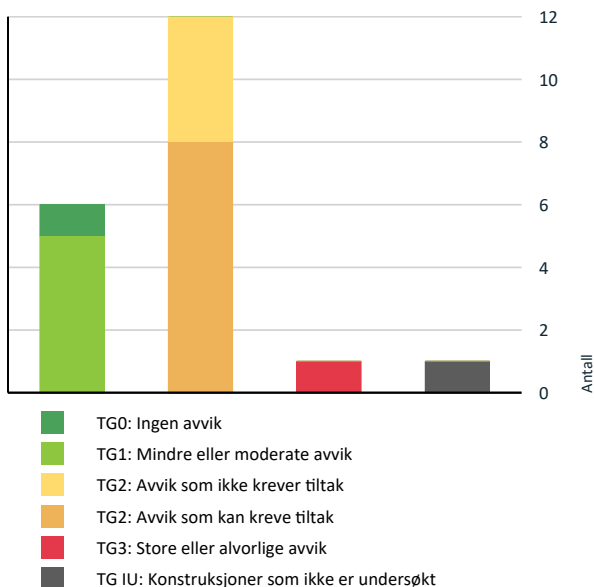
- Det foreligger ikke tegninger

Oversendt plantegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning merket med bilag nr. 19, datert 11.09.1951.

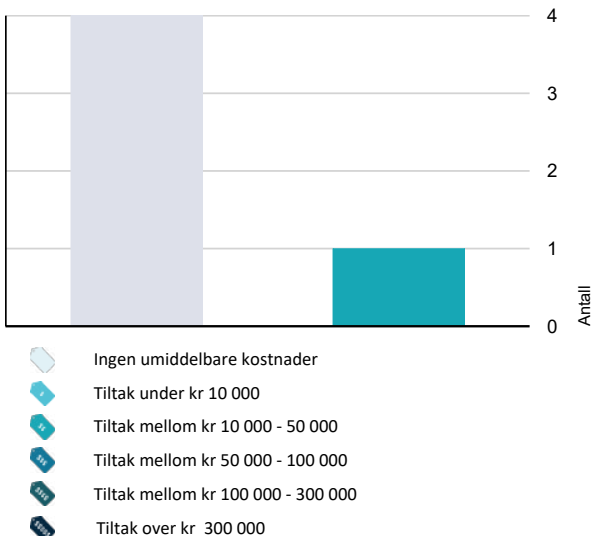
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at tidligere kott nå er en del av baderom og at det tidligere var kjøkken der dagens soverom er lokalisert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer og entrédør som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad. > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad. > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad. > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1952

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer: Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt dør som subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren behøver justering og vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Fliser i entré og foran kjøkkeninnredning. For øvrig laminatgulv.

Vegger: Malte glatte overflater på én soveromsvegg samt del av én kjøkkenvegg. Kjøkkenplater mellom benkeplate og overskap på kjøkken. For øvrig malte panelplater.

Himlinger: malte betonghimlinger.

Det opplyses i forrige salgsoppgave at det ble lagt nytt laminatgulv og at vegger og himlinger ble malt i 2023.

Normal slitasjegrad. På soverom er det en liten inspeksjonsluke i oppforet gulv som eventuelt kan kompletteres med en flat metallist tilpasset laminatgulvet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 3 mm innenfor 2 meter på soverom og 17 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet på soverom og 22 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

NB! På soverom er det trinnforskjell på ca. 22 cm. som ikke er hensyntatt ved målingen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at styret har gitt forbud om å bruke pipe før det er gjennomført rehabilitering av pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke monteres ildsted før piperehabilitering eventuelt er gjennomført og montering er avklart med styret i borettslaget. Kostnadsestimatet gjelder kun for hva eier av denne leiligheten må påregne å betale for sin andel av piperehabilitering. Dersom det gjennomføres piperehabilitering og det ikke monteres ildsted i denne leiligheten så bør hull for røykrør mures igjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

Malt glatte dører til bad og soverom. Glassfelt i dør til stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til soverom og stue tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold/justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD.

Generell

Bad ble oppusset i regi av borettslaget i 2004, det er derfor lagt til grunn at tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 var gjeldende.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD.

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Tak-ess i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble registrert noen hull i veggfliser som ikke er tettet med silikonfug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hullene bør tettes med silikonfug.

1. ETASJE > BAD.

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Bad ble oppusset i 2004. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk i dusjsonen på 6 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 10 mm fra topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert liten overflateskade i gulvflis, som kun anses å være av kosmetisk art.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand, da det er montert dusjkabinett og vannet ledes direkte til sluk. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD.

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Hjelpesluk under dusjkabinett. Hovedsluk er plassert utenfor dusjsonen. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Det bemerkes at hjelpesluket er noe vanskelig tilgjengelig for rengjøring og inspeksjon, da dusjkabinettet må dras frem for å komme til sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

1. ETASJE > BAD.

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri nedfelt i servantskap med glatte skuffefronter, som i tidligere salgsoppgave opplyses å være nytt i 2020.

Tilstandsrapport

Speil og belysning over servant. Dusjkabinett fra 2024.
Kran for vaskemaskin. Det er ikke plass til vaskemaskin og heller ikke montert avløp.
Normal slitasjegrاد på sanitærutstyr og innredning.

1. ETASJE > BAD.

Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke dette avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjonen da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger) og fordi disse vender mot naboelighet samt fordi vegg i entré som vender mot bad har garderobeskap med sideplate, noe som gjør det risikofyllt mht. hulltaking. Det ble foretatt fuktsøk i dusjonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Benkeplater, veggmonterte hyller og omramming rundt overskap i heltre eik. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses i tidligere salgsoppgaver at kjøkkenet er delvis plassbygget av møbelsnekker med underskap fra IKEA. Det anbefales å montere komfyrvakt og lekkasjestopper. Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdøren til høyre for oppvaskmaskin er kappet/tilpasset på siden som vender mot oppvaskmaskin. Døren er dessuten skjevt kappet. På front til oppvaskmaskin er det hull som er tettet med fug. Det er ufagmessig fuging mellom benkeplater og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avvik skal lukkes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Utenpåliggende vannrør på bad er forkrommede kobberør. Hovedstoppekraner er montert ved siden av toalett.

Rørforinger og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under inspeksjonsluke i gulv på soverom ser man at vannledninger til kjøkken er skjøtet fra kobber til plast. Det er ikke installert lekkasjedeteksjon/Waterguard som stenger vann ved en eventuell lekkasje. Det ble registrert irr på kobberør bak inspeksjonsluke på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon/Waterguard i tilknytning til koblingspunkt under oppforet soveromsgulv.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke på bad og i kjeller, er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Rørforinger og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Skiftet lysbryter i 2024. For øvrig ukjent.

Samsvarserklæring fra MR. ELEKTRO AS datert 04.06.2024. Arbeidsbeskrivelse: Bytte defekt dimmer til bryter.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
Brannslukningsapparatet er fra 2023. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei
Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	37			37	
Loft		5		5	
Kjeller		7		7	
SUM	37	12			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.		
Loft		Loftsbod.	
Kjeller		2 kjellerboder.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,48 m. Takhøyde på soverom er målt til 2,25 meter.
Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 11 m². Kun 5 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 2,5 og 4,9 m². Bodene er merket med nr. 35 og er fremvist av eier.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Oversendt plantegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er tegning merket med bilag nr. 19, datert 11.09.1951.
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at tidligere kott nå er en del av baderom og at det tidligere var kjøkken der dagens soverom er lokalisert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert dusjkabinett i 2024. Arbeid utført av Sparmax.
Skiftet lysbryter i stue/kjøkken i 2024. Arbeid utført av MR. ELEKTRO AS
Forrige eier opplyste at det ble lagt nytt laminatgulv samt at vegger og himlinger ble malt i 2023, og at arbeidet ble utført av fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Henrik Oppen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	47		0	6616.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hauketoveien 5 B

Hjemmelshaver

Solberg Jorun Christine, Senstad Knut Halvor,
Senstad Paul Kristian, Hauketo Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUKETO BORETTSLAG	959343160		USBL Tlf: 22 98 38 00	Oppen Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Lavblokk over 3 etasjer + loft og kjeller.

Grunnmur i betong.

Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/murkonstruksjon.

Fasader er hovedsakelig kledd med korrugerte fasadeplater (dvs. plater med bølgete eller knekte profiler) i stål/aluminium.

Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.

Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein.

Fellesvaskeri i kjeller.

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Felles beredere er plassert i kjeller.

