PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

HAUKETOVEIEN 5B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Forside energiattest

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter

Veiledning i andelseiers ansvar og dens vedlikeholdsplikt

Parkeringsoversikt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet

Hauketoveien 5 B, 1266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 47

Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26043 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PN9616

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i 2. etasje i en boligblokk fra ca. 1952, beliggende på Hauketo, bydel Søndre Nordstrand i Oslo.

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk på bad.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra felles bereder.

Flislagt baderom modernisert i regi av borettslaget i 2004.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med forheng, hjelpesluk i sone og dusjutstyr.

Kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.
Innredning med glatte folierte fronter og enkelte vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller og 1 på loft samt fast biloppstillingsplass.
Felles vaskeri i kjeller.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet

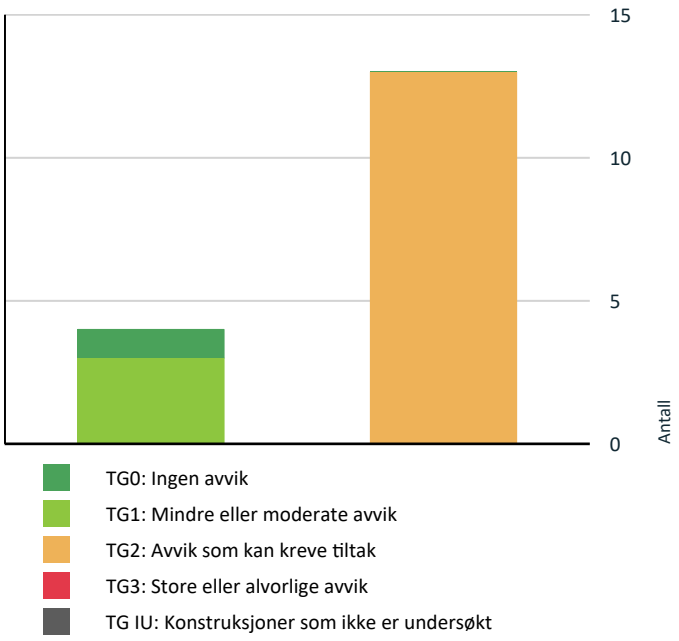
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Baderommet er utvidet inn i kjøkkenet med dusjnisje.
Arbeidet ble gjort ifm modernisering av baderommet i 2004 i regi av borettslaget.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår er basert på brukstillatelse.
Blokken er registrert tatt i bruk
01.01.1952 iflg. Norges eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2013.

Vinduene fremstår generelt i brukbar stand ut fra visuell befaring. Alderen tilsier at de nærmer seg forventet brukstid, og vedlikehold må påregnes. Eldre vinduer har normalt noe svakere isoleringsevne enn dagens standard, og bør følges opp med jevnlig kontroll av overflatebehandling for å hindre fuktopptak og redusert levetid.

Tilstanden er vurdert i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke gir redusert brukervennlighet og kan påvirke muligheten for tilstrekkelig lufting. Slitte karmer med sprekker i trevirket kan over tid føre til økt fuktpåvirkning, videre nedbrytning av materialet og behov for hyppigere vedlikehold. Forholdet gir også noe usikkerhet rundt tetthet mot vær og vind.

Tiltak:
Det anbefales å justere og vedlikeholde beslag og hengsler for å bedre funksjonen. Skader og sprekker i treverk bør utbedres med reparasjon, tetting og overflatebehandling for å begrense videre slitasje. Dersom skadene er omfattende eller gjentagende, kan utskifting av enkeltvinduer vurderes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert entrédør fra 2026.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong. Fasader forblendet med korrugerte plater.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Snøfangere er montert.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 1952 og er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad og kjøkken.
Laminatgulv i entréen.
Ellers originalt heltre gulv.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Glatte, malte flater i entréen.
Ellers malt tapet.

Himlinger:
Himlingsplater på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,52 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

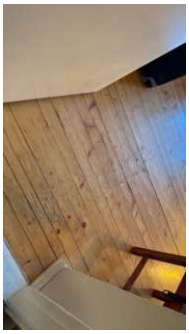
Slitte fliser på kjøkkenet, hakk og riper i parkettgulv og en del skruehull i veggflatene på soverommet.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje som er typisk for alderen og kan derfor betraktes som "gått ut på dato" eller i behov av modernisering. Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussing eller modernisering av overflatene i boligen må påberegnes.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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.

Det er målt en høydeforskjell på 16 mm gjennom stuen.

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte dører i leiligheten.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

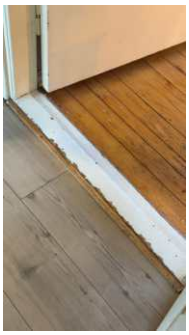
Døren til soverommet treffer karm.
Det påpekes slitte terskler og eldre dører/karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dører som treffer karm og slitte terskler/dørkarmer gir redusert funksjon og brukervennlighet. Dette kan medføre økt slitasje over tid og gi et noe uferdig inntrykk. Forholdet vurderes som et bruksmessig og vedlikeholdsmessig avvik, uten betydning for byggets sikkerhet eller konstruksjon.

Tiltak:
Det anbefales å justere hengsler og eventuelt karm slik at dørene får korrekt gang og klaring. Slitte terskler og eldre dører/karmer kan vedlikeholdes eller skiftes ut lokalt ved behov. Tiltakene kan som regel gjennomføres uten større inngrep.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré: Hylleløsning over døren.

Soverom: Skyvedørsgarderobe med vitrinedører og garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom modernisert i regi av borettslaget i 2004.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

———

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sorte merker rundt downlights.
Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Sorte merker rundt downlights kan indikere varmgang, støv/sotavsetning eller mangelfull tetting mot himling. Over tid kan dette gi misfarging av overflater og økt slitasje på omkringliggende materialer. Med hensyn til alder på underliggende konstruksjoner foreligger det økt usikkerhet knyttet til utførelse og dagens krav til brann- og lufttetthet.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere downlights og tilhørende installasjoner for korrekt montering, tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og eventuell varmgang. Ved behov kan tiltak være lokal utbedring, eksempelvis bedre tetting, utskifting til godkjente armaturer eller etterisolering/tilpasning i himling. Eventuelle overflate-skader kan utbedres kosmetisk etter teknisk kontroll.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

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 på varmekilde.