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap

If Skadeforsikring NUF

Avtalenr

SP586905

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.06.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	25.07.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JL7351>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250060	

Selger 1 navn
Henrik Oppen

Gateadresse	
Hauketoveien 5B	

Poststed	Postnr
OSLO	1266

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250060

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009250060

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250060

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Oppen	0231e2ac812e1514a93f66 b8c8f89844c32b127a	20.06.2025 15:48:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250060

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.06.25 Side 1 av 3

Hauketo Borettslag	V ³ r ref.:	850/35	Fjdselsdato eier:	05.10.1989
Hauketoveien 5 B	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
1266 OSLO	Eiere:	Henrik Oppen		
Organisasjonsnr: 959 343 160	Andelsnr:	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 892

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Baderomsrehabilitering avdrag	482
	Baderomsrehabilitering renter	284
	Vindusutskiftning renter	102
	Felleskostnader	2 785
	Vindusutskiftning avdrag	92
Objekt:	VARMTVANN, 850/35 (436 - 11)	147

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	83 662	Gjeld siste ³ rsoppg.:	95 860
Klient ajourf. l ³ n:	8 090 454,17	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 435 189

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12126579320, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 23.06.2025: 2 471 837

Andel av saldo: 21 919

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³ nenummer: 12126579304, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.06.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 23.06.2025: 5 618 617

Andel av saldo: 61 743

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Maya d kland

Adresse: Hauketoveien 7 A

Postnr/-sted: 1266 OSLO

Telefon: Mob.: 41474379

E-post: hauketo.br@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.06.25 Side 2 av 3

Hauketo Borettslag	V ³ r ref.:	850/35	Fjdselsdato eier:	05.10.1989
Hauketoveien 5 B	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
1266 OSLO	Eiere:	Henrik Oppen		
Organisasjonsnr: 959 343 160				

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Ved spjrs^m om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	95 860	Andre inntekter:	1 175
Annen formue:	33 853	Utgifter:	5 041	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 700
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1957

G³ rds/bruksnr: 186/47

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 7211.8

i rlig festeavgift: 88 578,34

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586905
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjpsrett for beboere i borettslaget		

Fasiliteter:

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

Borettslaget ligger p³ festet tomt. Totalt betales det kr. 118 464 ³ rlig for festeavgift.

Vennligst kontakt styret p³ e-post hauketo.borettslag@gmail.com eller tlf: 47 39 25 39.

Borettslaget er ikke sikret mot tap av felleskostnader

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

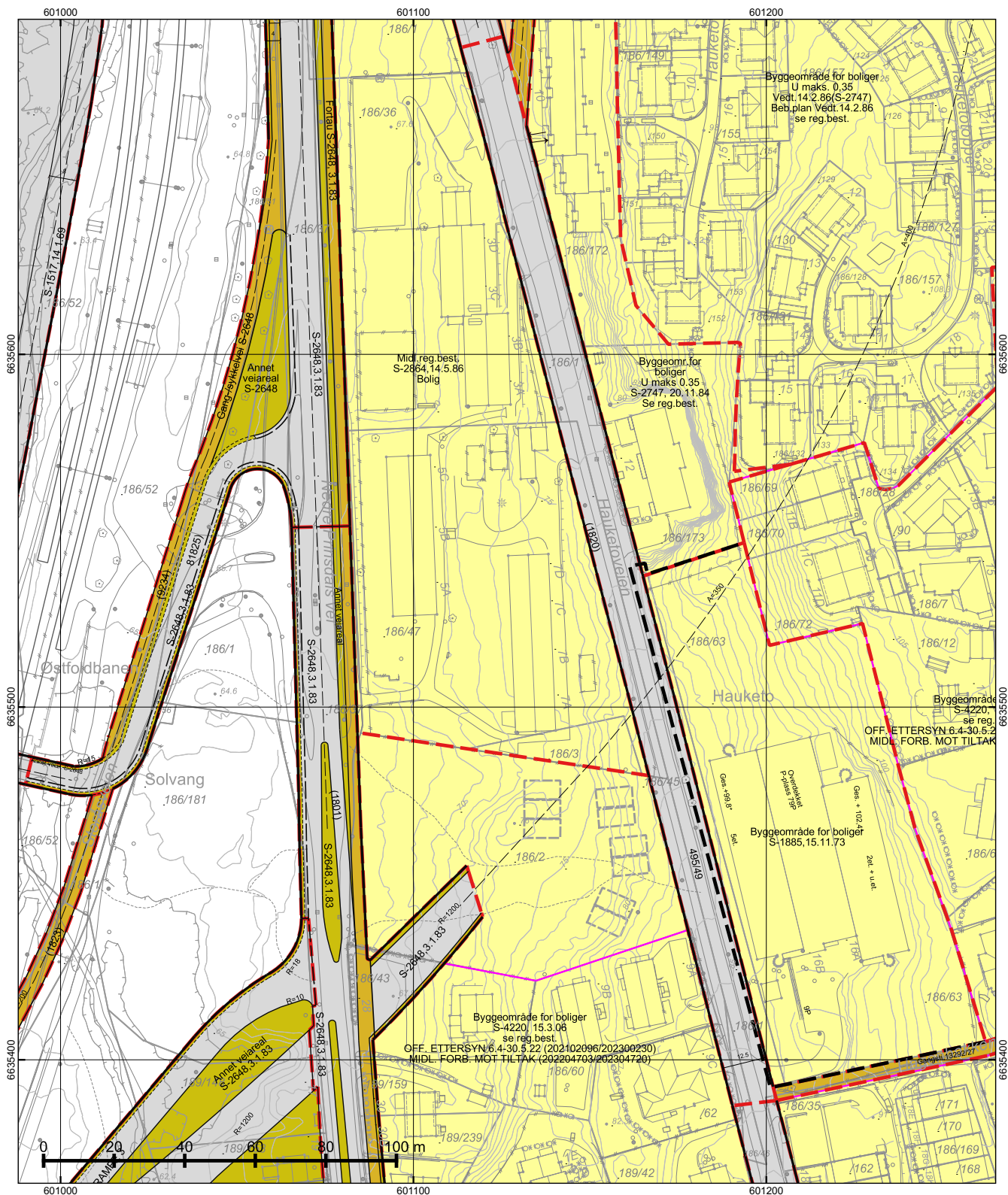
Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 23.06.25 Side 3 av 3

Hauketo Borettslag	V ³ r ref.:	850/35	Fødselsdato eier:	05.10.1989
Hauketoveien 5 B	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
1266 OSLO	Eiere:	Henrik Oppen		
Organisasjonsnr:	959 343 160			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

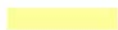
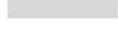
Originalformat: A3

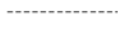
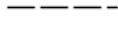
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 144927/ 86514624	Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV
Adresse: HAUKE TOVEIEN 5B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 186/47	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	146 - Forr./offentlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

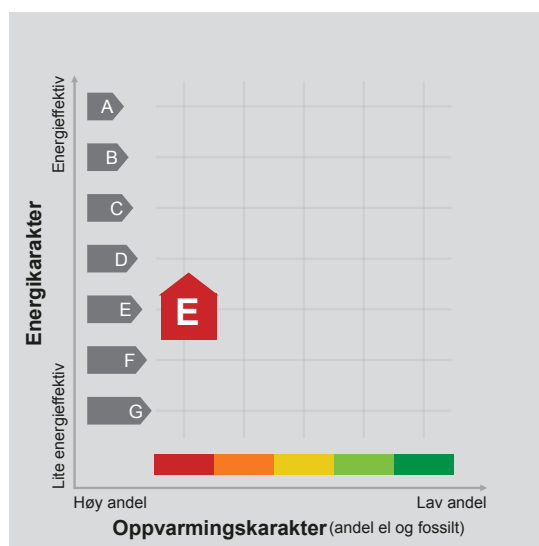
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Beregnet senterlinje veg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

ENERGIATTEST

Adresse	Hauketoveien 5B
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80443978
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	5dff0cb-a44f-4538-8f92-e85be3499be8
Dato	06.10.2023



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

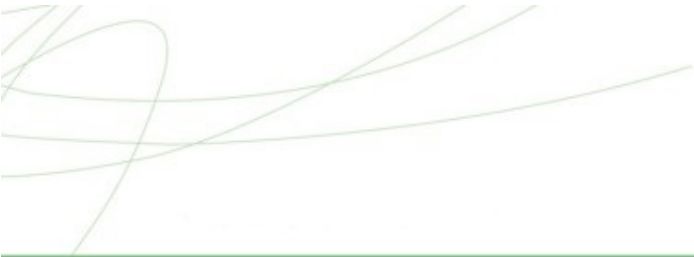
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 varmpumper, 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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

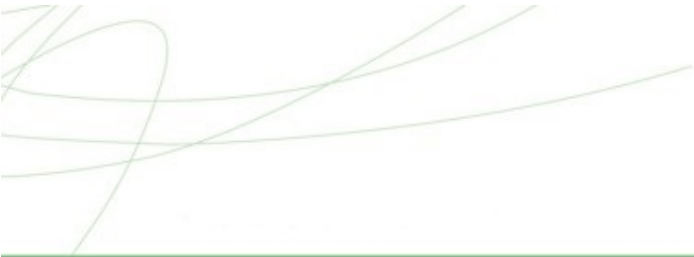
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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 innneklima 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.

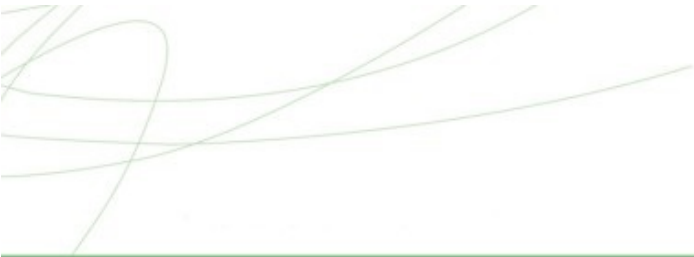
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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 5B
Postnummer: 1266
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 06.10.2023 10:51:56
Energimerkenummer: 5dffc0cb-a44f-4538-8f92-e85be3499be8

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 186
Bruksnummer: 47
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80443978

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hauketo Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Hobbyrommet, Hauketoveien 7A

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nytt punkt vedtekter for Hauketo borettslag

5.2 Endring av Husordensregel 4. Trappeoppganger mv

5.3 Endring av husordensregel 16. Bruk av basseng og trampoline

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7 Vedlegg

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 110 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nytt punkt vedtekter for Hauketo borettslag

På generalforsamlingen 22. mai 2023 ble det vedtatt at pipene i blokk 5 og 7 skulle plomberes. Styret foreslår at følgende tekst legges til under vedtekter for Hauketo Borettslag 14:

14 Fyringsforbud

Hauketoveien 5 og 7 har eldre piper og piperør, de er i så dårlig fatning at de ikke må brukes. Dette av hensyn til brannsikkerhet. All form for fyring i blokk 5 og 7 er forbudt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre endringen.

5.2 Endring av Husordensregel 4. Trappeoppganger mv

Styret ønsker å legge til at det som bryter med husordensregel punkt 4 blir fjernet uten varsel.

Husordensregel 4 vil se slik ut:

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

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre endringer

Styrets innstilling: Styret bruker mye unødvendig tid og ressurser på at husordensregel punkt 4 ofte blir brutt. Siden dette er på borettslagets fellesområder, vet vi ikke alltid hvem som bryter husordensregelen. Det hender også at beboere som flytter ikke tar med seg ting som er satt i fellesområdene.

5.3 Endring av husordensregel 16. Bruk av basseng og trampoline

Styret ønsker å endre overskriften til punkt 16 til: Bruk av basseng, trampoline og ikke-lekeplassutstyr mv.

I tillegg vil vi legge til teksten slik at den nye husordensregel punkt 16 blir slik:

1. **Bruk av basseng, trampoline og ikke-lekeplassutstyr mv**

Det er ikke tillatt å bruke enhver form for basseng, trampoline eller ikke-lekeplassutstyr på borettslagets fellesarealer. Dette på grunn av HMS, lover og sikkerhet. Dette vil bli fjernet uten varsel.

Begrunnelse for endring i husordensregel 16:

Hauketo Borettslag har hatt befaring av Aktivlek i april 2024 og de har sett at vi har andre store leketøy som Hauketo Borettslag ikke har kjøpt inn men står på borettslagets fellesareal.

Disse tilfredsstillende ikke krav til lekeplassforskriftene og er kun til bruk i private hager. Disse ikke-lekeplassutstyr kan blant annet velte og det er lett å hekte seg fast i.

Det betyr at borettslaget står som erstatningsansvarlig ved eventuelle skader.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre endringer

Styrets innstilling: På grunn av dette legger styret inn et forbud mot bruk av ikke-lekeplassutstyr i borettslaget, da styret ikke ønsker å være ansvarlig for slike forhold.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Janne Renate Ballo (2022 - 2024)
Styremedlem, Janne Jensen (2022 - 2024)
Styremedlem, Geir Sire (2023 - 2025)
Styremedlem, Petter Sulwik (2023 - 2025)
Styremedlem, Signe Veitsle (2022 - 2024)
Varamedlem, Øystein Myrbraaten (2023 - 2024)
Varamedlem, Ayoub Mouhtaram (2023 - 2024)

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

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

6.1 Valg av leder

Janne Renate Ballo, Hauketoveien 7A, tar gjenvalg som styreleder for to (2) år.

Forslag til vedtak: Janne Renate Ballo velges som styreleder for to (2) år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Janne Jensen, Hauketoveien 3B, tar gjenvalg, men kun for ett (1) år

Øystein Myrbraaten, Hauketoveien 7B, tar gjenvalg, men rykker opp som fast styremedlem for en periode på to (2) år

Forslag til vedtak: Janne Jensen velges som styremedlem for ett (1) år.

Øystein Myrbraaten velges som styremedlem for to (2) år.

De har flere pågående prosjekter i styret.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ayoub Mouhtaram, Hauketoveien 3D, tar gjenvalg som vara.

Alexander Bjørgan, Hauketoveien 5C, ny kandidat

Mariola Bartczak, Hauketoveien 7D, ny kandidat

De to nye kandidatene blir kort presentert under:

Mariola Bartczak:

Jeg har en lang erfaring fra å jobbe med administrative og organisatoriske oppgaver i tillegg til personalledelse. Jeg er god på å se saken fra fugleperspektiv og på å tenke langsiktig. Jeg trives godt med samarbeidende problemløsning. Jeg ønsker å bidra med å fortsette å opprettholde et godt og trygt sted for beboere i Hauketo Borettslag

Alexander Bjørgan:

Jobber med finans og it, har en BBA med spesialisering i entreprenørskap og shipping. Blid positiv og utadvendt. Høy grad av integritet. Jobbet i flere år med finans og turnaround caser. Sittet i styret i investeringsklubber og selskaper tidligere.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er forlengelse av Ayoub Mouhtarm og Mariola Bartczak som nytt varamedlem.

Ayoub deltar i oppgaver og er en god bidragsyter til styret.

Mariola Bartczak har de kvalifikasjonene vi ønsker som administrative oppgaver samt erfaring innen personalledelse.

Vi i styret ønsker en balansert kjønnsfordeling, noe som vil være i tråd med vårt borettslags ønske om mangfold og inkludering. Det er av avgjørende betydning å sikre en jevn representasjon av både menn og kvinner i styret for å sikre at ulike perspektiver og erfaringer blir tatt i betraktning i beslutningsprosesser.

6.4 Valg av valgkomite

Generalforsamlingen velger to andelseiere til valgkomiteen.

Valgkomiteen har en viktig oppgave for borettslaget:

- I borettslag er det eierne som velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av boligselskapet. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt de klarer dette arbeidet.
- Valgkomiteens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre, som kan ta i et tak for alle beboere i borettslaget. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever grundig forarbeid. For å komme med en best mulig innstilling er det viktig at valgkomiteen har et bredt utvalg av kandidater. Desto større utvalg, dess bedre muligheter har de til å komme frem med en god innstilling. Dette betyr at valgkomiteen bør søke bredt ut, og motivere og rekruttere kandidater til å stille til valg.
- Hvis valgkomiteen ikke finner kandidater til styret, må borettslaget ta inn eksterne aktører som kan drifte borettslaget. Dette vil føre til betraktelige økte kostnader for borettslaget, da eksterne styreledere tar timebetaling (advokatfirma/andre spesialiserte firma)

Forslag til vedtak: Det velges to frivillige andelseiere fra generalforsamlingen til å være i valgkomiteen. Hvis ingen melder seg til valgkomiteen før/på generalforsamlingen, utgår dette vervet, og arbeidet med å rekruttere nye valgmedlemmer faller på styret.

7. Vedlegg

- Årsregnskap 2023
- Revisjonsberetning for regnskapsåret 2023
- Årsmelding 2023
- Vedtekter for Hauketo Borettslag
- Veiledning i andelseiers ansvar og dens vedlikeholdsplikt
- Tegning for beboers vedlikeholdsplikt og borettslagets ansvar
- Husordensregler
- Erklæring om husdyrhold i Hauketo Borettslag
- Reglement for bruk av hobbyrommet
- Reglement for bruk av vaskeri
- Reglement for lading av el-bil
- Reglement for lading av el-sykkel i egen sykkelbod
- Branninstruks

Årsregnskap 2023 Hauketo Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 920 709	1 696 585
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 332 051	856 407
Tilbakeføring av avskrivning	30 222	30 222
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-606 610	-662 505
B. Årets endring disponible midler	755 663	224 124
C. Disponible midler	2 676 372	1 920 709
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 882 692	2 316 915
Kortsiktig gjeld	-206 321	-396 206
C. Disponible midler	2 676 372	1 920 709