Tilstandsrapport

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 15 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

Konsekvens:
For lav høydeforskjell mellom slukrist og gulv ved dør innebærer at vann ikke har tilstrekkelig oppkant mot tilstøtende rom. Dette øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, søl eller tett sluk. Sammen med våtrommets alder og ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner gir dette en reell usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten og økt risiko for fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell. Dette kan innebære ombygging av gulv med korrekt fall og oppkant ved dør, eventuelt etablering av terskel som gir nødvendig høyde. Ved utbedring bør også tettesjiktets tilstand vurderes, og tiltak tilpasses våtrommets alder og øvrige konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Aluminiumssluk og hjelpesluk i aluminium i dusjsonen uten synlig klemring og tettesjikt.
Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Selv om det per i dag ikke er registrert symptomer på funksjonssvekkelse, innebærer alder at risikoen for fremtidig svikt er økende. Dette er en utsatt bygningsdel, og det er knyttet usikkerhet til hvor lenge løsningen vil fungere tilfredsstillende uten tiltak.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på våtrommets videre bruk og følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer. Regelmessig kontroll og vedlikehold kan bidra til å forlenge levetiden. Ved oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør tettesjikt og øvrige våtromskonstruksjoner fornyes i tråd med gjeldende krav.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med forheng, hjelpesluk i sone og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe svelling i servantskapet. Dette skyldes oftest vannsøl som blir stående i bunnen av skroget. Det er i tillegg påvist krakelering/overflateskade i servanten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelling i servantskapet indikerer fuktpåvirkning over tid, vanligvis som følge av vannsøl som ikke har tørket opp. Dette kan redusere levetiden på skapet og føre til ytterligere materialnedbrytning dersom forholdet vedvarer. Krakelering og overflateskade i servanten kan gi økt risiko for misfarging og videre slitasje, men innebærer normalt ikke akutt funksjonssvikt.

Tiltak:
Det anbefales å begrense videre fuktbelastning ved bruk, for eksempel ved bedre avtørking og kontroll av eventuelle mindre lekkasjer. Skadet servantskap kan følges opp med lokal utbedring eller utskifting dersom funksjon eller utseende forringes ytterligere. Overflateskader i servanten kan vurderes utbedret med reparasjon eller ved utskifting av servant ved behov.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil i himling til felles luftekanal.

Tilluft ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.
Innredning med glatte folierte fronter og enkelte vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har plass til komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har svelling i benkeplaten, slitte skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Svelling i benkeplaten samt slitasje på skrog og fronter indikerer fukt- og brukspåvirkning utover normal slitasje. Dette kan medføre redusert funksjon og levetid på kjøkkeninnredningen, samt ytterligere forringelse av materialene dersom påvirkningen fortsetter. Forholdet vurderes primært som et bruks- og aldersrelatert avvik.

Tiltak:
Det anbefales å begrense videre fuktpåvirkning gjennom bevisst bruk og avtørking, samt kontroll av eventuelle mindre lekkasjer ved vask og tilknyttede installasjoner. Lokal utbedring eller utskifting av berørte deler kan vurderes ved behov, alternativt utskifting av innredning dersom funksjon eller bruksegenskaper ikke lenger er tilfredsstillende.

Tilstandsrapport









2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kjøkkenventilator med kullfilter resirkulerer luften og gir ikke avtrekk av fukt og matos ut av boligen. Sammen med naturlig ventilasjon i rommet kan dette gi begrenset luftutskifting ved matlaging, med risiko for lukt- og fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom. Forholdet kan påvirke inneklima og brukskomfort, men er vanlig i boliger uten mekanisk avtrekk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av kjøkkenventilator med avtrekk til det fri, alternativt supplere med bedre tilluft og generell ventilasjon i rommet. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende forkrommede kobberrør (utenpåliggende) på baderom og noe plastrør på kjøkkenet.
Plastmantlet kobberrør også på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Stoppekran ved toalett, samt hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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 eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller funksjonssvikt, øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer med økende alder. Dette gir en generell usikkerhet knyttet til videre drift og kan medføre behov for tiltak på sikt.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rør og koblinger, samt å være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Ved rehabilitering av våtrom eller kjøkken, eller ved større inngrep i bygningen, bør utskifting av innvendige vannledninger vurderes for å redusere fremtidig risiko.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast, ført til eldre rør.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Selv om det ikke er registrert lekkasjer eller funksjonssvikt, øker risikoen for slitasje, avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer med økende alder. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til driftssikkerheten over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon, herunder avrenning og eventuelle tegn til lekkasje eller lukt. Ved oppgradering av våtrom, kjøkken eller andre relevante bygningsdeler bør utskifting av innvendige avløpsledninger vurderes for å redusere fremtidig risiko.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling på baderom til felles luftekanal.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha TG 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

I tillegg påpekes det at det er mangellfull tilluft i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens:
Manglende tilluft kan føre til utilstrekkelig luftutskifting i disse rommene. Dette kan gi redusert luftkvalitet og mindre effektiv borttransport av fukt og forurensning. Dagens ventilasjonsløsning har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft f. eks. via ventiler på yttervegg eller i vinduer. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslaget der dette er relevant.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmt forbruksvann fra felles beredere.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av felles berederanlegg, da dette inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med frittstående installasjoner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.
Hovedsikring og strømmåler.

Tilstandsrapport

Automatsikringer.
AMP 40 med 5 fordelingskurser.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2004 i regi av borettslaget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid er alle elektriske arbeider utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider før eiers botid, annet enn det som er opplyst, er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I nåværende eiers botid:
   M. Carlsen & Sønn AS ble engasjert for å utbedre de registrerte avvikene som ble avdekket ved el-tilsyn i januar 2026 (se neste spørsmål). Det er fremlagt samsvarserklæring fra M. Carlsen & Sønn AS, datert 29.01.2026.

   Før nåværende eiers botid:
   I 2004 i regi av borettslaget utførte Elajo Installasjon AS arbeider på både felles anlegg og i leilighetene. Det er fremlagt samsvarserklæringem fra Elajo Installasjon AS, datert 01.09.2004, som gjelder for Hauketoveien 3-5-7 med følgende beskrivelse:
   - Levering og montering av 3 stk. nye hovedtavler.
   - Levering og montering av nye stigeledninger og sikringskaper for leilighetene.
   - Omtrekking av alle leiligheter.
   - Levering og montering av nye v.v. bereder anlegg i nr. 5 og 7.
   I følge tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport ble samtidig også stikkontakter og brytere skiftet.

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?
   Ja Det ble utført el-tilsyn i leiligheten 20.01.2026 av Omexom Elsikkerhet AS v/Elvia. Under tilsynet ble det registrert fire avvik som gikk på manglende jordforbindelse i stikkontakter på kjøkken samt at merking i sikringsskap ikke var i samsvars med kurser/vern. Avvikene er utbedret (se over) og saken er avsluttet. Dokumentet "Avsluttet tilsynssak" er fremlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier har opplyst at det har skjedd, men veldig sjeldent.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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

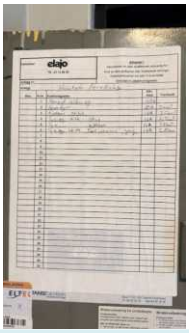
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det påpekes sotete merker rundt downlights på baderom, og dette kan indikere varmgang, støv/sotavsetning eller mangelfull tetting mot himling. Det anbefales å få dette vurdert av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen. I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:
Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

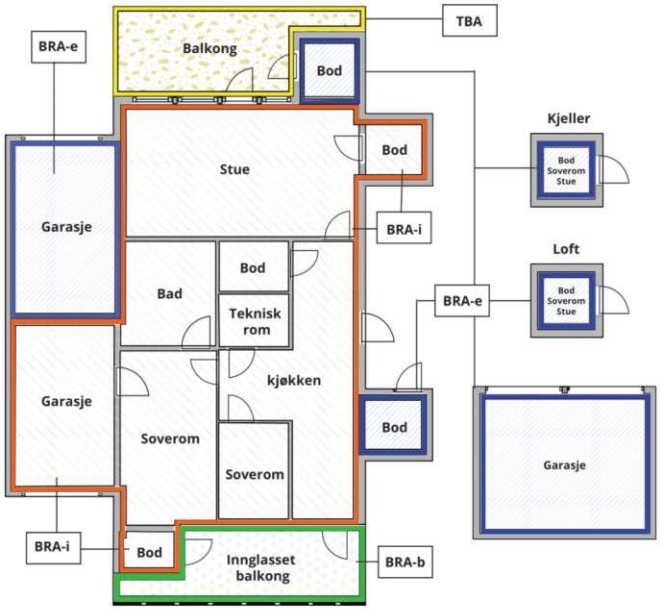
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om 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

2-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. Etasje	49			49	
Kjeller		8		8	
SUM	**49**	**12**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		3 boder	

Kommentar

Loft:
Bod med et gulvareal målt til 10 m². Grunnet skråtak/lav himlingshøyde er det kun 4 m² som er måleverdig og er medberegnet i arealoversikten. Boden er merket med nr. 39.

1. etasje:
Entre, bad, kjøkken, soverom og stue.

Kjeller:
Leiligheten disponerer 2 boder målt til ca. 3 og 5 m². Bodene er merket med nr. 39.

Himlingshøyde:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,52 m.

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Baderommet er utvidet inn i kjøkkenet med dusjnisje. Arbeidet ble gjort ifm modernisering av baderommet i 2004 i regi av borettslaget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Stian Kristoffersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	47	0	0	6616.2 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hauketoveien 5 B			

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

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0203.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
959343160		USBL	Stian Kristoffersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Hauketo, bydel Søndre Nordstrand, i Oslo. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk på Hauketo nærsenter. Hauketo stasjon ligger omtrent 500 meter unna og fungerer som et lokalt kollektivknutepunkt med togforbindelser mot både Oslo S og Ski, samt busslinjer i nærområdet. Reisetiden til Oslo S med tog er rundt 10–12 minutter. Det finnes flere treningssentre innenfor 1–2 km, bl.a. på Holmlia og Mortensrud.
Hauketo idrettspark og Prinsdal idrettsanlegg tilbyr fotballbaner og øvrige aktivitetsmuligheter. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter, med kort avstand til turstier i Østmarka via blant annet Grønliåsen.

Om tomten

Felles, festet tomt på 6 616 m², i følge Norges Eiendommer.
Eiendommen er opparbeidet med store grøntarealer, variert vegetasjon, sittegrupper og lekeapparater samt asfalterte gang- og stikkveier.

Det er opplyst at det medfølger fast, utendørs parkeringsplass. Plassen er merket med nr. 58.

Borettslaget har 65 parkeringsplasser som bestemte leiligheter har bruksrett til. Parkering krever gyldig parkeringsbevis.
Det er også avsatt 2 parkeringsplasser ved næringsbygget for lading av elbiler for beboere med bruksrett til parkeringsplass.
Borettslaget har også en egen sykkelbod for lading av elsykler.
Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Nabolaget består hovedsakelig av småhus- og blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1952 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Hauketo Borettslag består av 91 leiligheter fordelt på 3 blokker og 1 næringslokale.
I hver blokk finnes det et vaskeri med vaskemaskin(er) og tørketrommel. Det finnes også et hobbyrom.

Det er fyringsforbud i Hauketoveien 5 og 7, jf. husordensreglene.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
2026:
- Oppussing av tak på soverom
- Elektriske arbeider etter tilsyn

2025:
- Utført fuktmåling av synlige sprekker i betonghimling i leiligheten. Det ble ikke målt fukt og konkludert med at sprekkene er kosmetiske og vedlikeholdsrelaterte, og skyldes normalt eksempelvis naturlig bevegelser i bygget, svingninger i luftfuktighet gjennom året. Det ble utarbeidet rapport i etterkant av befaringen. Arbeid utført av RECO Bygg & Skadeteknikk.

2007: Montert opplegg for oppvaskmaskin. Egeninnsats.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP586905			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Dokumentene forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger hentet fra Saksinnsyn til Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250287

Selger 1 navn
Stian Kristoffersen

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmekablene virker ikke lenger.

Document reference: 125250287

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fyringsforbud i blokka per i dag. Ikke peis i leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var overfladiske sprekker i taket på soverommet. Rapport viste ingen skader utover det kosmetiske, og sprekkene ble utbedret i januar 2026.

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jordingsfeil på kjøkkenet og merking av sikringsskap ble utbedret i januar 2026 etter el-kontroll (Elvia) tidligere i måneden.

Arbeid utført av: M Carlsen & Sønn AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn av Elvia i januar 2026. Påpekte mangler fra el-tilsyn er utbedret, se punkt 11.

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

Beskrivelse: Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkkenet i 2007 utført av familiemedlem. Rørledning er trukket fra vasken hvor det er en bryter for å skru av og på vannet. Oppvaskmaskin er koblet opp på motsatt side av rommet.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 125250287

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

Beskrivelse

Det var overfladiske sprekker i taket på soverommet, så her ble det gjort målinger. Rapport fra desember 2025 viste ingen skader utover det kosmetiske, og sprekkene ble utbedret i januar 2026.