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

Resultatregnskap 2023 Hauketo Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 854 815	4 243 225	4 359 039	5 209 452
Leie forretningslokaler	1	151 035	164 016	174 899	180 000
Sum leieinntekt		5 005 850	4 407 241	4 533 938	5 389 452
Annen inntekt					
Tilskudd		0	18 563	0	0
Diverse inntekt	2	131 721	34 850	35 000	80 000
Sum annen inntekt		131 721	53 413	35 000	80 000
Sum inntekt		5 137 571	4 460 654	4 568 938	5 469 452
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	15 510	15 510	15 510	15 510
Styrehonorar	3	110 000	110 000	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	30 222	30 222	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		687 332	788 326	890 000	810 000
Kostnad eiendom/lokale	5	473 056	502 559	488 000	570 000
Kommunale avgifter/renovasjon		657 178	560 959	650 000	757 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 488	20 175	20 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	90	18 117	10 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	433 111	426 935	3 141 000	2 246 000
Revisjonshonorar		9 210	8 615	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		173 902	169 001	174 000	183 000
Andre honorar		9 518	5 638	403 000	8 500
Kontorkostnad		8 939	5 870	9 000	14 500
TV/bredbånd		505 921	429 456	481 000	535 000
Kontingent og gaver		0	1 500	0	0
Forsikring		152 460	143 832	152 000	179 000
Andre kostnader		141 380	126 389	138 000	130 000
Sum kostnad		3 428 315	3 363 102	6 690 510	5 598 510
Driftsresultat		1 709 256	1 097 552	-2 121 572	-129 058
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		63 936	21 321	0	0
Rentekostnad		441 141	262 466	341 171	461 624
Netto finansposter		377 205	241 145	341 171	461 624
Årsresultat		1 332 051	856 407	-2 462 743	-590 682
Overført til/fra annen egenkapital		1 332 051	856 407	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 332 051	856 407	0	0

Balanse 2023 Hauketo Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	9 860 051	9 860 051
Påkostninger	4	326 525	326 525
Andre driftsmidler	4	772 283	802 505
Sum anleggsmidler		10 958 859	10 989 081
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		32 954	29 037
Kundefordringer		0	1 590
Andre kortsiktige fordringer		26 091	8 275
Forskuddsbetalte kostnader		578 281	640 602
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 245 367	1 637 411
Sum omløpsmidler		2 882 692	2 316 915
SUM EIENDELER		13 841 552	13 305 996

Balanse 2023 Hauketo Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 100	9 100
Sum innskutt egenkapital		9 100	9 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 832 443	500 392
Sum opptjent egenkapital		1 832 443	500 392
Sum egenkapital	9	1 841 543	509 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 862 689	9 469 298
Borettsinnskudd		2 931 000	2 931 000
Sum langsiktig gjeld		11 793 689	12 400 298
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 369	7 674
Leverandørgjeld		122 864	293 623
Påløpne renter		3 934	2 050
Annen kortsiktig gjeld		60 154	92 860
Sum kortsiktig gjeld		206 321	396 206
Sum gjeld		12 000 009	12 796 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 841 552	13 305 996
Pantstillelser	11	11 793 689	12 400 298
Sted: _____	Dato: _____		

Janne Renate Ballo
Styreleder

Geir Sire
Styremedlem

Signe Veitsle
Styremedlem

Janne Jensen
Styremedlem

Petter Sulwik
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

Felleskostnader 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.

Noter årsregnskap 2023 Hauketo Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 309 600	2 886 552
3614 Brenselsinntekter	493 128	422 412
3650 Innkrevde felleskostn. renter	431 940	249 135
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	620 147	679 691
3690 Andre leieinntekter	0	5 435
3605 Leie forretningslokaler	151 035	164 016
Sum	5 005 850	4 407 241

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	115 656	34 850
3990 Andre driftsinntekter	14 190	0
3999 Andre inntekter	1 875	0
Sum	131 721	34 850

Konto 3990 gjelder innbetalinger for strøm elbil lading.
Konto 3999 gjelder dobbelt betalt faktura fra Usbl i 2022.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	110 000	110 000
Sum	125 510	125 510

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

Noter årsregnskap 2023 Hauketo Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Påkostninger	Dobbel elbil-lader	Calliganlegg med kamera	Påkostning med kamera
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 860 051	500 000	62 500	359 581	326 525
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 860 051	500 000	62 500	359 581	326 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	47 916	101 881	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 860 051	500 000	14 584	257 700	326 525
Årets avskrivninger :	0	0	6 250	23 972	0
Anskaffelsesår :	1982	2004	2016	2019	2020
Antatt levetid i år :			10	15	

Borettslaget består av 91 andeler og en næringsenhet.
 Eiendommer er oppført på G.nr 186, b.nr 036, og 047 i Oslo kommune.
 Eiertomt på 7.826 kvm og utgjør 1 774 809,- kr av byggets verdi.
 Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring Polisenr. SP586905.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	306 486	315 211
6360 Annet renhold	0	16 273
6361 Fast renhold	122 769	115 718
6362 Skadedyrutryddelse	11 495	10 615
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 200	5 825
6392 Containerleie/tømming	29 105	38 918
Sum	473 056	502 559

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	20 488	20 175
Sum	20 488	20 175

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	9 713
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	7 294
6552 Driftsmateriell	90	1 110
Sum	90	18 117

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	121 195	5 715
6603 Vedlikehold elektro	41 451	22 674
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	13 869	173 252
6616 Vedlikehold vaskeri	17 379	6 875
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	190 900	175 194
6641 Malerarbeider	479	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	21 150
6648 Vedlikehold dører og porter	47 839	22 076
Sum	433 111	426 935

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Noter årsregnskap 2023 Hauketo Borettslag

Note 9 - 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	500 392	1 332 051	1 832 443
Sum opptjent egenkapital	500 392	1 332 051	1 832 443
 Sum egenkapital	509 492	1 332 051	1 841 543

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12126579304	12126579320
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Betingelser:		lhht. brev fra DNB
Beregnet innfridd:	30.09.2033	15.10.21 30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	11 236 491	3 910 143
Lånesaldo 01.01:	6 730 693	2 738 606
Avdrag i perioden:	488 132	118 478
Lånesaldo 31.12:	6 242 561	2 620 127
Saldo 5 år frem i tid:	3 466 169	1 961 231

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579304	91	68 600	6 242 600
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579320	24	35 095	842 280
	24	30 393	729 432
	18	28 943	520 974
	9	23 234	209 106
	1	22 165	22 165
	8	21 845	174 760
	1	21 494	21 494
	1	20 150	20 150
	1	19 479	19 479
	2	19 219	38 438
	2	10 915	21 830

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	8 862 689
Innskuddskapital	2 931 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	11 793 689
Bokført verdi av pantsatt eiendom	10 186 576

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

Resultat og balanse med noter for Hauketo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hauketo Borettslag

Styreleder	Janne Renate Ballo (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Janne Jensen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Signe Veitsle (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Petter Sulwik (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Geir Sire (sign.)	02.04.2024

Til generalforsamlingen i Hauketo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hauketo Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 modifiserer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 11:50:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7E7KZ-QW4F6-JPEWS-1J0S0-67K3O-32E8Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Årsmelding 2023 - Hauketo Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Janne Renate Ballo
Styremedlem, Janne Jensen
Styremedlem, Geir Sire
Styremedlem, Petter Sulwik
Styremedlem, Signe Veitsle
Varamedlem, Øystein Myrbraaten
Varamedlem, Ayoub Mouhtaram

Styret i Hauketo Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

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 det beste for, eierne. Hauketo Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 959343160
Hauketo Borettslag består av 91 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Hauketo Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586905. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Hauketo Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Hva gjør styret i et borettslag?

Styrets oppgave er å lede borettslaget i tråd med lovverket og vedtakene fra generalforsamlingen. Det innebærer både forvaltning og vedlikehold – en tematikk som strekker seg fra regnskapsføring til brannsikkerhet.

– I tillegg skal styret sørge for vedlikehold av bygninger og fellesområder.

I Borettslagsloven §8-8 heter det at styret kan ta alle avgjørelser som ikke gjennom lover eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter.

Styret har i perioder behandlet en del klager som følge av brudd på husordensreglementet eller vedtektene.

01.08.2023 fikk vi ny leietaker i næringsbygg. Den nye leietakeren er Noor trafikkskole.

Styret og informasjon

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. 18.00-19.00 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.

Hjemmeside: Hauketoborettslag.no

Oppslagstavlene i trappeoppgangene er vår offisielle informasjonskanal til alle beboere. Viktig informasjon til beboerne kommer på disse tavlene, derfor viktig at alle ser på nye oppslag som kommer. Styret har også opprettet en lukket Facebook-gruppe som heter Hauketo Borettslag, meld deg gjerne inn i gruppen. Der vil det komme nyttig informasjon i tillegg til de offisielle oppslagstavlene. I tillegg har vi opprettet egen nettside: Hauketoborettslag.no. Der ligger alle oppdaterte vedtekter, husordensregler og samtlige reglementer.

Vi sender også ut mail med viktig informasjon, så det er viktig at du registrerer mailadressen din på UBSL sin nettside <https://www.usbl.no/min-side/min-profil>

Selskapets vaktmestertjeneste utføres av Christiania Forvaltning & Eiendom tlf. 22 62 50 27.

Renhold av trappene utføres av Rene Trapper AS, tlf. 45 23 01 11.

Sparing til planlagt bytte av entredører

01.02.23 startet vi sparing på høyrentekonto på bytting av entredører.

Pr. 30.04.24 hadde vi spart kr. 622 315,- inkl. rente på kr. 21 005,- (2023)

Planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste år

- Bytte av entredører til alle leiligheter
- Reparasjon og etablering av nye brannceller på loft
- Utbedring av eksisterende branndører på loft og kjeller
- Gjøre om en tørkebås til felles sykkelbod for borettslaget
- Drenering rundt næringsbygg

Regulering av felleskostnader

Felleskostnadene økte med 9,8 % fra 01.01.2024, som ble fordelt slik:

- 4,8 % går til generelle økte kostnader.
- 5 % blir satt på høyrentekonto for rehabilitering av leilighetenes ytterdører.

Kildesortering

- Borettslaget har et søppelhus for kast av husholdningsavfall, som matavfall, plastavfall mv. Alle avfallsposer skal knyttes med dobbelknute og kastes oppi kassene iht. Oslo Kommune sine retningslinjer
- Papp og papir skal sorteres i egen container som er plassert mellom blokk 7 og søppelhuset.
- Borettslaget bestiller container for restavfall og elektrisk avfall to ganger i året, henholdsvis vår og høst. Nærmere informasjon om dette blir hengt opp på oppslagstavlene i hver oppgang.
- Annet avfall, som møbler, TV, juletrær osv. må beboerne selv sørge for å få kastet på kommunens gjenbruksstasjon (dette skal **ikke** settes i søppelhuset). Som innbygger i Oslo kan du levere avfall fra egen husholdning 20 ganger per år uten å betale, ved å skanne din personlige GjenbruksID når du kommer til stasjonen.

Vaskerier

- I hver blokk finnes det et vaskeri med vaskemaskin(er) og tørketrommel.
- Adgang til bruk av vaskeriene koster fra 01.01.2023 kr 2 000,- + Vippsgebyr, per kalenderår
- All bruk skal bestilles på forhånd ved bruk av en hengelås per tavle merket med leilighetsnummer.
- Kun nyvaskede klær/tøy skal tørkes i tørketrommelen.
- Feil eller avvik meldes til styret.
- Det er laget en egen kontrakt som bruker må signere for å unngå misbruk og brudd av reglement. Se ellers **Reglement for bruk av vaskeri i Hauketo Borettslag**

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 eventuelt parkere ved togstasjonen.

Ladestasjon elbil

- Borettslaget har to parkeringsplasser for å lade elbiler
- Beboere kan bruke ladestasjonen ved å inngå avtale med styret hvor de velger å betale per kvartal, halvår eller år. Det må også betales et depositum ved utlevering av brikke
- Det er laget en egen kontrakt som bruker må signere for å unngå misbruk og brudd av reglement. Se ellers **Reglement for bruk av ladestasjon i Hauketo Borettslag**

Ladestasjon elsykkel

- Borettslaget har en egen sykkelbod for lading av elsykler.
- Det er begrenset med plass, derfor er dette ikke en oppbevaringsbod, men kun et sted for å lade elsykkel/elsparkesykkel.
- Beboere betaler et årlig beløp og et depositum for nøkkelbrikke for å lade i sykkelboden.
- Det er laget en egen kontrakt som bruker må signere for å unngå misbruk og brudd av reglement. Se ellers **Reglement for bruk av elsykkelbod i Hauketo Borettslag**

Diverse avtaler

- Styretelefon tlf.nr. 473 92 539 fra Telia
- Digital-TV og bredbånd fra Telia
- Christiania Forvaltning og Eiendom (vaktmester)
- Rene Trapper AS (vask annenhver uke)
- DSI Systemer AS (vaskemaskiner og tørketromler)
- Kolbotn Elektro AS (elektriker, internkontroll elektrisk anlegg)
- VVS Gruppen (rørlegger)
- P-Service AS (parkering)
- Byggmester Eriksson og Kanalrens AS (ventilasjon)
- Gowens AS (brannsikring)
- Access Låsespesialisten AS (ringeklokker/dørtelefoner/låsesystem og dørpumpe)

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2024

Utdrag fra årlig lekeplasskontroll fra Aktiv Lek – utført 15.04.24

	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	
0	
0	
0	
0	
Fareklasser: 1: Utbedres ved	
Lier dato: 15/	
Lekeplass:	
.	
Lekeapparat:	
Lekchus	
Type:	
Produsent:	
Produsert år:	
Fell funnet ved sikkerhetskontroll:	Ref
	0
NB! Dette er et leketøy og skal ikke stå ubetjent på steder med fri tilgang	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0

	Henvisn. stand
	0
	0
	0
	0
	0
	0

Vedtekter for

Hauketo Borettslag org nr 959 343 160

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. januar 1983, sist
endret den 22. mai 2023.

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 (enkelpersoner) 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) Nekter 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.

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

(3) 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 og 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.

(8) Andelseiere i Hauketoveien 3 har fjernvarmeanlegg hvor andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde radiatoren (inkl. reguleringsskrue og lufteventil) i leiligheten. Videre skal andelseier sikre at fjernvarmeanlegget ikke skades eller males igjen, samt sikre at ventiler som åpne/lukke skrue og lufteventil fungerer. Fjernvarmeanleggets varmeveksler er avstengt i sommerhalvåret (normalt fra 1. juni til 15. september (vil variere med utetemperatur)). Andelseier må «lufte» radiatoren via lufteventilen jevnlig for å forhindre unødig korrosjon og sikre at radiatoren fungerer optimalt. Ønsker andelseier å bytte ut en radiator uten skade må andelseier selv, etter avtale med styret, bekoste dette.

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.

(6) Andelseiere i Hauketoveien 3 har fjernvarmeanlegg hvor borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av varmeveksleren i fyrrommet og alle tilførselsrør, samt ansvarlig for utskifting av skadede radiatorer som skyldes normal slitasje/korrosjon.

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 forsikringsskade 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.
- (8) Andelseiere i Hauketoveien 3 har fjernvarmeanlegg som ikke uten styrets samtykke kan gjøres ombygging på. Borettslaget aksepterer ikke at radiatorer fjernes permanent, da dette vil påvirke anleggets balanse. En radiator kan søkes flyttet, søknaden sendes til borettslagets styre og arbeidet kan ikke gjøres uten samtykke fra borettslagets styre

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

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 tvangsfullbyrdselslovens 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

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. Se reglement for lading av el-biler i Hauketo borettslag.
- 13-6** Styret er ikke ansvarlig for bøtelagte eller borttauede biler.

14 Forsikring

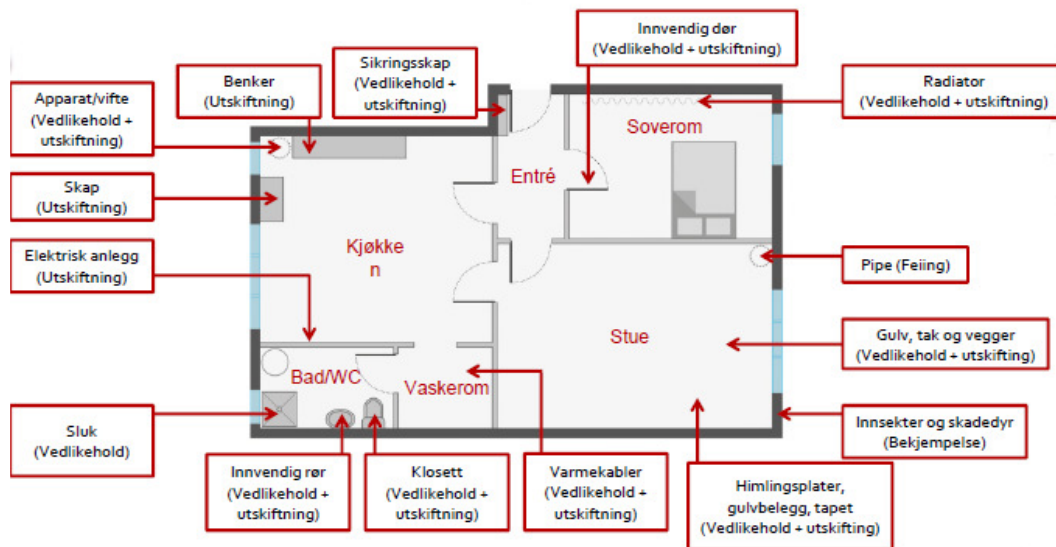
- 14-1** Styret er ansvarlig for at borettslaget til enhver tid har en gyldig forsikring som dekker borettslagets bygningsmasse mv.
- 14-2** Ved skade på utstyr/elementer som er fastmontert eller bygd inn i bygningsmassen og som normalt er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skrive ut, må andelseier betale borettslagets egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.
- 14-3** Andelseier må selv sørge for å ha gyldig innboforsikring som skal dekke all annen skade som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

Veiledning i andelseiers ansvar og dens vedlikeholdsplikt

Styret i Hauketo Borettslag får jevnlig spørsmål fra beboere knyttet til borettslagets og boligeiers ansvar for vedlikehold og utskifting. Styret har derfor laget denne informasjonen, som skal gi en enkel oversikt over ditt ansvar som boligeier i vårt borettslag. Dine og borettslagets plikter til å vedlikeholde leiligheten og boligmassen er også nevnt i våre vedtekter punkt 5. Vedlikehold og ombygging, som du finner i innkallingen til generalforsamling hvert år.

Grunnregelen er at alt innenfor den enkelte leilighet er andelseiers ansvar med tilhørende vedlikeholdsplikt. Mens borettslaget som fellesskap har ansvar for bygningens ytre fasade og konstruksjon, samt innebygde rør og elektrisitet fram til leiligheten. Illustrasjonen under viser hva som er ditt ansvar i din leilighet.