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250287

Tilleggskommentar

Helt nye entredører. Skiftet i månedsskiftet februar/mars 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250287

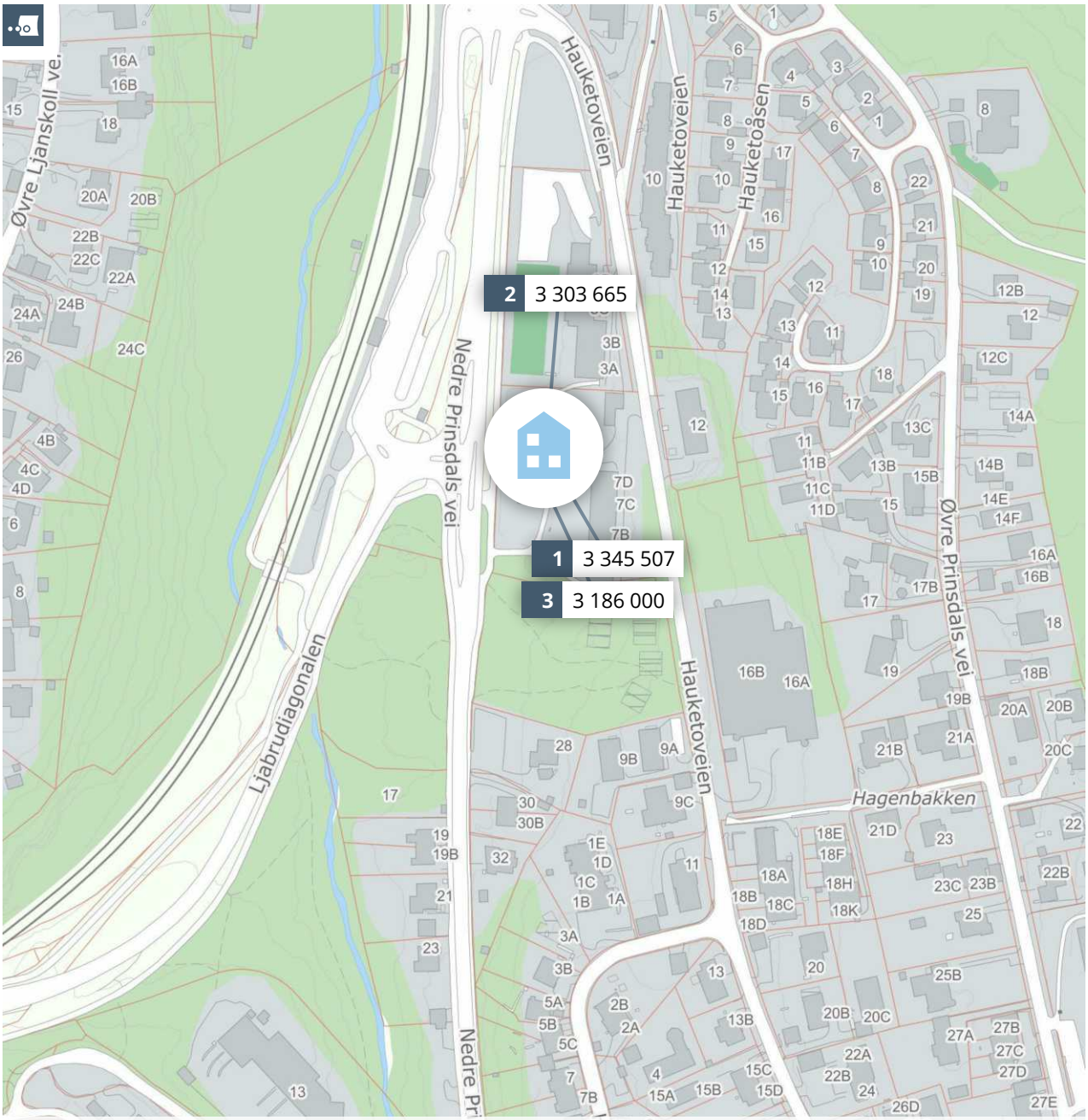
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Kristoffersen	342882dbf620489c02ac8d7a27fc0b8f2f278be8	25.03.2026 06:49:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250287

- 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



Meglers verdivurdering

HAUKETOVEIEN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 26.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hauketoveien 5 B, 1266 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1952

GNR 186 BNR 47 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUKETO

Verdivurdert til

3 000 000

127 851	3 127 851	63 834
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	4 759
Formue	43 203
Soverom	1
Etasje	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hauketoveien 5 B 49 m² 1952 1. etg 1 sov				26.01.2026	2 990 000	**3 260 000**	85 507	3 345 507	**68 276**
2	Hauketoveien 5 C 49 m² 1952 1. etg 2 sov				23.02.2026	3 390 000	**3 220 000**	83 665	3 303 665	**67 422**
3	Hauketoveien 5 A 49 m² 1952 2. etg 1 sov				19.11.2025	3 190 000	**3 100 000**	86 000	3 186 000	**65 020**

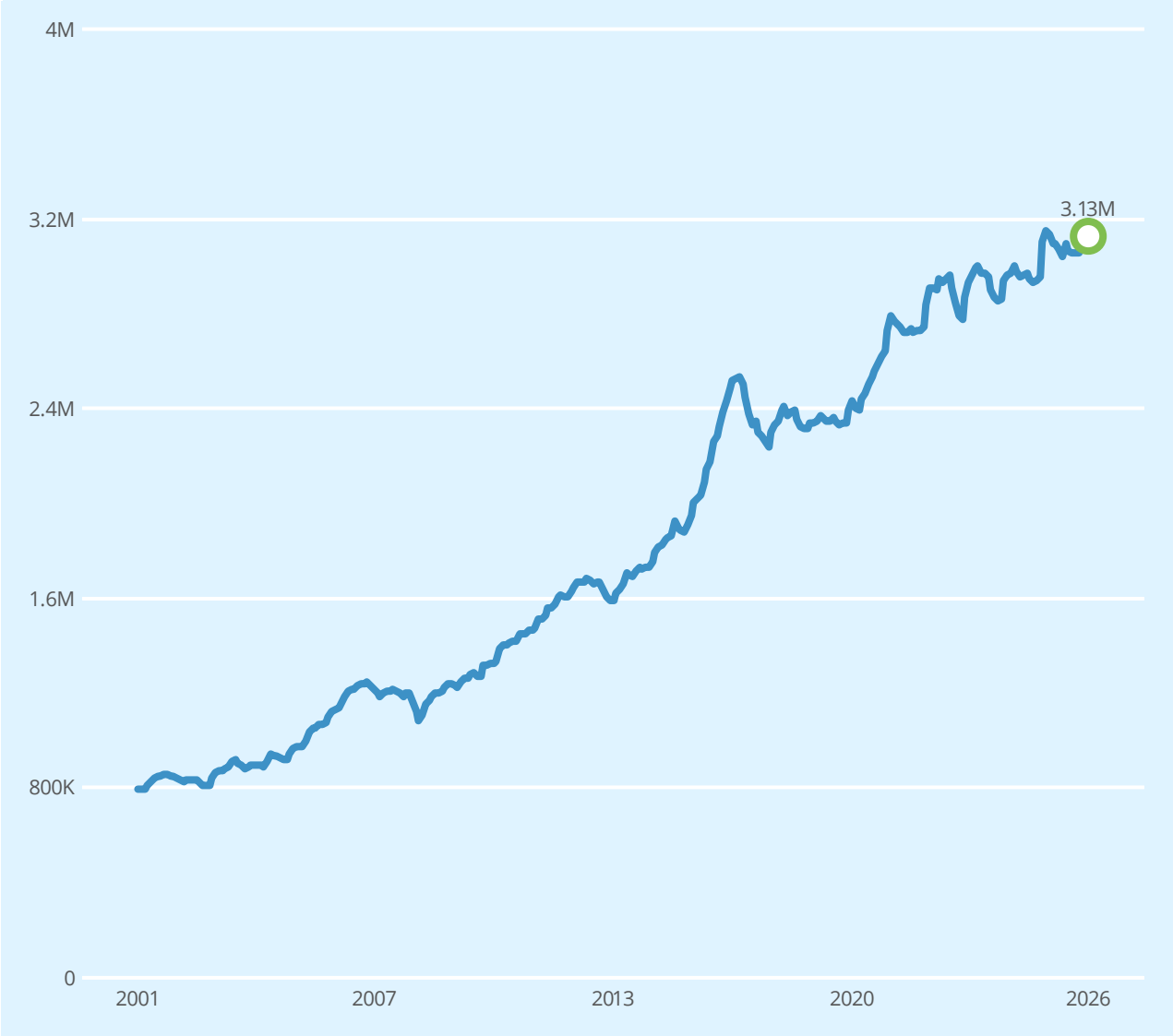
Romslig og gjennomgående 2-roms leilighet - P-plass- V.vann inkl. - Tog 12 min til Oslo S - Lave kjøpsomkostninger!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.06.2011		20.06.2011	-	50 000	-	50 000	
06.09.2007		06.09.2007	-	1 180 000	-	1 180 000	4
08.07.2002	08.07.2002		-	1 180 000	0	1 180 000	4

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

Leiligheter til salgs i HAUKETO grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

3.8M
3.7M
3.6M
3 500 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i HAUKETO grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

3 422 000 Prisantydning i snitt
3 413 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

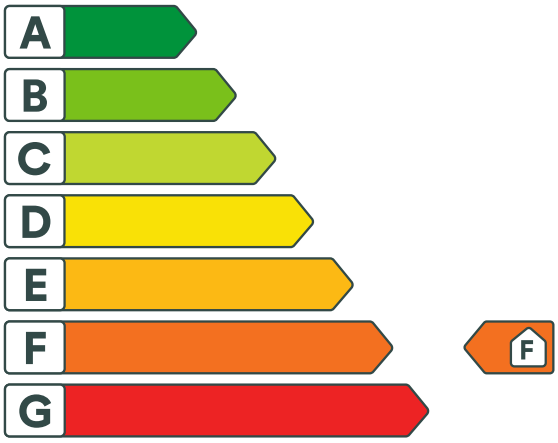
63 834 Hauketoveien 5 B Totalpris 3 127 851
61 198 HAUKETO grunnkrets i snitt siste 6 mnd
54 758 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Hauketoveien 5B, 1266 OSLO**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267501**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80443978**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

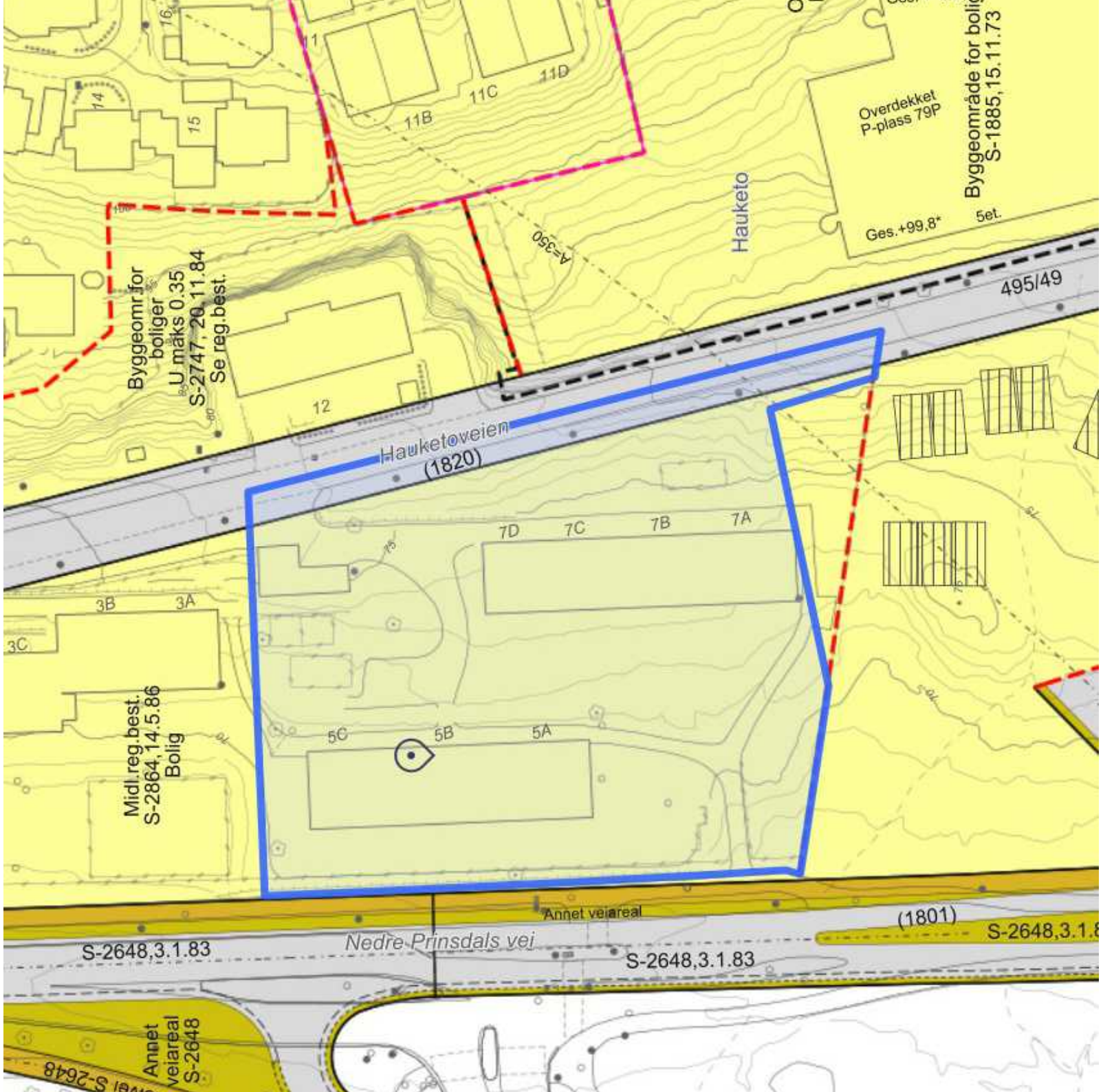
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **270,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 237 kWh**


Byggeområde for boliger S-1885,15.11.73
Overdekket P-plass 79P
Ges.+99,8*
5et.
Hauketo
A=350
11
11B
11C
11D
14
15
16
Byggeområde for boliger U.maks 0.35 S-2747, 20.11.84 Se reg.best.
12
495/49
Hauketoveien (1820)
7D
7C
7B
7A
3B
3A
3C
Midl.reg.best. S-2864,14.5.86 Bolig
5C
5B
5A
Annet veiareal
(1801)
S-2648,3.1.83
Nedre Prinsdals vei
S-2648,3.1.83
Annet veiareal S-2648

HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 26. mars 2025

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. 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 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 nøkkelkort 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. TV-anlegg og antenner

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

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 knytes med dobbelknute 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. 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.

13. Musikkøvelser, fest mv

Musikkøvelser og musikkspilling er tillatt mellom kl 08.00 - 21.00 på hverdager og fra kl 08.00 - 22.00 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.

14. 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.

15. 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.

16. Bruk av basseng, trampoline og ikke-lekeplassutstyr mv.

Det er ikke tillat 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.

17. Røyking

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

18. Brannvernutstyr

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

19. Reglement for lading av elbil i Hauketo borettslag

Se reglement for lading av elbiler i Hauketo borettslag.

20. Reglement for lading av elsykler i Hauketo borettslag

Se reglement for lading av elsykler i Hauketo borettslag.

21. Reglement for bruk av vaskeriet

Se reglement for bruk av vaskeriet.

22. Reglement for bruk av Hobbyrommet

Se reglement for bruk av Hobbyrommet.

23. 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 brevs 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.

24. 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

Vedtekter for

Hauketo Borettslag org nr 959 343 160

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. januar 1983,
sist endret den 26. mars 2025.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 karmer.

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

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

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

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

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

(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.

5-3Ombygging

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

12-11 Parkeringsoblat og P-bevis utstedes av styret mot fremvising av "Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag".

12-12 Ved parkering mot boligblokk skal parkeringslys benyttes.

12-13 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 Forsikring

13-1 Styret er ansvarlig for at borettslaget til enhver tid har en gyldig forsikring som
dekker borettslagets bygningsmasse mv.

13-2 Ved skade på utstyr/elementer som er fastmontert eller bygd inn i bygningsmassen og som normalt er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skrifte ut, må andelseier betale borettslagets egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

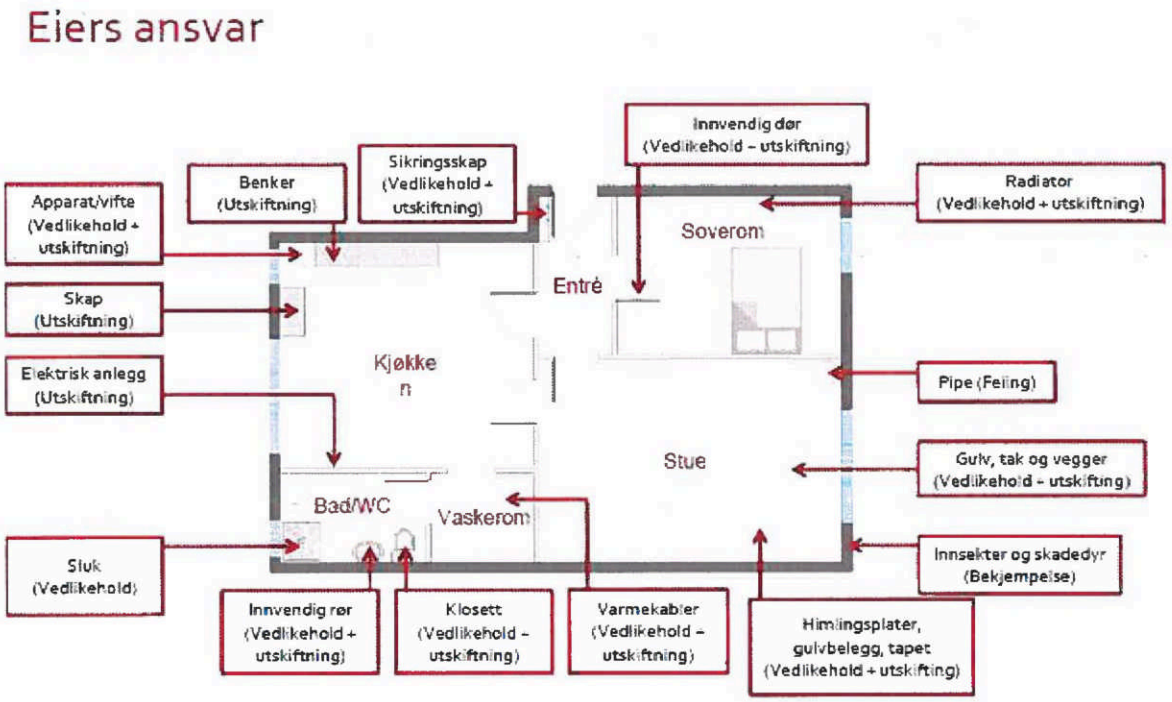
13-3 Andelseier må selv sørge for å ha gyldig innboforsikring som skal dekke all
annen skade som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

Utarbeidet av Styret i Hauketo Borettslag, mai 2021, revidert mars 2026

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 utskiftning. 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.



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 (ledninger 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 skrifte ut. Dette gjelder kjøkkeninnredning inkludert kjøkkenvifte med kullfilter, vannrørene og kjøkkenbenkarmatur. Vi gjør oppmerksom på 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, silikonfuger, varmekabler, baderominnredning, toalett, dusjfasiliteter, armaturer og innvendige rør. Du må sikre deg at badet er tett, bl.a. ved å løpende sjekke silikonfuger, 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.*

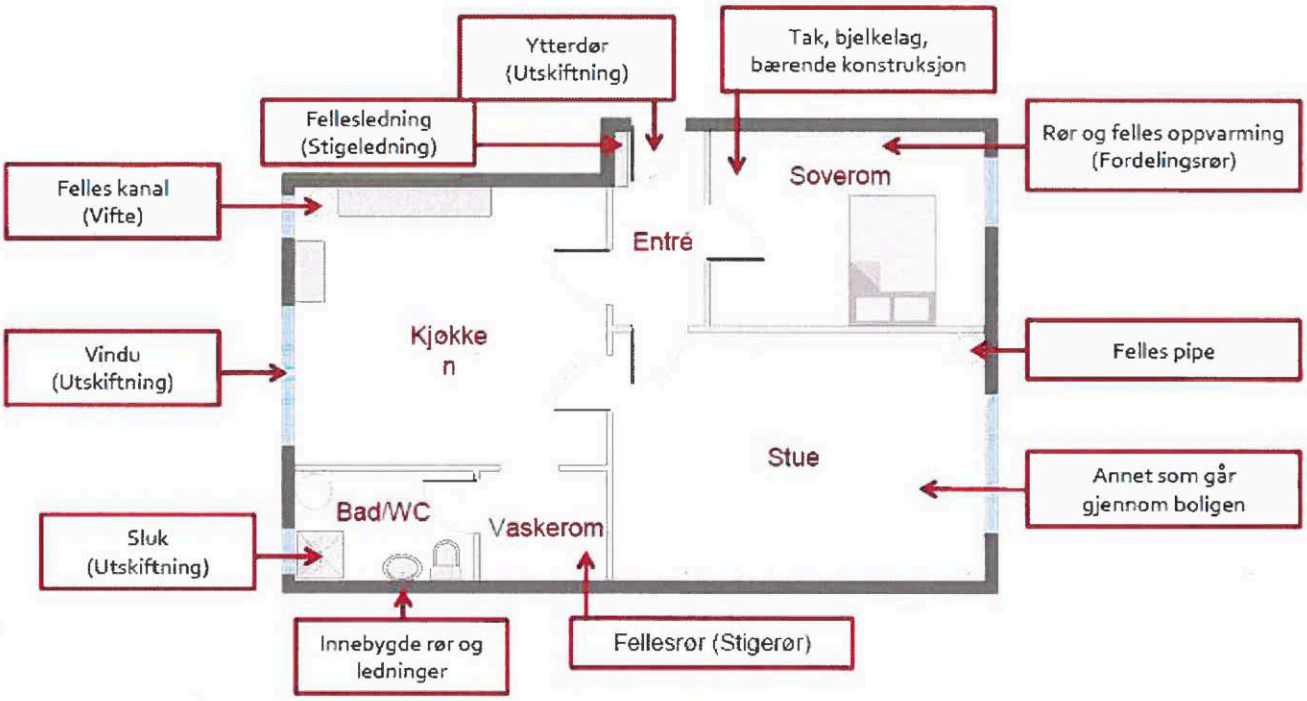
Insekter og skadedyr skal du som eier bekjempe i egen bolig. Borettslaget har i sin forsikring avtale med skadedyrfirma og opplysninger om dette firmaet skal være oppslått ved ytterdøren i alle oppganger. Styret anbefaler at dette firmaet kontaktes, samt at du også snakker med ditt eget selskap du har 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. Innboforskingen din vil kunne gi deg nye gulv, tak, vegger, dører, nytt bad og ny kjøkkeninnredning mv.

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.»

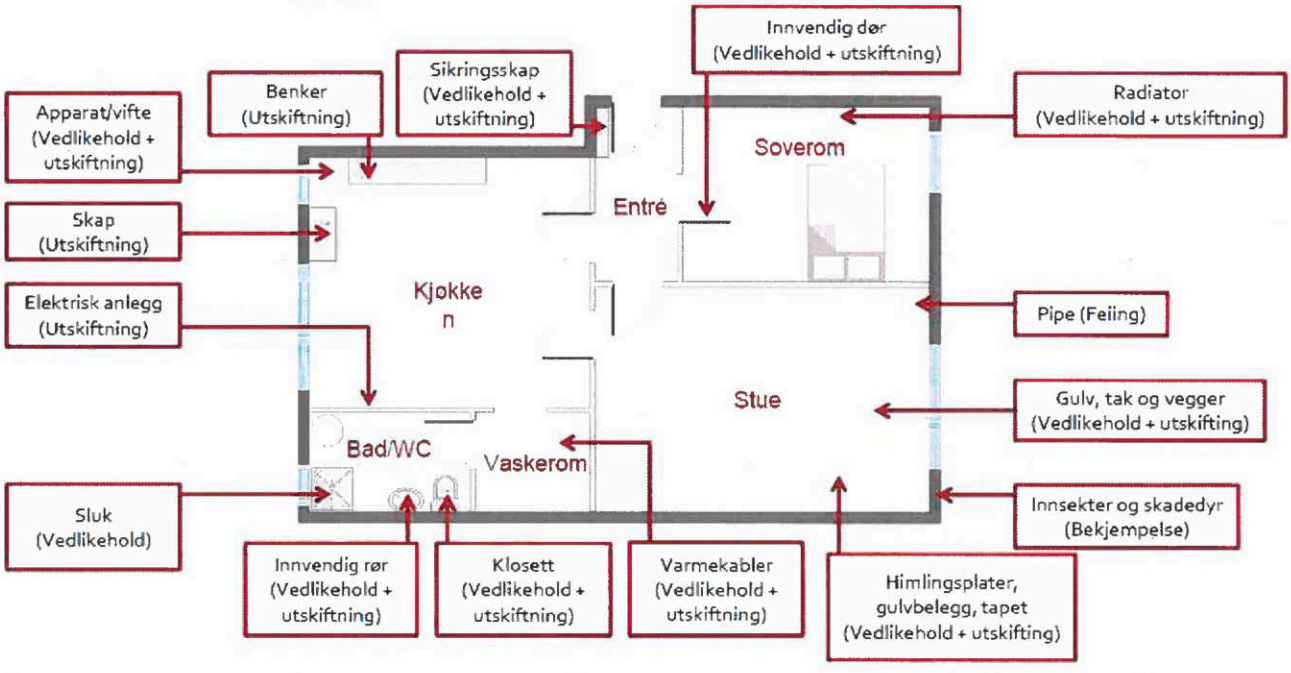
Boligselskapets ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Eiers ansvar

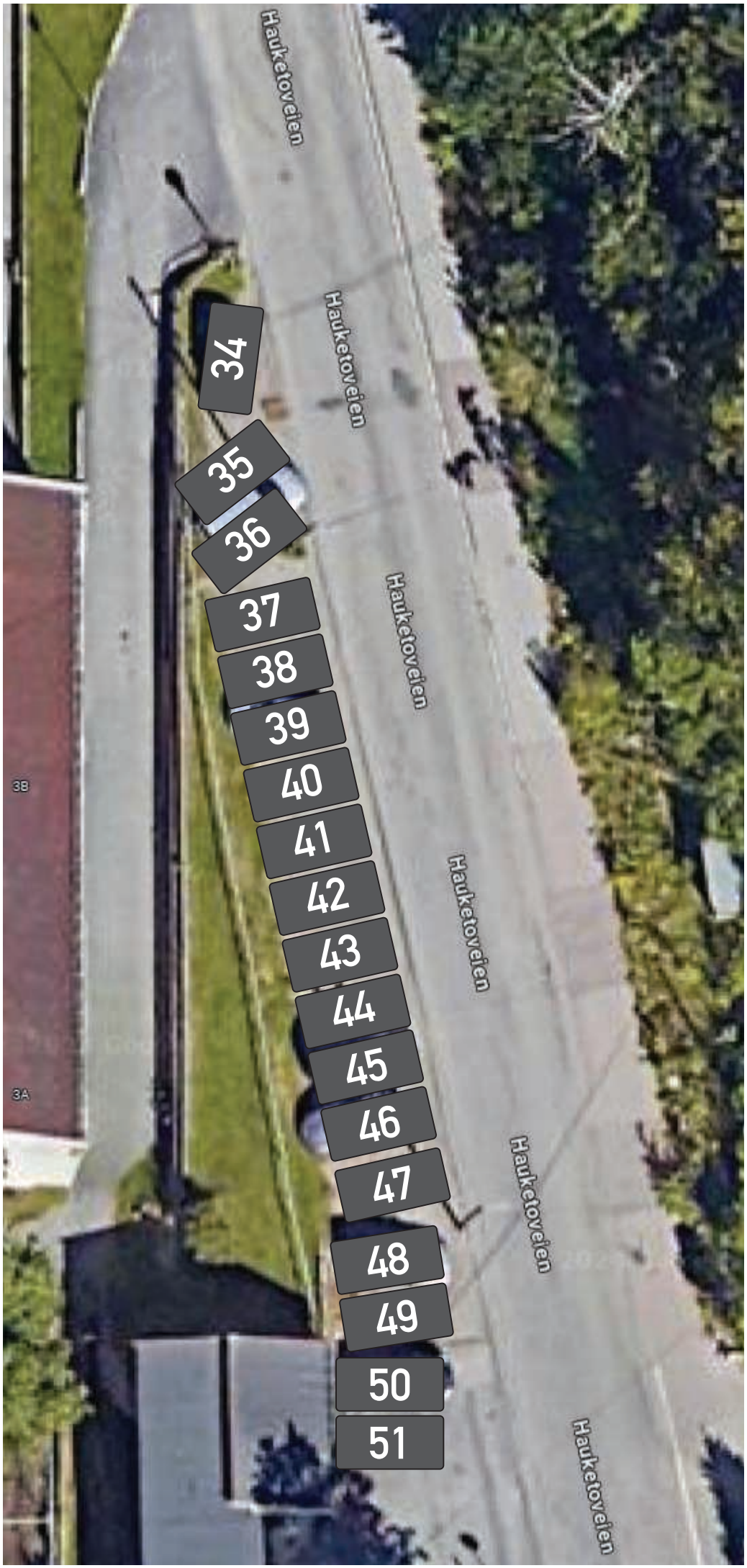
NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Andelsnr.	Enhetsadresse	P-plass
13	Hauketoveien 3 C	1
15	Hauketoveien 3 C	2
8	Hauketoveien 3 B	3
7	Hauketoveien 3 B	4
81	Hauketoveien 3 C	5
24	Hauketoveien 3 D	6
79	Hauketoveien 3 B	7
50	Hauketoveien 5 C	8
14	Hauketoveien 3 C	9
46	Hauketoveien 5 C	10
17	Hauketoveien 3 C	11
35	Hauketoveien 5 B	12
53	Hauketoveien 7 A	13
90/92	Hauketoveien 7 A	14
29	Hauketoveien 5 A	15
64	Hauketoveien 7 C	16
58	Hauketoveien 7 B	17
18	Hauketoveien 3 C	18
59	Hauketoveien 7 B	19
78	Hauketoveien 3 B	20
20	Hauketoveien 3 D	21
70	Hauketoveien 7 D	22
55	Hauketoveien 7 A	23
28	Hauketoveien 5 A	24
21	Hauketoveien 3 D	25
3	Hauketoveien 3 A	26
19	Hauketoveien 3 D	27
45	Hauketoveien 5 C	28
16	Hauketoveien 3 C	29
60	Hauketoveien 7 B	30
51	Hauketoveien 5 C	31
23	Hauketoveien 3 D	32
22	Hauketoveien 3 D	33
80	Hauketoveien 3 C	60
32	Hauketoveien 5 A	61
1	Hauketoveien 3 A	62
83	Hauketoveien 3 D	63
73	Hauketoveien 7 D	64
43	Hauketoveien 5 C	65
-	Næringsbygg	Kjøreskole
-	Næringsbygg	Kjøreskole
-	El-bil lading	EL
-	El-bil lading	EL



Andelsnr.	Enhetsadresse	P-plass
2	Hauketoveien 3 A	34
41	Hauketoveien 5 B	35
82	Hauketoveien 3 D	36
11	Hauketoveien 3 B	37
47	Hauketoveien 5 C	38
71	Hauketoveien 7 D	39
26	Hauketoveien 5 A	40
75	Hauketoveien 7 D	41
30	Hauketoveien 5 A	42
33	Hauketoveien 5 A	43
68	Hauketoveien 7 C	44
74	Hauketoveien 7 D	45
63	Hauketoveien 7 B	46
54	Hauketoveien 7 A	47
4	Hauketoveien 3 A	48
34	Hauketoveien 5 B	49
62	Hauketoveien 7 B	50
52	Hauketoveien 7 A	51



Andelsnr.	Enhetsadresse	P-plass
67	Hauketoveien 7 C	52
65	Hauketoveien 7 C	53
42	Hauketoveien 5 B	54
72	Hauketoveien 7 D	55
56	Hauketoveien 7 A	56
37	Hauketoveien 5 B	57
39	Hauketoveien 5 B	58
57	Hauketoveien 7 A	59



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hauketoveien 5B, 1266 Oslo
Gnr. 186, Bnr. 47, andelsnr. 39 i HAUKETO BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250287

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingerid Gude

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 473 11 325

E-post: ingerid.gude@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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