Eiers ansvar



Vedlikehold og/eller utskifting av vegger, tak og gulv i hele leiligheten er ditt ansvar. Med dette menes maling, tapetsering eller bekle vegger og tak med plater, samt vedlikehold og skifte av gulvet. Ved ombygging kan beboer flytte lettvegger, mens bærende konstruksjoner ikke kan røres uten at du må søke både styret og Oslo Kommune Plan og bygningsetaten om å få lov.

Innvendige dører inkludert listverk skal du som eier vedlikeholde og bytte selv, mens leilighetens **entrédør** til trappegang skal du vedlikeholde. Vedlikeholdet av leilighetens entredør består i å male på innsiden, samt å skifte ut tetningslister og dørhåndtak og dørlås. Ved bytte av håndtak og lås, kan du kun bytte til noe som er likt det som er montert fra før. Borettslaget er ansvarlig for å skifte ut entrédøren og det er spesielle krav til entrédører i boligblokker.

Vinduene inkludert listverk må vedlikeholdes av eier, med dette menes at du må smøre vinduenes bevegelige deler og male innvendig trevirke. Vedlikeholdsansvaret inkluderer bytte av glass hvis det skulle oppstå sprekk eller annen skade på glasset. Våre vinduer ble byttet i 2013 og har en konstruksjon i aluminium som skal medføre lang levetid (opp mot 50 år). Utskifting av vinduer er borettslagets ansvar, sammen med utvendig vedlikehold som maling.

Strøm og elektrisk anlegg (ledning og stikkontakter mv) inne i din leilighet har du som eier ansvar for å vedlikehold og bytte ut, det samme gjelder sikringsskapet i gangen. Borettslagets ansvar stopper ved at vi er ansvarlig for strømkabel inn til hovedsikringen i ditt sikringsskap.

***Merk deg!** Alt arbeid med det elektriske anlegget i leiligheten skal utføres og dokumenteres av godkjent elektriker via en samsvarserklæring.*

For **vann og avløp** har du som eier ansvar for vedlikehold og utskifting av alle innvendige rør og vannledninger, til både bad og kjøkken.

Kjøkkenet er du ansvarlig for å vedlikeholde og skifte ut. Dette gjelder kjøkkeninnredning inkl. kjøkkenvifte med kullfilter, vannrørene og kjøkkenbenkarmatur. Husk at kjøkkenviften ikke kan kobles til borettslagets ventilasjonsanlegg eller føres ut via en luke i yttervegg.

***Merk deg!** Det er kun lov med kjøkkenvifte med kullfilter som blåser lufta inne i kjøkkenet.*

Badet er ditt ansvar å vedlikeholde og skifte ut. Dette inkluderer flis på gulv og vegg (inkludert membran), tak, silikongfuger, varmekabler, baderominnredning, toalett, dusjfasiliteter, armaturer og innvendige rør. Du må sikre deg at badet er tett, bl.a. ved å løpende sjekke silikongfuger, sluk og rør. Sluket i gulvet har du ansvar for å vedlikehold, dvs. minst 3 ganger åpne slukristen og fjerne det som har lagt seg av skit/lo/hår mv. i sluket. Ønsker du å bytte ut sluket, er dette noe du ikke kan gjøre selv. Sluket har borettslaget ansvar for å bytte ut, da det ligger støpt inn i bygningens konstruksjon. Større renovering av baderom som medfører at du vil gå inn i konstruksjonen (f.eks. pigge opp baderomgulvet for å flytte sluk) er søknadspliktig ovenfor Plan- og Bygningsetaten, samt at samtykke med innhentes fra styret før arbeidene kan starte.

***Merk deg!** All renovering av bad må gjøres av godkjente håndverkere som utsteder en samsvarserklæring iht. norsk lov og forskrift.*

I Hauketoveien 3 har vi **fjernvarmeanlegg** som gir varme til boligen. Ansvaret for vedlikehold av selve radiatoren med tilhørende ventiler (åpne/lukke og utlufting) ligger hos andelseier. Borettslaget har ansvar for utskifting av tilførselsrørene og skadede radiatorer som skyldes normal slitasje/korrosjon.

***Merk deg!** Arbeider på fjernvarmeanlegget kan ikke gjøres uten styrets samtykke, da dette fort kan medføre at anlegget må tømmes for vann og det berører da de fleste leilighetene i blokken.*

Insekter og skadedyr skal du som eier bekjempe i egen bolig. Borettslaget har i sin forsikring avtale med skadedyrfirma og opplysninger om dette firmaet skal være oppslått ved ytterdøren i alle oppganger. Styret anbefaler at dette firmaet kontaktes, samt at du også snakker med ditt eget selskap du har innboforsikring hos.

Forsikring og dens dekning. Styret oppfordrer alle andelseiere å ha en innboforsikring. Skulle uhellet være ute, vil ikke borettslagets forsikring dekke tap du har ved skaden. Ved f.eks. en brann vil sanering/rydding av leiligheten være ditt ansvar, slik at borettslaget kan komme til å få utbedret skader på konstruksjonen/bygningsmassen. Borettslagets forsikring dekker altså det å få reparert skader på bygningsmassen som fellesskapet har ansvaret for. Innboforsikringen din vil kunne gi deg, nye gulv, tak, vegger, dører, nytt bad og ny kjøkkeninnredning mv.

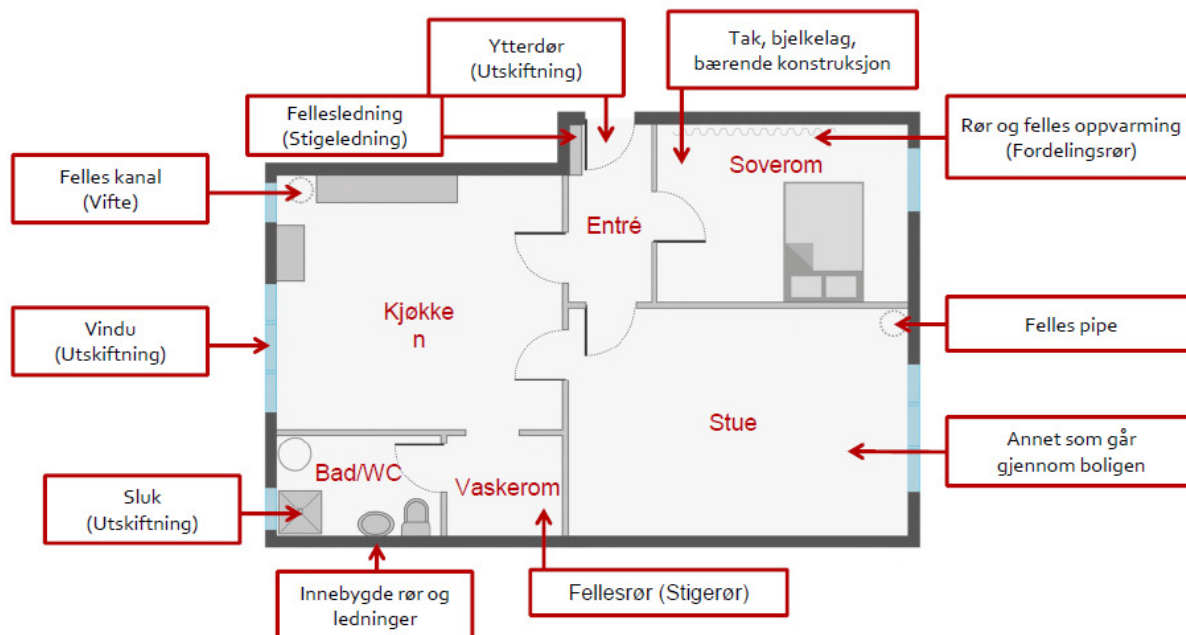
***Merk deg!** Slutten dine varmekabler på badet å virke kan dette dekkes av borettslagets forsikring hvis reparasjon av skaden koster mer enn kr. 10.000,-. Meld skaden til borettslaget, som hjelper deg videre med skademeldingsskjema. Ved bruk av vår forsikring på varmekabelskade, [må du som andelseier dekke borettslagets egenandel på kr. 10.000,-](#), men du får da utbedret skaden som fort kan koste kr. 30-40.000,-*

Avslutningsvis vil Hauketo Borettslag minne på vedtektenes punkt 5-1 (7) som sier følgende:

«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.»

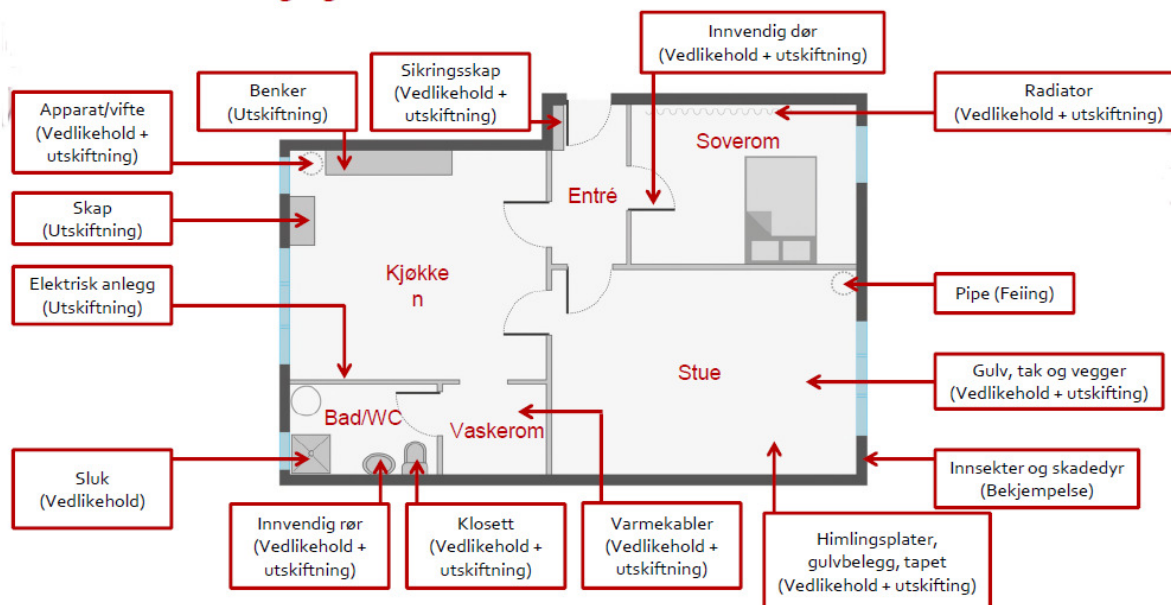
Boligselskapets ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Eiers ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 22. mai 2023

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 godkjennelse 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 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 loftsboder.

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

9. Vaskeriene

Tilgang til vaskeriet i din blokk kjøpes av styret på styrerommet i oppgang 7D etter nærmere informasjon eller i styrets kontortid.

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

Før første gangs bruk plikter beboer å be styret om informasjon om bruk av vaskeriet.

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.

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

Leievasking er strengt forbudt.

Feil/skader i vaskeriet skal umiddelbart meldes til styret.

Vaskeriene er fellesarealer, som alle med kjøpt tilgang, kan oppholde seg i, også utenom sin egen vasketid. Bestilt vasketid, begrenser kun bruken av vaskemaskin og tørketrommel og ikke øvrig bruk av lokalet.

10. Tørking og lufting av tøy

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

11. Søppel

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 knyttes 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 parabolantennener 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 og musikkspilling 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 man skal ha fest eller annen selskapelighet skal man alltid varsle naboene med oppslag minst 2 dager før festen, hvis det kan bli unormalt mye støy (høylytt prating og musikkspilling). Det skal uansett være ro i leiligheten i perioden kl 23.00 – 06.00.

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.

Ved bruk av grillsted og hage skal alle rydde etter seg. Søppel tas med hjem.

Støy og musikkspilling skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

17. Bruk av basseng og trampoline

Det er ikke tillatt å bruke enhver form for basseng eller trampoline på borettslagets fellesarealer. Dette på grunn av HMS, lover og sikkerhet.

18. 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.

19. Brannvernutstyr

Borettslaget er ansvarlig for installasjon av brannvernutstyr som brannvarslere og slukkeutstyr 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.

20. Klage – slik gjør du når naboen bryter reglene

Når en beboer/nabo bryter reglene i borettslaget skal du forsøke å løse regelverksbruddet ved å kontakte din nabo/aktuell beboer. En eventuell konflikt skal alltid forsøkes løst mellom deg og naboen (heretter kalt partene). Dersom partene ikke greier å løse saken mellom seg, kan den ene parten etter gjentagende regelbrudd kontakte styret skriftlig. Ønsker du å involvere styret må det fremsettes en skriftlig klage enten i brev form levert i borettslagets postkasse ved oppgang 7D eller på e-post til adressen hauketo.borettslag@gmail.com. For at styret skal behandle en naboklage så foreligger det noen formelle krav til dokumentasjonen;

- Klagers navn og adresse (inkl. leilighetsnr.)
- Navn og adresse (inkl. leilighetsnr.) på den du klager på
- Når og hvor skjedde regelbruddet?
- Hvilket regelverk er brutt? (finner du i innkalling til generalforsamling som utgis hvert år)
- Hvordan er regelbruddet forsøkt løst mellom partene og er evt. Politi blitt oppringt?

På grunn av de overnevnte dokumentasjonskravene vil ikke styret behandle klager som blir fremsatt via mobiltelefon, verken muntlig eller SMS. Du vil ved henvendelse til styrets mobiltelefon få beskjed om at klagen må sendes skriftlig på e-post eller i brev.

Når det gjelder klager på husbråk (høylytt krangling) eller musikk-/feststøy hvor du ønsker at noe skjer umiddelbart, må Politiet kontaktes av deg som er berørt. Styret vil saksbehandle alle klager i et styremøte før styret gjør eventuelle tiltak.

ERKLÆRING OM HUSDYRHOLD I HAUKETO BORETTSLAG

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

Regler for bruk av Hobbyrommet

1. Bruk av hobbyrommet skal avtales via styretelefonen (473 92 539) minst én uke før bruken skal skje.
2. Avtale om utlevering av nøkler avtales via styretelefonen 3 dager før bruken skal skje.
3. Det innbetales et depositum på kroner 500,- ved henting av nøkkel. Beløpet fås tilbake ved levering av nøkkel etter godkjent rengjøring.
4. Renhold av hobbyrommet skal skje umiddelbart etter bruk, senest dagen etter.
5. Leietager er erstatningspliktig for skader som blir påført lokalet.
6. Dører og vinduer skal være lukket når hobbyrommet forlates.
7. Ved matlaging på kjøkkenet skal det IKKE luftes ut i gangen.
8. Brann døren inn til kjeller fra trappegangen ved Hobbyrommet skal ALLTID være lukket og låst, dette for å redusere ulempen og forstyrrelsen for beboerne i oppgangen.
9. Det er ikke tillatt å bruke andre elektriske apparater på kjøkkenet/ Hobbyrommet annet enn for avspilling av musikk.
10. Hobbyrommets naboer (minst oppgang 7A og 7B) skal varsles minst to dager før rommet skal brukes.
11. Støynivået skal være dempet på hverdager mellom kl 20-08, på lørdager mellom kl 17-08 og på søndager/helligdager hele dagen.
12. Alle selskaper skal være avsluttet innen kl 23.00
13. Når selskapet er over, skal den ikke fortsette på plenen, i trappa eller utenfor oppgangene.
14. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalene.
15. Det skal ikke være løping i trappene og gangene.

16. Det skal til enhver tid være en ansvarlig person som er minst 25 år til stedet i rommet.
17. Det skal ikke kjøres bil inn foran oppgang 7A og foran Hobbyrom mellom kl. 21.00 og 06.00. Ved særlige tilfeller kan dette fravikes etter godkjenning fra styret.
18. Ved brudd på reglementet for bruk av Hobbyrommet gjelder følgende:
- a. Overholdes ikke fristen for å gjøre avtale om nøkkelutlevering, kan styret nekte lån av Hobbyrommet når det er mindre enn 3 dager til bruken skal skje.
 - b. Møter ikke andelseier opp til avtalt tidspunkt for nøkkelutlevering/-innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i 1 måned.
 - c. Ved gjentakende utelatelse fra avtalt tidspunkt for nøkkel-utlevering/-innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i minst 3 måneder.
 - d. Ved for dårlig utvask ved lån av lokalet (minst 3 ganger), vil andelseier tape sitt depositum den tredje gangen.
 - e. Brudd på reglement nr 10, varsling i oppganger, må andelseier/ bruker forholde seg til normalt reglement for støy (reglementet pkt. 11 gjelder da ikke og festen må avsluttes omgående)
 - f. Brudd på øvrig reglement, kan styret beslutte bruksnekt i minst 3 måneder.

Reglement for bruk av vaskeri i Hauketo Borettslag

1. Generelt

For å kunne bruke borettslagets vaskeri benyttes nøkkeltet/brikke som borettslaget administrerer. Hver andelseier får, ved inngåelse av kontrakt, ett stk. nøkkeltet/brikke til disposisjon. Nøkkeltet/Brikken er personlig og kan ikke brukes av andre.

2. Regler ved bruk av vaskeri

- Beboere som bruker vaskeriet, plikter å overholde vasketidene som er bestemt. Vasketid er mandag til lørdag: 08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00, 16.00 – 20.00. Søndager og helligdager er vaskeriet stengt.
- Alle beboere som benytter vaskemaskin og/eller tørketrommel skal bestille tid ved bruk av kun **én** hengelås **tydelig merket med leilighetsnummer**. (Er du usikker på ditt leilighetsnummer, kontakt styret eller se plakat på vaskerom) Låsen henges på tavla ved ønsket dato og tidsrom.
- Umerkede hengelåser vil bli fjernet fortløpende uten varsel.
- Nøkkeltet er personlig og kan ikke lånes ut til andre.
- Det er ikke lov å ta andres bestilte tid, selv om utstyret ikke er i bruk i vasketiden. Spør gjerne den som har bestilt vasketid.
- Hvis man ønsker å vaske ved ledig tid, flytt låsen til denne tiden, slik at man til enhver tid vet hvem som vasker. Hvis det er tøy i maskinene uten at det henger en lås på gjeldende vasketid, kan den som ønsker tiden flytte sin lås til denne tiden og ta ut tøy av maskiner og overta vasketiden.
- Ikke bruk for mye vaskepulver (1-2 spiseskjeer er nok) da dette tetter og ødelegger vaskemaskinen (følg doseringsanvisningen på pulver).
- Bruk kun flytende tøyvasker/skyllemiddel i kammeret lengst til venstre.
- **Husk å tømme lommer for ting som kan ødelegge vaskemaskinen** (spiker, strikker, mynter o.l.)
- **Bruk vaskepose til BH med spiler** (spilene kan ødelegge vaskemaskinen og tørketrommel)
- Kun nyvasket og rent tøy skal tørkes i tørketrommel.
- Det er ikke lov å tørke sko og skittent tøy i tørketrommel.
- Når din vasketid er over, skal det være klart for den neste. Før du forlater vaskeriet er det din plikt å rydde etter deg, fjerne pulver på maskin/gulv og **fjerne lo fra filteret i tørketrommel**. Søppel tar du med deg hjem.
- Hvis det er noe galt med utstyret i vaskeriet, henger du opp skilt (i ustand) på maskinen. Kontakt deretter styret på telefon 959 343 160.

3. Kostnader

For å kunne bruke borettslagets vaskeri må beboer betale et årsbeløp + et gebyr. Når beboer har vippset beløpet til borettslagets konto, mottas nøkkelkort/brikke og vaskeriet kan benyttes i henhold til ovennevnte regler.

4. Tap av nøkkelkort

Hvis nøkkelkort/brikke mistes, må andelseier betale for tap av nøkkelkort/brikke.

5. Misbruk av lås og nøkkelkort

Hvis beboer låner bort sitt nøkkelkort eller henger opp flere enn en lås mister beboer retten til å bruke vaskeriet. Beboer mottar brev fra styret.

- Ved første gangs varsel mister beboer muligheten til å bruke vaskeriet og utestenges i en måned.
- Ved andre gangs varsel mister beboer muligheten for å bruke vaskeriet og utestenges i tre måneder.
- Ved tredje gangs varsel mister beboer tilgang til vaskeriet og utestenges for all fremtidig bruk av vaskeriet.

6. Mottatte klager på beboere

Hvis styret mottar klager på at beboere ikke rydder etter seg, ikke overholder sin vasketid eller bryter andre regler, kan retten til å bruke vaskeriet inndras.

- Ved første gangs varsel mottar beboer brev fra styret. Ingen konsekvens, brevet inneholder generelt innhold om å respektere retningslinjer for vaskeriet og at man må rette seg etter reglementet. Videre brudd kan medføre tap av rett til å bruke vaskeriet.
- Ved andre gangs varsel mister beboer retten til å bruke vaskeriet, og utestenges en måned.
- Ved tredje gangs varsel mister beboer retten til å bruke vaskeriet og utestenges i tre måneder.

7. Endring av vilkår

Hauketo borettslag kan ensidig endre avtalevilkårene med 30 dagers varsel. Endringer skal alltid meddeles andelseieren skriftlig pr. brev eller e-post med tydelig angivelse av at det er endringskrav med referanse til kontrakten.

Reglement for lading av elbiler i Hauketo Borettslag

1. Generelt

Borettslaget har ladestasjon for 2 elbiler ved oppmerkede plasser ved frisøren. For å kunne bruke borettslagets ladestasjoner benyttes ladebrikker som borettslaget administrerer. Hver andelseier får, ved inngåelse av kontrakt, en stk ladebrikke til disposisjon. Borettslaget vil lagre informasjon om ladehistorikken. Ladebrikken er personlig og kan ikke lånes bort

2. Kostnader

Det betales inn et beløp for et kvartal, halvår eller ett år av gangen, i tillegg til kontant depositum, før ladebrikken deles ut. Beløpet vipses til Hauketo Borettslag. Depositumet betales tilbake når ladebrikke leveres tilbake. Avsluttes kontrakten og brikken ikke leveres inn, blir beboer etterfakturt for hver måned beboer beholder ladebrikken uten å betale.

3. Ladetid

Det er et krav at elbilen aktivt lader for å benytte de felles ladestasjonene. Det må benyttes parkeringsskive og maksimal tillatt ladetid er på 8 timer.

4. Registrering av bil

Andelseier forplikter seg å informere styret med nytt reg.nr ved bytte av elbil.

5. Tap av brikke

Hvis ladebrikken mistes, taper andelseier depositumet. Ved anskaffelse av ny brikke må andelseier betale et nytt depositum.

6. Brudd på vilkår

Brudd på bestemmelsene for ladetid kan medføre stenging av ladebrikken for en periode. Perioden for utestengelse skal meddeles andelseier skriftlig, og perioden vil økes ved gjentagende brudd. I ytterste konsekvens kan abonnementet termineres. Manglende betaling vil medføre utestengelse. Styret i borettslaget er øverste klageinstans.

7. Avtaletid og oppsigelse

Avtalen er bindende straks kontrakten er signert og årskostnadene + depositum er betalt. Kontrakten løper til det tidspunkt som er satt på avtalen. Oppsigelse av kontrakten skal være skriftlig og vil være gjeldende fra påfølgende måned.

8. Bøter eller borttauing

Styret er ikke ansvarlig for bøtelagte eller borttauede bilder

9. Endring av vilkår

Hauketo borettslag kan ensidig endre avtalevilkårene med 30 dagers varsel. Endringer skal alltid meddeles andelseieren skriftlig pr. brev eller e-post med tydelig angivelse av at det er endringskrav med referanse til kontrakten.

Reglement for lading av elsykler i Hauketo Borettslag

1. Generelt

For å kunne bruke borettslagets ladestasjon til elsykkel benyttes nøkkelbrikke som borettslaget administrerer. Hver andelseier får, ved inngåelse av kontrakt, en stk nøkkelbrikke til disposisjon. Det betales et årsbeløp for å kunne bruke boden, som dekker strømutgiftene. Det er ikke lov å lade elsykler/elsparkesykler inne i fellesarealer (oppgang/boder e.l – se punkt 8 Husordensregler om strømkontakt) grunnet brannsikkerhet.

2. Kostnader

Det betales inn et beløp for et år av gangen, før nøkkelkortet deles ut. Beløpet vipses til Hauketo Borettslag. I tillegg betales et depositum for nøkkelkort i kontanter.

3. Ladetid

Det er et krav at elsykkelen aktivt lader for å benytte sykkelboden. Maksimal ladetid er 6 timer.

4. Oppbevaring av elsykler

Sykkelboden er ikke for oppbevaring av sykler, men kun et sted for å lade elsykkel da det er begrenset med plass. Når elsykkel er ferdigladd, benyttes egen bod eller sykkelstativ på borettslagets eiendom for oppbevaring.

5. Brannsikkerhet

Grunnet brannsikkerhet skal ikke sykler stå i boden om natten og lades. Ladning av elsykkel kan skje i tidsrommet mellom 06.00 til 23.00 alle dager. Andelseier har et ansvar om å påse at batteriet ikke er skadet eller møkkete ved ladning.

6. Nøkkelbrikke

Nøkkelbrikken er personlig og kan ikke lånes bort til andre andelseiere.

7. Tap av nøkkelbrikke

Hvis nøkkelbrikken mistes, må andelseier betale for tap av nøkkelbrikke.

8. Brudd på vilkår

Brudd på bestemmelsene for bruk av ladestasjon for elsykkel kan medføre stenging av nøkkelbrikke for en periode. Perioden for utestengelse skal meddeles andelseier skriftlig, og perioden vil økes ved gjentakende brudd. I ytterste konsekvens kan abonnementet termineres. Manglende betaling vil medføre utestengelse. Styret i borettslaget er øverste klageinstans.

9. Avtaletid og oppsigelse

Avtalen er bindende straks kontrakten er signert og årskostnadene er betalt. Kontrakten er gyldig så lenge andelseier har betalt årsbeløp. Ved mangel på betaling for nytt år, sies kontrakten automatisk opp og nøkkelt kort annulleres. Ønsker andelseier ikke lenger å bruke ladestasjon for elsykkel, kontaktes borettslaget skriftlig og nøkkelbrikke leveres tilbake. Depositum for brikken betales ut når brikken leveres inn.

10. Endring av vilkår

Hauketo borettslag kan ensidig endre avtalevilkårene med 30 dagers varsel. Endringer skal alltid meddeles andelseieren skriftlig pr. brev eller e-post med tydelig angivelse av at det er endringskrav med referanse til kontrakten.

BRANNINSTRUKS

Varsle: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet (110) 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 alle 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, da dette hindrer 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 må man varsle styret umiddelbart.**

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hauketoveien 5B
1266 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre