PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lelighet nr 27

Hauketoveien 5A , 1266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 47

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2315 **Eiendomsverdi ref nr:** QU7760

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg

Uavhengig Takstingeniør

jas@th1.no

948 28 631

Medlem av Norsk takst

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet i 1. etasje fra 1952.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Bod på loft er oppført med gittervegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 3m2.

Bod i kjeller er oppført med ru-panelvegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Generelt oppført i murte/ støpte konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Lelighet nr 27 - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Overflatene har normal elde.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.
Det er lagt flis på flis på badet i 2026
Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. støpte tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

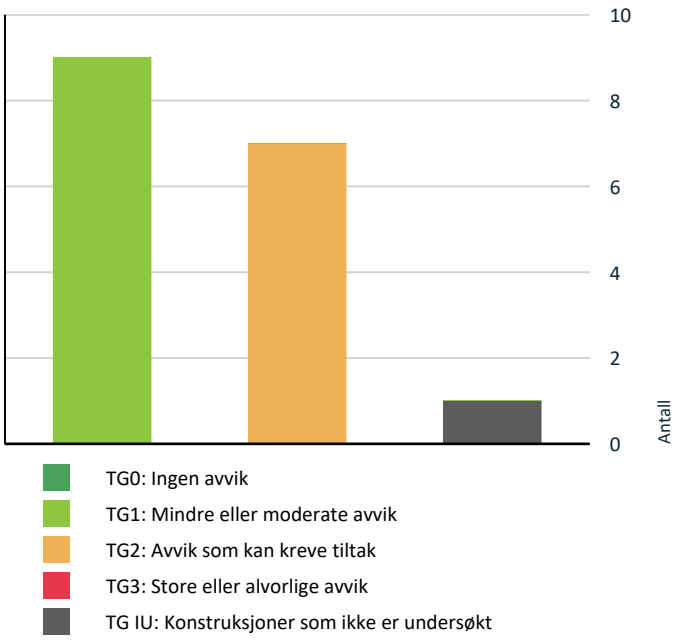
Lelighet nr 27

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

Tegninger er oversendt pr mail

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Lelighet nr 27

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** 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

LELIGHET NR 27

Byggeår
1952

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Overflatene har normal elde.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt et høydeavvik på 11mm over en lengde på 2m i stue.
Det er noe knirk i gulv.

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.

Det er registrert stedvis knirk i etasjeskillet. Knirk oppstår typisk ved bevegelser i gulvbord eller bjelkelag som følge av slitasje, uttørking eller små toleranseavvik. Dette vurderes som et bruksrelatert og estetisk avvik, ikke en konstruktiv skade, og er i henhold til NS3600 ikke et vesentlig avvik.

Avviket har ingen konstruktiv betydning og påvirker kun komfort og estetikk. Det innebærer ingen risiko for skade på bærende konstruksjon. Likevel kan risiko ikke helt utelukkes, og jevnlig tilsyn eller tilstandskontroll anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I dusjsonen er det gått skall av et par fliser

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Avskalling i fliser i våtsonen kan føre til redusert overflatebeskyttelse. Skaden kan indikere slag eller støt. På sikt kan dette ha innvirkning på feste til flisen.
Tiltak:
Skadde fliser bør utbedres eller skiftes ut. Ved utbedring bør underlaget kontrolleres for tilstrekkelig vedheft og eventuelle fuktpåvirkninger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.
Det er lagt flis på flis på badet i 2026

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet, da det ikke er påvist en oppbrett av membran ved terskel.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for fuktskader.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om det er oppbrett av membran ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. støpte tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• 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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

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.
   1952

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke gjennomført el-kontroll de siste 5 årene.
    Det foreligger ikke dokumentasjon på el-anlegget fra det var nytt.
    Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført i 2026.

    Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger registrerte avvik, men anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

Vurdering av avvik:

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

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

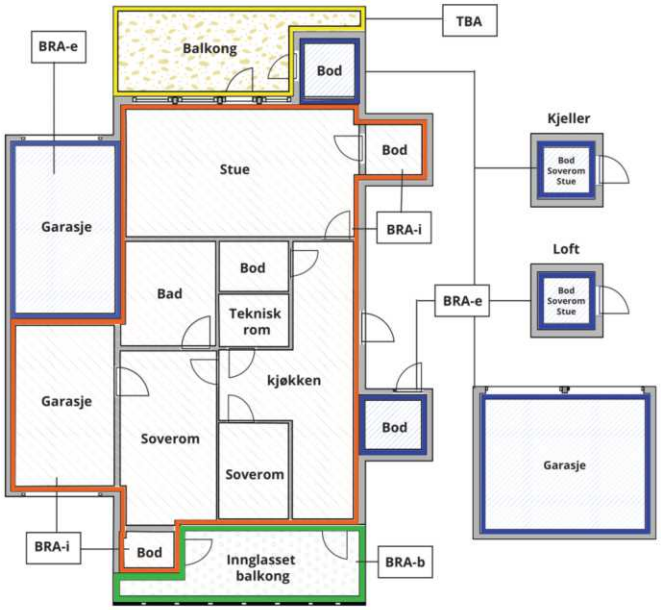
Hva er måleverdig areal?

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

Lelighet nr 27

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		5	8
1. Etasje	49			49			49
Kjeller		5		5			5
SUM	**49**	**8**				**5**	**62**
SUM BRA	**57**						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 49,1m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,48m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,21m.

Bod på loft er merket med nr. 27, og ble målt til 3,1m2 og med en gulvflate på 7,6m2.
Bod i kjeller er merket med nr. 27, og ble målt til 4,6m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er oversendt pr mail

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er overflatebehandlet, byttet kjøkkeninnredningen og gjort noen estetiske oppgraderinger på bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Hamid Loucif	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	47		0	6619 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hauketoveien 5A

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUKETO BORETTSLAG	959343160			Loucif Hamid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et boligområde på Hauketo med nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, treningssenter, spisesteder mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp av elektriske varmeovner.
Det er elektriske varmekabler i gulv på bad.

Opplysninger gitt av eier

Ny kjøkkeninnredningen i 2026.
I baderommet er det lagt nye fliser på gulv, byttet servant og byttet wc i 2026.
Alle overflater i leiligheten er pusset opp i 2026.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	28.03.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251408

Selger 1 navn
Hamid Loucif

Gateadresse
Hauketoveien 5A

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 01

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP586905

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251408

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle bad pusset opp av borettslaget ca. 2005. Dette badet ble overflateoppusset i 2026 med flis på flis på gulv og malt tak. Det ble montert ny dør, baderomsinnredning, veggspeil med LED lys og toalett.
Arbeid utført av	Visningsklar Oslo AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Koblet hvitevarer og waterguard på kjøkken og lys/speil på badet.
Arbeid utført av	Norelco 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 38251408

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251408

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251408

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hamid Loucif	a11bd972a1217a78fcd5376 f8cc0589c60231031	10.04.2026 08:45:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251408

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

Boligopplysninger:

Hauketo Borettslag		Vår ref.:	850/27	Fødselsdato eier:	01.07.1957
Hauketoveien 5 A		Type:	Borettslag frittstående		
1266 OSLO		Eiere:	Hamid Loucif		
Organisasjonsnr:	959 343 160	Andelsnr:	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 759

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Baderomsrehabilitering avdrag	515
	Avdrag lån ytterdører	83
	Baderomsrehabilitering renter	241
	Vindusutskiftning renter	112
	Renter lån ytterdører	183
	Felleskostnader	3 319
	Vindusutskiftning avdrag	124
Objekt:	VARMTVANN, 850/27 (436 - 3)	182

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	127 851	Gjeld siste årsoppg.:	96 751
Klient ajourf. lån:	11 601 105,06	Klient gj. s. årsoppg.:	8 761 061

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126579320, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 22.03.2026: 2 377 966
Andel av saldo: 26 268
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2038)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12126579304, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 22.03.2026: 5 223 139
Andel av saldo: 57 397
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15161656477, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 22.03.2026: 4 000 000
Andel av saldo: 44 186
Neste termin/avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2050)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2026 utgjøre ca kr 78,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Hauketo Borettslag	Vår ref.:	850/27	Fødselsdato eier: 01.07.1957
Hauketoveien 5 A	Type:	Borettslag frittstående	
1266 OSLO	Eiere:	Hamid Loucif	
Organisasjonsnr: 959 343 160			

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Maya Økland
Adresse: Hauketoveien 7 A
Postnr/-sted: 1266 OSLO
Telefon: Mob.: 41474379
E-post: hauketo.brl@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	96 751	Andre inntekter:	1 815
Annen formue:	43 203	Utgifter:	4 842		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 100
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	27

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1957
Gårds/bruksnr: 186/47
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	7211.8

Årlig festeavgift: 88 578,34
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586905

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget		

Fasiliteter:

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

Borettslaget er ikke sikret mot tap av felleskostnader

Borettslaget ligger på festet tomt. Totalt betales det kr. 118 464 årlig for festeavgift.

Vennligst kontakt styret på e-post hauketo.brl@mittusbl.no eller tlf: 47 39 25 39.

Feb. 26: Planlagt LÅNOPPTAK KR. 4 000 000 TIL BYTTING AV YTTERDØRER OG BRANNSIKRING.

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

Boligopplysninger:

Hauketo Borettslag	Vår ref.:	850/27	Fødselsdato eier:	01.07.1957
Hauketoveien 5 A	Type:	Borettslag frittstående		
1266 OSLO	Eiere:	Hamid Loucif		
Organisasjonsnr: 959 343 160				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hauketo Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet, Hauketoveien 7 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kim Johansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26, 27 etter sak 5.2

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 32

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 140 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av Vedtekter punkt 12-10 og 12-11

12-10 Kjøp/salg av Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag (dvs bruksrett til parkeringsplass) administreres og nytt utstedes av USBL mot en garasjeoverføringsavgift som påføres selger.
Teksten endres til: Kjøp/salg av Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag (dvs bruksrett til parkeringsplass) administreres av styret. 12-11 Originaldokumentet Tillegg til andelsbevis i Hauketo borettslag oppbevares hos USBL. Andelseier mottar en kopi
Hele punkt 12-11 strykes ut da USBL ikke har noen oppbevaring av disse andelsbevisene da de ikke eksisterer.
Punkt 12-12, 12-13 og 12-14 får ny nummerering da dagens 12-11 fjernes.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 31

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Nytt punkt i Husordensreglene - Fyringsforbud i blokk 5 og 7

På generalforsamlingen 22. mai 2023 ble det vedtatt at pipene i blokk 5 og 7 skulle plomberes.
Styret foreslår at følgende tekst legges til Husordensreglene:

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 31

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.3 Innkommende forslag fra Helen N. A. Andezion: Endring av tiden det er tillatt å høre på musikk

Endre del av husordensregel 13 fra:

Musikkøvelser og musikkspilling er tillatt mellom kl 08.00 - 20.00 på hverdager og fra kl 08.00 - 17.00 på lørdager og ikke tillatt på helligdager.

Til:

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.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 18

Antall stemmer mot: 8

Antall blanke stemme: 4

5.4 Innkommende forslag fra Helen N. A. Andezion: Samarbeidsmiljø

Generalforsamlingen ber styret om å nedsette et utvalg som får i oppdrag å bedre samarbeidsklima mellom beboere og styret.

Vedtak:
Sak trukket.

5.5 Innkommende forslag fra Linnie H Pham: Endring av husordensregel punkt 9: Vaskeriene

Endre del av husordensregel 9 fra:

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

Til:

Vaskeriene har åpningstid fra 08.00-22.00. Vaskeriene er stengt bevegelige hellig-/ høytidsdager.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 6

Antall stemmer mot: 18

Antall blanke stemme: 7

6. Valg

6.1 Valg av leder

• **Maya Økland**, Hauketoveien 7A, stiller til valg som styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Maya Økland for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

• **Geir Sire**, Hauketoveien 7C, tar gjenvalg som styremedlem for to (2) år

• **Petter Sulwik**, Hauketoveien 7D, tar gjenvalg som styremedlem for (1) år

• **Daniel Vincent Hygstedt Hansen**, Hauketoveien 7A, stiller til valg som styremedlem for to (2) år.

Vedtak:
Valgt ble: Geir Sire for 2 år.

Valgt ble: Petter Sulwik for 1 år.

Valgt ble: Daneil V. H. Hansen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

- **Saber Bessid**, Hauketoveien 5 A, stiller til valg som varamedlem for ett (1) år
- **Nikolai Eugen Sandvik**, Hauketoveien 5B, stiller til valg som varamedlem for ett (1) år
- **Benedictt Vásquez**, Hauketoveien 3A, stiller til valg som varamedlem for ett (1) år.

Vedtak:

Valgt ble: Nikolai Eugen Sandvik for 1 år.

Valgt ble: Benedictt Vásquez for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

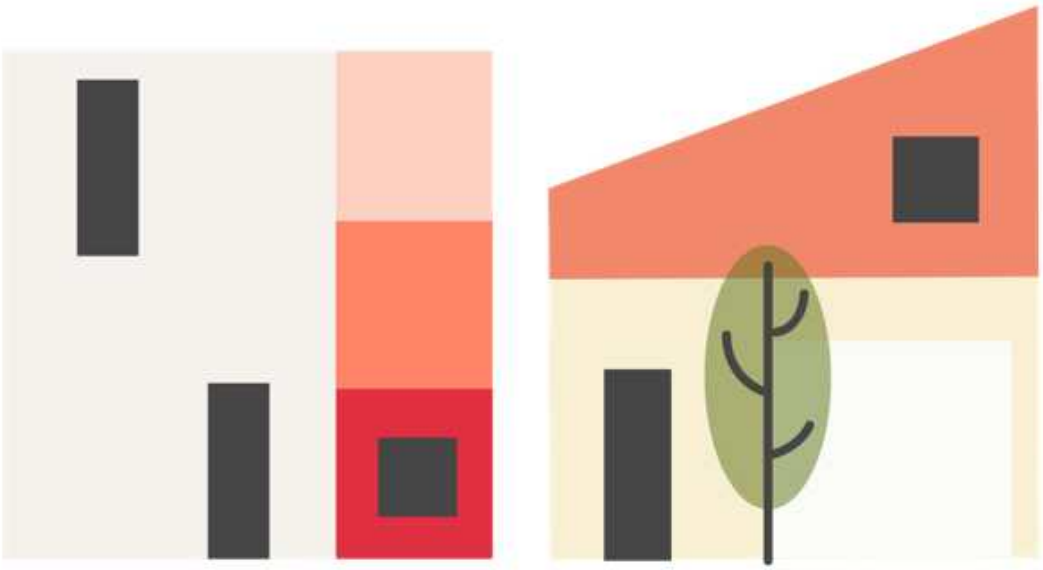
Valgt ble:

Signe Veitsle, Evelina Krajina og Kim Hagberg.

Protokoll for Hauketo Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Kim Johansen (sign.)	27.03.2025



INNKALLING 2026

Hauketo Borettslag

Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00
Hobbyrommet, Hauketoveien 7 A

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Hauketo Borettslag

Møtet finner sted torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Hobbyrommet, Hauketoveien 7 A

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Hauketo Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar for styreperioden 2025-2026 er 140.000,- og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

I tillegg bes generalforsamlingen vurdere en økning av styrehonoraret til 200.000kr for styreperioden 2026-2027.

Bakgrunn for forslag om heving er å skape økt interesse blant andelseierne for å delta i styrearbeid. Styret opplever at det er vanskelig å rekruttere nye medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140 000,- for 2025-2026 og 200.000,- for 2026-2027 godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Maya Økland, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Geir Sire, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øystein Myrbraaten, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Petter Sulwik, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Daniel Vincent Hygstedt Hansen, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Benedictt Fidel Vasquez, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Nikolai Eugen Sandvik, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Øystein Myrbraaten, ble valgt for 2 år i 2024. Petter Sulwik ble valgt for 1 år i 2025. Derfor er de på valg i år. De tar begge gjenvalg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer Benedictt Fidel Vasquez og Nikolai Eugen Sandvik ble valgt for 1 år i 2025. Derfor er de begge på valg i år. Det skal velges to varameldemmer.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 573 082**	**2 676 372**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	743 144	1 478 625
Tilbakeføring av avskrivning	30 222	30 222
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-649 446	-612 137
B. Årets endring disponible midler	**123 920**	**896 710**
C. Disponible midler	**3 697 002**	**3 573 082**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 901 768	3 893 896
Kortsiktig gjeld	-204 766	-320 814
C. Disponible midler	**3 697 002**	**3 573 082**

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

Resultatregnskap 2025 Hauketo Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 438 530	5 359 696	5 387 905	5 638 565
Leie forretningslokaler	1	184 680	180 000	180 000	184 680
Sum leieinntekt		**5 623 210**	**5 539 696**	**5 567 905**	**5 823 245**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	1 867	0	0	0
Sum annen inntekt		**1 867**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 625 077**	**5 539 696**	**5 567 905**	**5 823 245**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	15 510	19 740	19 740
Styrehonorar	3	140 000	110 000	140 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	30 222	30 222	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		719 918	679 084	645 000	689 000
Kostnad eiendom/lokale	5	658 312	591 182	620 000	692 000
Kommunale avgifter/renovasjon		827 386	766 765	861 000	788 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	17 654	20 738	21 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	53 023	6 445	87 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 033 970	447 556	2 180 000	807 200
Revisjonshonorar		10 668	9 643	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		197 716	183 292	190 000	199 000
Andre honorar	9	1 250	7 078	407 000	3 000
Kontorkostnad		10 621	4 776	5 000	13 000
TV/bredbånd		554 180	530 671	544 000	574 000
Forsikring		202 265	178 682	205 000	211 000
Eiendomsskatt		1 762	0	0	0
Andre kostnader	10	127 624	124 961	128 000	130 000
Sum kostnad		**4 606 309**	**3 706 603**	**6 063 740**	**4 328 940**
Driftsresultat		**1 018 767**	**1 833 093**	**-495 835**	**1 494 305**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		164 318	132 495	0	0
Rentekostnad		439 941	486 964	452 543	596 432
Netto finansposter		**275 623**	**354 468**	**452 543**	**596 432**
Årsresultat		**743 144**	**1 478 625**	**-948 378**	**897 873**
Overført til/fra annen egenkapital		744 906	1 478 625	0	0
SUM OVERFØRINGER		**744 906**	**1 478 625**	**0**	**0**

Balanse 2025 Hauketo Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	9 860 051	9 860 051
Påkostninger	4	326 525	326 525
Andre driftsmidler	4	711 839	742 061
Sum anleggsmidler		**10 898 415**	**10 928 637**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		32 817	70 723
Andre kortsiktige fordringer		21 333	39 738
Forskuddsbetalte kostnader		209 270	186 685
Innestående konsernkonto og bank		3 638 348	3 596 751
Sum omløpsmidler		**3 901 768**	**3 893 896**
SUM EIENDELER		**14 800 183**	**14 822 534**

Balanse 2025 Hauketo Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 100	9 100
Sum innskutt egenkapital		**9 100**	**9 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 055 974	3 311 068
Årets resultat		-1 762	0
Sum opptjent egenkapital		**4 054 212**	**3 311 068**
Sum egenkapital	**11**	**4 063 312**	**3 320 168**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	7 601 105	8 250 552
Borettsinnskudd		2 931 000	2 931 000
Sum langsiktig gjeld		**10 532 105**	**11 181 552**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 773	40 345
Leverandørgjeld		120 811	229 062
Påløpne renter		2 145	2 547
Annen kortsiktig gjeld		50 038	48 860
Sum kortsiktig gjeld		**204 766**	**320 814**
Sum gjeld		**10 736 871**	**11 502 366**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 800 183**	**14 822 534**
Pantstillelser	13	10 532 105	11 181 552

Sted:_____ Dato:_____

Maya Økland Styreleder	Øystein Myrbraaten Styremedlem	Daniel Vincent Hygstedt Hansen Styremedlem
Geir Sire Styremedlem	Petter Sulwik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 769 344	3 673 884
3614 Brenselsinntekter	496 872	496 872
3618 Leietillegg strøm	78 800	79 553
3650 Innkrevde felleskostn. renter	434 210	479 788
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	659 304	619 599
3690 Andre leieinntekter	0	10 000
3605 Leie forretningslokaler	184 680	180 000
Sum	**5 623 210**	**5 539 696**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	1 572	0
3990 Andre driftsinntekter	295	0
Sum	**1 867**	**0**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	15 510
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	110 000
Sum	**159 740**	**125 510**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Påkostninger	Dobbel elbil-lader	Callinganlegg med kamera	Påskostning Hauketoveien 5A
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 860 051	500 000	62 500	359 581	326 525
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 860 051	500 000	62 500	359 581	326 525
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	60 416	149 825	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 860 051	500 000	2 084	209 756	326 525
Årets avskrivninger :	0	0	6 250	23 972	0
Anskaffelsesår :	1982	2004	2016	2019	2020
Antatt levetid i år :			10	15	

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	407 100	350 272
6360 Annet renhold	18 767	16 430
6361 Fast renhold	131 446	125 519
6362 Skadedyrutryddelse	9 881	15 247
6391 Snømåking/strøing/feiing	29 399	7 018
6392 Containerleie/tømming	54 032	52 030
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 687	24 666
Sum	**658 312**	**591 182**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar vedlikehold	17 654	20 738
Sum	**17 654**	**20 738**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	6 320
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	757	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	42 135	0
6552 Driftsmateriell	10 132	125
Sum	**53 023**	**6 445**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	12 211	19 387
6602 Vedlikehold VVS	81 943	32 004
6603 Vedlikehold elektro	62 002	154 019
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 906	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	602 301	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 466	37 086
6616 Vedlikehold vaskeri	45 575	23 661
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	35 501
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	47 528
6648 Vedlikehold dører og porter	206 565	98 370
Sum	**1 033 970**	**447 556**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 250	7 078
Sum	**1 250**	**7 078**

Konto 6714 gjelder kostnader knyttet til rådgivning timene.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	3 781	1 910
7750 Festeavgift/ tomteleie	118 464	118 464
7770 Betalingskostnader	1 304	1 345
7773 Omkostninger innkreving	3 422	3 237
7790 Andre kostnader	727	0
7795 Husleietap	-74	5
Sum	**127 624**	**124 961**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 100	0	9 100
Sum innskutt egenkapital	**9 100**	**0**	**9 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 311 068	743 144	4 054 212
Sum opptjent egenkapital	**3 311 068**	**743 144**	**4 054 212**
Sum egenkapital	**3 320 168**	**743 144**	**4 063 312**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12126579304**	**12126579320**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Betingelser:		Ihht. brev fra DNB 15.10.21
Beregnet innfridd:	30.09.2033	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	11 236 491	3 910 143
Lånesaldo 01.01:	5 747 828	2 502 723
Avdrag i perioden:	524 689	124 757
Lånesaldo 31.12:	**5 223 139**	**2 377 966**
Saldo 5 år frem i tid:	2 094 291	1 624 510

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579304	91	57 397	5 223 127
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579320	24	31 852	764 448
	24	27 584	662 016
	18	26 268	472 824
	9	21 087	189 783
	1	20 117	20 117
	8	19 826	158 608
	1	19 507	19 507
	1	18 288	18 288
	1	17 678	17 678
	2	17 443	34 886
	2	9 906	19 812

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	7 601 105
Innskuddskapital	2 931 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 532 105**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 186 576**

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

Resultat og balanse med noter for Hauketo Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hauketo Borettslag

Styreleder	Maya Økland (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Petter Sulwik (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Geir Sire (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Daniel Vincent Hygstedt Hansen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Øystein Myrbraaten (sign.)	03.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hauketo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hauketo Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 6SUT3-NVQAN-XYS2R-QQ1E0-K5NE5-IHF3P

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6SUT3-NVQAN-XYS2R-QQ1E0-K5NE5-IHF3P

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-04 14:08:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6SUT3-NVQAN-XYS2R-QQ1E0-K5NE5-IHF3P

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Hauketo Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Maya Økland (2025 - 2027)
Styremedlem, nestleder Geir Sire (2025 - 2027)
Styremedlem, Øystein Myrbraaten (2024 - 2026)
Styremedlem, Petter Sulwik (2025 - 2026)
Styremedlem, Daniel Vincent Hygstedt Hansen (2025 - 2027)
Varamedlem, Benedictt Fidel Vasquez (2025 - 2026)
Varamedlem, Nikolai Eugen Sandvik (2025 - 2026)

Styret i Hauketo Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

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

Hauketo Borettslag består av 91 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Hauketo Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586905. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Skadesaker i 2025:

- 24. oktober: Vannskade, 5 C
- 14.november: Brann i trappegang, 7 A

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak: Styremedlemmene har egne ansvarsområder og gjennomfører jevnlig internkontroller for brannvern, bygningsmasse, fjernvarme og vaskeri.

- Tiltak: Den 22. april ble det gjennomført en lekeplasskontroll utført av Aktiv Lek AS

- Tiltak: Den 23. april skrev styret under en ny kontrakt med Christiania Forvaltning & Eiendom AS hvor de på fast basis skal utføre følgende oppgaver: Ukentlig: Innvendig og utvendig kontroll av søppelrom, feie ved behov, søppelplukk i fellesarealer, innvendig og utvendig kontroll av lys, dører og hengsler i fellesarealer, inspeksjon av bygningsmasse og melde avvik, tømme søppel i vaskeriene.

  Sesong:

  Vår: Feing av veier, trapper og gangveier med feiemaskin, visuell kontroll og sjekk av lekeplass, støvsuge kjeller og loft, oppfølgingsmøte med styret, kontrollere og reparere benker ved behov

  Sommer: Etterfylle trappen til ballbingen med grus ved behov, gressklipp ved 7 cm, luking av ugress, beskjæring av busker, kantklipp, sprøyting mot ugress,

  Høst: Løvblåsing, støvsuge kjeller og loft, oppfølgingsmøte med styret

  Vinter: Ansvar for snømåking, strøing og oppsett av varsel mot is fra tak, tenne og slukke adventslys.

  Vaktmester sender en rapport over utført arbeid hver uke direkte til styret og til BevarHMS-portalen.

- Tiltak: Den 5. juni ble det gjennomført en årlig kontroll av fyrrommet i Hauketoveien 3 utført av VVS Gruppen AS

- Tiltak: Den 28. august ble det holdt årlig kontroll av el-anlegg av Kolbotn elektro

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 ordinære styremøter, 2 ekstraordinære styremøter og 1 styrevedtak på epost.

Ordinære arbeidsoppgaver for styret har vært forefallende arbeid med økonomi og administrasjon, vedlikehold av fellesarealer og bygningsmasse, samt behandling av naboklager, forsikringssaker og varslingssaker.

Følgende prosjekter er under arbeid:

- Kartlegging av boder i kjeller og på loft. Styret jobber med å få oversikt over at alle andelseiere har riktig tilgang på boder.
- Bytte av 91 leilighetsdører, brannsikring av loftsleiligheter, utvidelse av døren til sykkelrommet, samt bytte av vinduer og dører i næringsbygget. I 2025 ble USBL ansatt som rådgiver for prosjektet, det ble hentet inn tilbud og skrevet kontrakt med Takst og vinduspesialisten AS. Arbeidet skal utføres første kvartal av 2026. I forbindelse med dette har borettslaget tatt opp et lån på 4 millioner.
- Håndtering av forsikringssak i trappeoppgang 7 A. En natt i november brant det i trappegangen til 7 A. Heldigvis ble ingen mennesker skadet, men trappegangen ble røykskadet og en leilighetsdør ødelagt. Brannen var trolig påtent og ble politianmeldt for å deretter bli henlagt. Forsikringsselskapet har utbedret skadene ved å sette opp en ny midlertidig dør, skifte ut 4 sikringsskap, vinduskarmene og alle lamper, samt sanere og male.

Følgende prosjekter er gjennomført:

- I juni fikk borettslaget oppgradert sin internetthastighet med fiber.
- Varmtvannsberedere i blokk 5 og 7 ble skiftet. Utført av VVS Gruppen AS i august.
- Ny og bedre skilting på parkeringsplassen er utført av vaktmester.
- Ny epost er etablert for å samle all info inne i Bonabo og sikre at styremedlemmer har lik tilgang på innboksen. Ny adresse er hauketo.brl@mittusbl.no
- Borettslagets busker og trær er blitt klippet ned av vaktmester.
- Borettslaget har bestilt Norgespris.
- Det er gjennomført en kartlegging av setningsskader, og styret har samarbeidet med fagfolk for å vurdere eventuelle tiltak, det ble ikke funnet noen alvorlige skader.
- Reglene for bruk av hobbyrommet er oppdatert, og mer detaljerte instruksjoner er publisert i Bonabo-portalen og hengt opp på døren.
- Det er montert en panelovn i sykkelboden.

Økonomi

Finansiering av dørprosjekt og brannsikring

01.02.23 startet vi sparing på høyrentekonto på bytting av entredører. Fra 01.02.23 til 26.03.26 har borettslaget spart opp kr. 1 833 142,- inkludert renter. Denne sparingen er nå avsluttet. I desember 2025 ble det tatt opp et lån på 4 millioner kroner til prosjektet. Lån og oppsparte midler utgjør budsjettet for prosjektet.

Regulering av felleskostnader

Felleskostnader til drift er i 2026 satt ned med 4,35%, men totale felleskostnader er økt med ca. 2,8% grunnet opptak av nytt lån.

Ansvarsområder har vært fordelt som følger mellom styremedlemmene siden sist årsmøte:

Brannansvarlig: Petter og Maya (Kontroll av brannvarslere hvert fjerde år. Årlig brannsjekk).

Vaskeri: Alle

Bevarplan: Maya og Daniel (BuildIT app)

HMS ansvarlig: Maya og Øystein

Parkering: Alle

Hobbyrommet: Alle

Økonomi: Maya og Daniel

Lekeplassansvarlig: Nikolai og Øystein

Vaktmesteransvarlig: Maya og Benedicct

Renholdsansvarlig: Alle

Data, internett og telefonansvarlig: Geir og Nikolai

Elektroansvarlig: Geir og Benedicct

Vann og avløpsansvarlig: Daniel og Petter

Fjernvarmeansvarlig: Benedicct og Petter

Informasjonsansvarlig: Alle (Maya og Geir)

Ventilasjonsansvarlig: Maya og Petter

Fellesarealer: Petter og Nikolai

Velkomstansvarlig: Øystein

Styret og informasjon

Styret kan nås på telefon 473 92 539 eller e-post hauketo.brl@mittusbl.no

Styret kan ikke garantere umiddelbart svar til alle døgnets tider. Styretelefonen vil fortrinnsvis være bemannet mellom kl. 18.00-19.00 på hverdagene. Ved kontakt utenfor angitt tidspunkt eller hvis du ikke får svar, send en kort SMS så vil styret svare så fort som mulig.

Bonabo portal: https://www.usbl.no/om-oss/bonabo

Borettslaget bruker USBL sin portal Bonabo for kommunikasjon med andelseierne. Alle andelseiere har en egen bruker hvor de kan sende meldinger direkte til styret og legge ut oppslag til hele borettslaget. Bonabo er også stedet for å søke om overlating av bruksrett (utleie) og booke hobbyrommet. Andelseiere anbefales å ta den i bruk både som app og webside.

Hjemmeside: https://hauketoborettslag.no/

På nettsiden ligger alle oppdaterte vedtekter, husordensregler og samtlige reglementer. Vi sender også ut e-post med viktig informasjon, så det er viktig at du registrerer mailadressen din på UBSL sin nettside https://www.usbl.no/min-side/min-profil

Oppslagstavlene i trappeoppgangene er vår offisielle informasjonskanal til alle beboere. Viktig informasjon til beboerne kommer på disse tavlene, derfor viktig at alle ser på nye oppslag som kommer.

Viktige telefonnummer:

- Vaktmester: Christiania Forvaltning & Eiendom. Tlf. 22 62 50 27
- Rørlegger: VVS Gruppen. Tlf. 22 04 04 06
- Elektriker: Kolbotn Elektro AS. Tlf. 99 01 57 11

Kildesortering

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

Vaskerier

- I hver blokk finnes det et vaskeri med vaskemaskin(er) og tørketrommel.
- Kun nyvaskede klær/tøy skal tørkes i tørketrommelen.
- Feil eller avvik meldes til styret.
- Det betales et årlig beløp for å få adgang til bruk av vaskeriene som dekker strømutgifter og vedlikehold.
- All bruk skal bestilles på forhånd ved bruk av en hengelås per tavle merket med leilighetsnummer.
- Det er laget en egen kontrakt som bruker må signere for å unngå misbruk og brudd av reglement.

Se Reglement for bruk av vaskeri i Hauketo Borettslag

Parkering/Trafikk

- På borettslagets arealer er det opparbeidet 65 parkeringsplasser som bestemte leiligheter har bruksrett til (tidligere gjennomført av styret på 90-tallet). For parkering på vår eiendom må alle ha gyldig parkeringsbevis.
- Borettslaget disponerer ikke gjesteparkeringsplasser, så besøkende uten gyldig parkeringsbevis må eventuelt parkere ved togstasjonen.

Ladestasjon elbil

- Borettslaget har to parkeringsplasser for å lade elbiler ved næringsbygget.
- Her kan beboere med bruksrett til parkeringsplass i Borettslaget lade el-bilen sin ved å benytte seg av Charge365App eller Charge365-portalen. Det må opprettes en bruker først som må bli godkjent av styret.

Ladestasjon elsykkel

- Borettslaget har en egen sykkelbod for lading av elsykler.
- Det er begrenset med plass, derfor er dette ikke en oppbevaringsbod, men kun et sted for å lade elsykkel/elsparkesykkel.
- Beboere betaler et årlig beløp for å dekke ladeutgiftene og for en nøkkelbrikke som gir adgang til sykkelboden og lading.
- Det er laget en egen kontrakt som bruker må signere for å unngå misbruk og brudd av reglement.

Se Reglement for bruk av elsykkelbod i Hauketo Borettslag

Diverse avtaler

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2026

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

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.

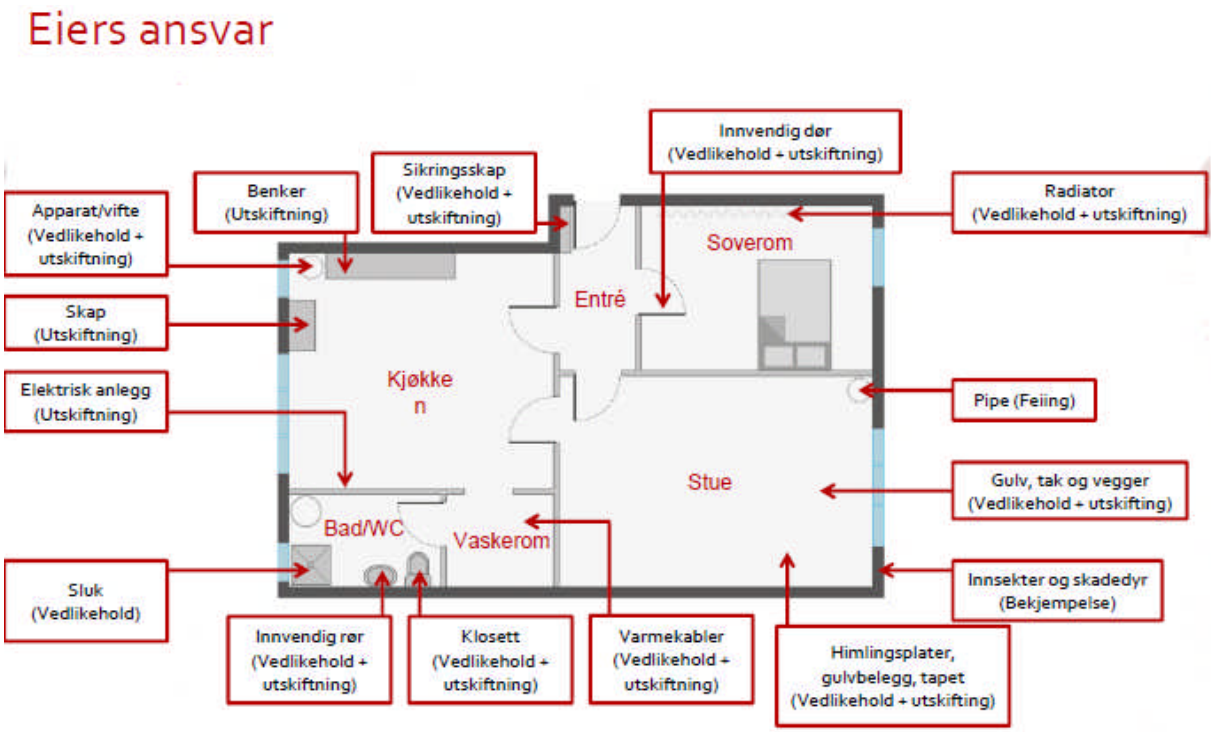
13-2 Ved skade på utstyr/elementer som er fastmontert eller bygd inn i bygningsmassen og som normalt er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skrifte ut, må andelseier betale borettslagets egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

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

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.*

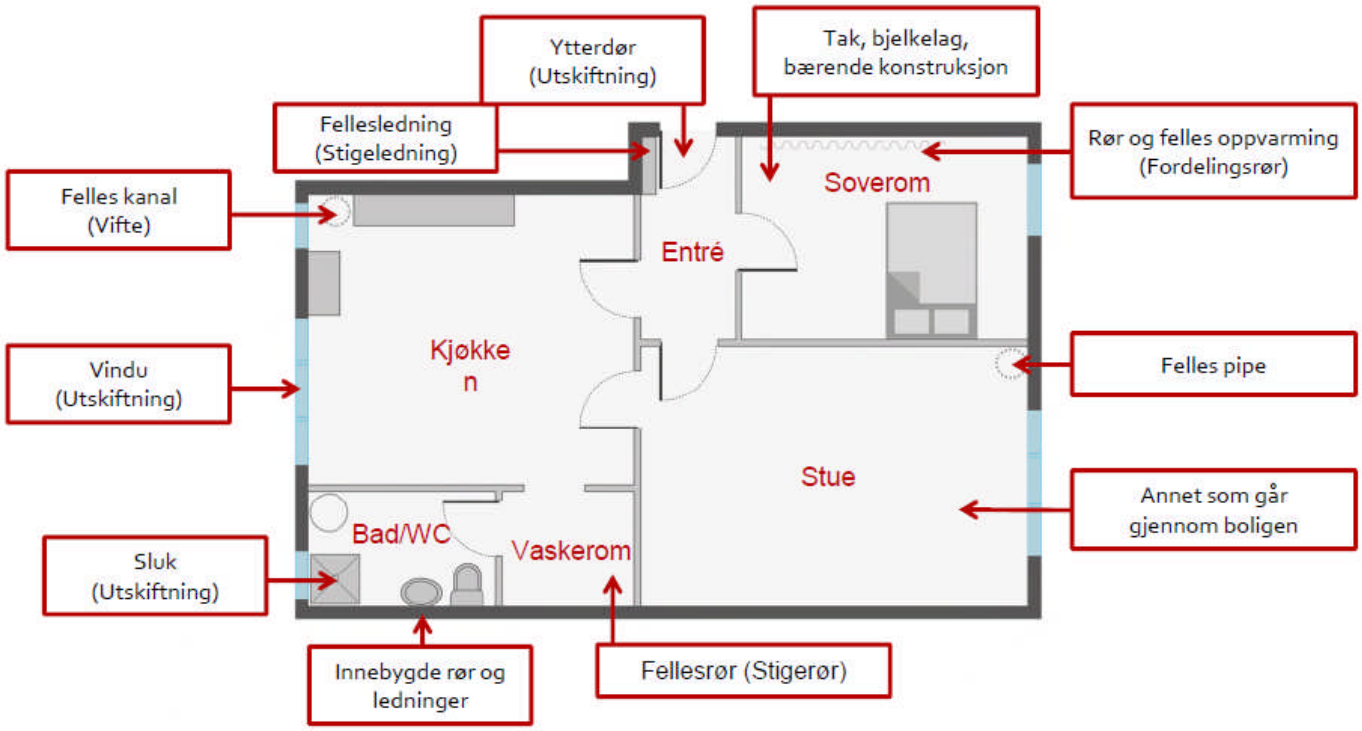
Insekter og skadedyr skal du som eier bekjempe i egen bolig. Borettslaget har i sin forsikring avtale med skadedyrfirma og opplysninger om dette firmaet skal være oppslått ved ytterdøren i alle oppganger. Styret anbefaler at dette firmaet kontaktes, samt at du også snakker med ditt eget selskap du har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

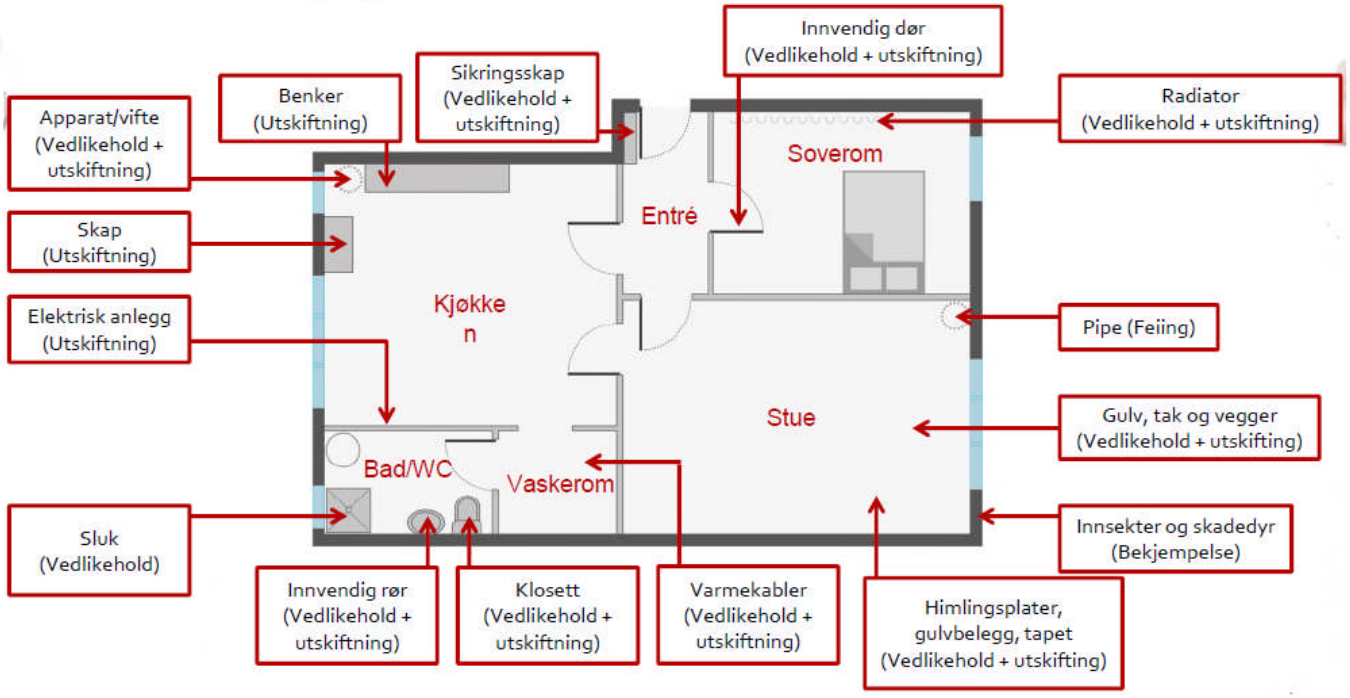
Boligselskapets ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Eiers ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



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 og lys slukkes når kjeller/loft forlates.
All unødvendig opphold på kjeller/loft er forbudt.
Det er forbudt å plassere møbler, esker, sykler og andre gjenstander i kjeller og loftsgangen.
Lagring av brannfarlig væske, gass eller varer som har sjenerende og/eller sterk lukt er ikke tillatt å plassere på loft og kjeller.
Det er ikke lov å installere egen strømkontakt eller ha faste elektriske installasjoner som fryser e.l. i kjeller- og loftsboder.
Ved brudd på dette vil borettslagets kostnader kunne bli fakturert ansvarlig andelseier.

9. Vaskeriene

Tilgang til vaskeriet i din blokk kan 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.
For 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 omfatter kun bruken av vaskemaskin og tørketrommel, 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 selskaplighet 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 område.

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 naboer.

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

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

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. Fyringsforbud

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

20. Reglement for lading av elbil i Hauketo borettslag

Se eget reglement.

21. Reglement for lading av elsykler i Hauketo borettslag

Se eget reglement.

22. Reglement for bruk av vaskeriet

Se eget reglement.

23. Reglement for bruk av hobbyrommet

Se eget reglement.

24. 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.brl@mittusbl.no. 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 ovennevnte dokumentasjonskravene vil ikke styret behandle klager som blir fremsatt via mobiltelefon, verken muntlig eller SMS. Du vil ved henvendelse til styrets mobiltelefon få beskjed om at klagen må sendes skriftlig på e-post eller i brev.

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

ERKLÆRING OM HUSDYRHOLD I HAUKETO BORETTSLAG

1. Husdyr skal føres i bånd eller bæres ut og inn av oppgangen.

2. Innenfor borettslagets området skal hunder føres i bånd.

3. Husdyr skal luftes utenfor borettslagets området. Husdyreier forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra borettslagets området.

4. Husdyreier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som husdyret måtte påføre Hauketo Borettslag A/L eller andre andelseiere.

5. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede husdyreier seg inneforstått med at husdyret straks må fjernes fra leiligheten.
   Slikt vedtak fattes av styret.

6. Denne erklæringen betraktes som en avtale mellom husdyreier og borettslaget.

Hauketo, den

Opplysninger om husdyreier:

Navn .

Adresse

Husdyrseiers signatur For Hauketo Borettslag

REGLEMENT FOR BRUK AV HOBBYROMMET I HAUKETO BORETTSLAG

Oppdatert den 04.03.2026

1. Bruk av hobbyrommet skal bookes i Bonabo (i appen eller på nett usbl.no/bonabo) minst én uke før bruken skal skje. Inne i Bonabo ligger funksjonen for Booking under fanen som heter Mitt borettslag.

2. Avtale om utlevering av nøkler avtales på epost hauketo.brl@mittusbl.no eller via styretelefonen (473 92 539) tre dager før bruken skal skje.

3. Det innbetales et depositum på kroner 500,- ved henting av nøkkel. Beløpet fås tilbake ved levering av nøkkel etter godkjent rengjøring.

4. Renhold av hobbyrommet skal skje umiddelbart etter bruk, senest dagen etter.

5. Leietager er erstatningspliktig for skader som blir påført lokalet.

6. Dører og vinduer skal være lukket når hobbyrommet forlates.

7. Ved matlaging på kjøkkenet skal det IKKE luftes ut i gangen.

8. Branndøren inn til kjeller fra trappegangen ved Hobbyrommet skal ALLTID være lukket og låst, dette for å redusere ulempen og forstyrrelsen for beboerne i oppgangen.

9. Det er ikke tillatt å bruke andre elektriske apparater på kjøkkenet/ Hobbyrommet annet enn for avspilling av musikk.

10. Hobbyrommets naboer (minst oppgang 7A og 7B) skal varsles minst to dager før rommet skal brukes.

11. Støynivået skal være dempet på hverdager mellom kl 08-21, på lørdager mellom kl 08-22 og på søndager/helligdager hele dagen.

12. Alle selskaper skal være avsluttet innen kl 23.00.

13. Når selskapet er over, skal den ikke fortsette på plenen, i trappa eller utenfor oppgangene.

14. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalene.

15. Det skal ikke være løping i trappene og gangene.

16. Det skal til enhver tid være en ansvarlig person som er minst 25 år til stedet i rommet.

17. Det skal ikke kjøres bil inn foran oppgang 7A og foran Hobbyrom mellom kl. 21.00 og 06.00. Ved særlige tilfeller kan dette fravikes etter godkjenning fra styret.

18. Ved brudd på reglementet for bruk av Hobbyrommet gjelder følgende:

a. Overholdes ikke fristen for å gjøre avtale om nøkkelutlevering, kan styret nekte lån av Hobbyrommet når det er mindre enn 3 dager til bruken skal skje.
b. Møter ikke andelseier opp til avtalt tidspunkt for nøkkelutlevering/ -innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i 1 måned.
c. Ved gjentagende utelatelse fra avtalt tidspunkt for nøkkel-utlevering/ -innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i minst 3 måneder.
d. For dårlig utvask gjentatte ganger (minst 3 ganger), vil andelseier tape sitt depositum den tredje gangen.
e. Brudd på reglement nr 10, varsling i oppganger, må andelseier/ bruker forholde seg til normalt reglement for støy (reglementet pkt. 10 gjelder da ikke og festen må avsluttes omgående)
f. Brudd på øvrig reglement, kan styret beslutte bruksnekt i minst 3 måneder.

Reglement for bruk av vaskeri i Hauketo Borettslag

1. Generelt

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

2. Regler ved bruk av vaskeri

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

3. Kostnader

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

4. Tap av nøkkelkort

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

5. Misbruk av lås og nøkkelkort

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

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

6. Mottatte klager på beboere

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

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

7. Endring av vilkår

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

Reglement for lading av elbiler i Hauketo Borettslag

Hauketo Borettslag fikk den 15.12.24 installert to nye Zaptec Pro-ladestasjoner for elbiler. De er på oppmerkede plasser ved næringsbygget ved Hauketoveien 3D, med betaling via Charge365.

Biler som ikke lader, men som står på ladeplassen, kan få bot.

Brukermanual for elbil-ladestasjon – Hauketo Borettslag

Ladestasjon: **Zaptec Pro**
Betalingstjeneste: **Charge365**

Denne manualen gir deg en enkel veiledning for registrering, lading og bruk.

1. **Registrering hos Charge365**
   Før du kan lade, må du registrere deg hos Charge365.
   a. **Gå til**: https://www.charge365.no/
   b. **Opprett bruker**: Klikk på Registrer og fyll ut dine opplysninger.
   c. **Legg til ladepunkt**: Bruk ladepunkt-ID fra borettslaget (oppgitt på ladestasjonene). Forespørsel om tilgang til ladestasjon blir sent til styret, som godkjenner beboer.
   d. **Legg til betalingskort**: Følg instruksene for sikker betaling.

2. **Lading av elbil**.
   a. **Starte lading**:
      i. **Koble til kabel**: Sett ladekabelen i bilen og deretter i Zaptec Pro-laderen.
      ii. **Start via app**: Åpne Charge365-appen og velg ladepunktet ditt. Trykk *Start ladning*.
      iii. **Automatisk gjenkjenning**: Hvis du har RFID-brikke tilknyttet, kan du starte lading direkte ved å holde brikken mot laderen.
   b. **Stoppe lading**:
      i. **I appen**: Trykk Stopp ladning.
      ii. **Med RFID-brikke**: Hold brikken mot laderen igjen.
      iii. **Fjern kabelen**: Koble fra bilen først, deretter fra ladestasjonen.

3. **Priser og betaling**
   Oppstartskost: Oppgitt i Charge365-appen.
   Pris per kWh: Oppgitt i Charge365-appen.
   Parkering over 8 timer: Starter pris per minutt - oppgitt i Charge365-appen.
   Månedlig fakturering: Betaling skjer via Charge365 basert på ditt forbruk.
   Kvittering: Tilgjengelig i Charge365-appen.

4. **Retningslinjer og brukertips**
   Parker kun under lading: Ladestasjonen er for aktiv lading. Flytt bilen etter ferdig lading.
   Unngå kabel rot: Rull opp kabelen etter bruk.
   Respekter lade kø: Del ladeplassen med naboene.

5. **Feilsøking**
   Ingen lading starter: Sjekk at kabelen er riktig tilkoblet. Prøv å starte via appen på nytt.
   RFID-brikken virker ikke: Sjekk om brikken er registrert i Charge365-appen.
   Tekniske feil: Kontakt Zaptec support på https://help.zaptec.com/hc/nb eller Charge365 support via appen. Mer brukerinformasjon og driftsmeldinger kan man finne på https://www.charge365.no/ og https://zaptec.statuspage.io/

6. **Kontaktinformasjon**
   Charge365 kundeservice: Kontakt via app eller på https://www.charge365.no/
   Zaptec support: https://portal.zaptec.com/login/no
   Hauketo Borettslag: Kontaktes på hauketo.borettslag@gmail.com
   Info finnes på borettslagets hjemmeside https://hauketoborettslag.no/

7. **Oppdateringer og Informasjon**
   Borettslaget sender ut oppdateringer om bruksvilkår via e-post.

Reglement for lading av elsykler i Hauketo Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig HMS-informasjon til beboere i Hauketo Borettslag!
(helse, miljø og sikkerhet)

I Hauketo Borettslag ønsker vi å skape et trivelig og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi er opptatt av blant annet brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesareal og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som borettslag må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til Hauketo Borettslag ved styret og til enkelte beboere.

Beboers ansvar

- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.
- Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.
- Kontrollere årlig at brannverntiltak (brannslange og røykvarslere) i leiligheten er i orden og evt. melde ifra til borettslaget ved mangler.
- Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer i leiligheten.
- Melde i fra til styret ved feil eller mangler som kan gå utover naboer eller som skal følges opp av borettslaget.

Hauketo Borettslags ansvar

- Etablere og utøve nødvendig internkontroll (egenkontroll).
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder.
- Kontrollere hvert tredje år at brannverntiltak (brannslange og røykvarslere) i leiligheten er i orden og byttes ut ved behov.
- Følge opp feil og mangler som rapporteres inn.
- Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeidet.

For å forebygge faren for brann, feil på det elektriske anlegget, vannlekkasjer m.m. er beboer pliktig til å føre tilsyn i egen leilighet. Derfor har vi i Hauketo Borettslag som en del av vår internkontroll utarbeidet ***et informasjonsskriv med en sjekkliste som fylles ut.*** Dette utføres en gang i året.

Husk å gjøre deg kjent med branninstruks som er slått opp i alle oppganger. Her står viktig informasjon om hvordan man bør gå frem dersom en oppdager en brann.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboere selv har ansvar for å forsikre sine egne eiendeler (innboforsikring).

Et trygt og godt miljø er et felles ansvar!

Med vennlig hilsen
Styret i Hauketo Borettslag

HMS-SJEKKLISTE - LEILIGHET

Nr	Spørsmål	JA	NEI
1	**Er rømningsveier (vinduer og dører) i orden og lett å komme til.** Gjennomgå rømningsveier og hvordan en bør opptre ved brann med alle i husstanden, spesielt barna.	☐	☐
2	**Er røykvarsler i orden (testes månedlig) og er batteri skiftet (ved behov eller ved ekstern kontroll)?** Røykvarslere bør testes jevnlig, og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Røykvarslere skal ikke være eldre enn 10 år (borettslaget skifter røykvarslerne). Husk å skifte batteri jevnlig (batteri får du av styret). Lyden fra en røykvarsler skal høres tydelig på soverommet med lukket dør.	☐	☐
3	**Er brannslokkingsutstyret i orden?** Husbrannslange skal være montert i alle leiligheter: Skal være tilkoblet kran. Rull ut hele slangen og kontroller at kranen og munnstykke på slangen virker og at slangen er uten sprekker. Håndslokkerapparat (frivillig): Sjekk at manometerpilen står på det grønne feltet. Pulverapparat vendes for å hindre at pulveret klumper seg.	☐	☐
4	**Er sikringsskapet i orden – ingen varmgang og nøkkel på plass?** Alt som ikke trenger å være i sikringsskapet ryddes vekk. Sjekk om kursene er tydelig merket. Sjekk at sikringene er skikkelig festet. Er det en sikring som går ofte, eller er veldig varm, må dette kontrolleres av elektriker. Det er veldig greit å ha en lommelykt stående i skapet.	☐	☐
5	**Er elektrisk utstyr som ledninger, stikkontakter, støpsler, lamper m.m. i orden?** Ser du svimerker er dette et alvorlig faresignal. Bruk ikke for sterke lyspærer. Ovner må ikke tildekkes eller komme nær brennbart materiale som gardiner og møbler. Vifteovn og løse lamper må aldri benyttes på barnerom. Se opp for løse og varme stikkontakter og støpsler, sprukne ledninger og unngå i størst mulig grad bruk av skjøteledninger.	☐	☐
6	**Skrur du av elektriske apparater på forsvarlig måte etter bruk?** Ta alltid ut støpselet etter bruk av elektrisk apparater. Slå alltid av TV`en med Av/På knappen før du går og legger deg. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel slås alltid av når du forlater boligen. Rengjør lofilteret etter bruk av tørketrommelen.	☐	☐
7	**Har du vurdert behovet for komfyrvakt?** Tørrkoking er en hyppig brannårsak. Har du lett for å glemme å skru av kokeplaten, finnes det utkoplingsutstyr som bryter strømmen etter en viss tid. For eldre og funksjonshemmede kan hjelpemiddelsentralen i kommunen gi nærmere informasjon. Det er også viktig å regelmessig rengjøre avtrekksvifta over komfyren. Fettet som samler seg i filteret kan lett ta fyr ved overoppheting.	☐	☐
8	**Har du kontrollert våtrom (bad, kjøkken) for mulig vannlekkasje?** Vannslanger og avløpsledninger til oppvaskmaskin bør skiftes dersom de er eldre enn 10 år. Sjekk for lekkasjer bak/under oppvaskmaskin, vaskemaskin og vask på kjøkken og bad. Kontroller at avløp fra vaskemaskin og oppvaskmaskin er godt festet. Rens sluk i gulv minst 1-2 ganger for året (avhengig av bruk).	☐	☐

BRANNINSTRUKS

Varsle: **Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet (110) varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.**

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

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

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

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

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

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



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 26.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 21. juni 2021

1. Hovedregel og formål

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

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

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

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

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

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

2. Bruksoverlating

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

3. Låsing av dører

Inngangsdører skal være låst døgnet rundt.

4. Trappeoppganger mv

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

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

5. Trappevask

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

6. Lek

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

7. Trafikk

Biler skal ikke parkeres på borettslagets område utenom på parkeringsområdene.
Mopeder og motorsykler kan i sommerhalvåret parkeres ved sykkelstativene foran hver blokk. Tilhengere kan parkeres ved tørkebåsen til blokk 5.
Det er ikke gjesteparkering i borettslaget og gjester må bruke parkeringsplassen ved Hauketo Stasjon.
Ulovlig parkerte biler kan bli bøtelagt eller tauet bort for eierens regning. Se eget parkeringsreglement.

8. Kjeller/loft

Dører skal låses og lys slukkes når kjeller/loft forlates.
All unødvendig opphold på kjeller/loft er forbudt.
Det er forbudt å plassere møbler, esker, sykler og andre gjenstander i kjeller og loftsgangen.
Lagring av brannfarlig væske, gass eller varer som har sjenerende og/eller sterk lukt er ikke tillatt å plassere på loft og kjeller.
Det er ikke lov å installere egen strømkontakt eller ha faste elektriske installasjoner som fryser e.l. i kjeller- og 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. Tørking og lufting av tøy

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

11. Søppel

Borettslaget praktiserer kildesortering i henhold til Oslo Kommunes vedtekter.
Alt husholdningsavfall skal sorteres i henholdsvis matavfall (grønn pose), plastavfall (blå pose) og restavfall (vanlig bærepose). Avfallsposene 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. TV-anlegg og antenner

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

13. Støy og arbeide

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

14. Musikkøvelser, fest mv

Musikkøvelser og musikkspilling er tillatt mellom kl 08.00 - 20.00 på hverdager og fra kl 08.00 - 17.00 på lørdager og ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer under, over og ved siden av.

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

15. Dyrehold

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

16. Uteareal

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

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. 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.

HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 14. mai 2024

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 blir 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 - 20.00 på hverdager og fra kl 08.00 - 17.00 på lørdager og ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer under, over og ved siden av.

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

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 og trampoline

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.

Reglement for lading av elbiler i Hauketo Borettslag

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

2. **Kostnader**
   Det betales inn et beløp for et kvartal, et halvt år eller et år av gangen, i tillegg til depositum, før ladebrikken deles ut. Beløpet vipses til Hauketo Borettslag. Depositumet betales tilbake når ladebrikke leveres tilbake. Avsluttes kontrakten og brikken ikke leveres inn, bli beboer etterfakturert for hver måned beboer beholder ladebrikken uten å betale.

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

4. **Registrering av bil**
   Andelseier forplikter seg å informere styret med nytt reg.nr ved bytte av elbil.

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

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

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

8. **Bøter eller borttauing**
   Styret er ikke ansvarlig for bøtelagte eller borttauede bilder

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

Reglement for lading av elsykler i Hauketo Borettslag

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

2. **Kostnader**
   Det betales inn et beløp for et år av gangen, før nøkkelkortet deles ut. Beløpet vipses til Hauketo Borettslag sitt kontonummer – 89866 Hauketo Borettslag

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

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

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

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

7. **Tap av nøkkelbrikke**
   Hvis nøkkelkortet mistes, må andelseier betale for et nytt nøkkelkort.

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

9. **Avtaletid og oppsigelse**
   Avtalen er bindende straks kontrakten er signert og årskostnadene er betalt. Kontrakten er gyldig så lenge andelseier har betalt årsbeløp. Ved mangel på betaling for nytt år, sies kontrakten automatisk opp og nøkkelkort annulleres. Ønsker andelseier ikke lenger å bruke ladestasjon for elsykkel, kontaktes borettslaget skriftlig og nøkkelkortet leveres tilbake.

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

Reglement for bruk av vaskeri i Hauketo Borettslag

1. Generelt

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

2. Regler ved bruk av vaskeri

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

3. Kostnader

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

4. Tap av nøkkelkort

Hvis nøkkelkort/brikke mistes, må andelseier betale for et nytt nøkkelkort/brikke.

5. Misbruk av lås og nøkkelkort

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

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

6. Mottatte klager på beboere

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

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

7. Endring av vilkår

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

Regler for bruk av Hobbyrommet

1. Bruk av hobbyrommet skal avtales via styretelefonen (473 92 539) minst én uke før bruken skal skje.

2. Avtale om utlevering av nøkler avtales via styretelefonen 3 dager før bruken skal skje.

3. Det innbetales et depositum på kroner 500,- ved henting av nøkkel. Beløpet fås tilbake ved levering av nøkkel etter godkjent rengjøring.

4. Renhold av hobbyrommet skal skje umiddelbart etter bruk, senest dagen etter.

5. Leietager er erstatningspliktig for skader som blir påført lokalet.

6. Dører og vinduer skal være lukket når hobbyrommet forlates.

7. Ved matlaging på kjøkkenet skal det IKKE luftes ut i gangen.

8. Branndøren inn til kjeller fra trappegangen ved Hobbyrommet skal ALLTID være lukket og låst, dette for å redusere ulempen og forstyrrelsen for beboerne i oppgangen.

9. Det er ikke tillatt å bruke andre elektriske apparater på kjøkkenet/ Hobbyrommet annet enn for avspilling av musikk.

10. Hobbyrommets naboer (minst oppgang 7A og 7B) skal varsles minst to dager før rommet skal brukes.

11. Støynivået skal være dempet på hverdager mellom kl 20-08, på lørdager mellom kl 17-08 og på søndager/helligdager hele dagen.

12. Alle selskaper skal være avsluttet innen kl 23.00

13. Når selskapet er over, skal den ikke fortsette på plenen, i trappa eller utenfor oppgangene.

14. Det er ikke tillatt å overnatte i lokalene.

15. Det skal ikke være løping i trappene og gangene.

16. Det skal til enhver tid være en ansvarlig person som er minst 25 år til stedet i rommet.

17. Det skal ikke kjøres bil inn foran oppgang 7A og foran Hobbyrom mellom kl. 21.00 og 06.00. Ved særlige tilfeller kan dette fravikes etter godkjenning fra styret.

18. Ved brudd på reglementet for bruk av Hobbyrommet gjelder følgende:

    a. Overholdes ikke fristen for å gjøre avtale om nøkkelutlevering, kan styret nekte lån av Hobbyrommet når det er mindre enn 3 dager til bruken skal skje.
    b. Møter ikke andelseier opp til avtalt tidspunkt for nøkkelutlevering/-innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i 1 måned.
    c. Ved gjentagende utelatelse fra avtalt tidspunkt for nøkkel-utlevering/-innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i minst 3 måneder.
    d. For dårlig utvask gjentatte ganger (minst 3 ganger), vil andelseier tape sitt depositum den tredje gangen.
    e. Brudd på reglement nr 10, varsling i oppganger, må andelseier/ bruker forholde seg til normalt reglement for støy (reglementet pkt. 11 gjelder da ikke og festen må avsluttes omgående)
    f. Brudd på øvrig reglement, kan styret beslutte bruksnekt i minst 3 måneder.

REGLEMENT FOR BRUK AV HOBBYROMMET I HAUKETO BORETTSLAG A/L

Gjelder fra 5.mai 2020

1. **Bruk av hobbyrommet skal avtales via styretelefonen (473 92 539) minst én uke før bruken skal skje.**

2. **Avtale om utlevering av nøkler avtales via styretelefonen 3 dager før bruken skal skje.**

3. **Det innbetales et depositum på kroner 500,- ved henting av nøkkel. Beløpet fås tilbake ved levering av nøkkel etter godkjent rengjøring.**

4. **Renhold av hobbyrommet skal skje umiddelbart etter bruk, senest dagen etter.**

5. **Leietager er erstatningspliktig for skader som blir påført lokalet.**

6. **Dører og vinduer skal være lukket når hobbyrommet forlates.**

7. **Ved matlaging på kjøkkenet skal det IKKE luftes i gangen.**

8. **Branndøren inn til kjeller fra trappegangen ved Hobbyrommet skal ALLTID være lukket og låst, dette for å redusere ulempen og forstyrrelsen for beboerne i oppgangen.**

9. **Det er ikke tillatt å bruke andre elektriske apparater på kjøkkenet/ Hobbyrommet annet enn for avspilling av musikk.**

10. **Hobbyrommets naboer (minst oppgang 7A og 7B) skal varsles minst to dager før rommet skal brukes.**

11. **Støynivået skal være dempet på hverdager mellom kl. 20-08, på lørdager mellom kl. 17-08 og på søndager/helligdager hele dagen.**

12. **Alle selskaper skal være avsluttet innen kl 23.00.**

13. **Når selskapet er over, skal den ikke fortsette på plenen, i trappa eller utenfor oppgangene.**

14. **Det er ikke tillatt å overnatte i lokalene.**

15. **Det skal ikke være løping i trappene og gangene.**

16. **Det skal til enhver tid være en ansvarlig person som er minst 25 år tilstede i rommet.**

17. **Det skal ikke kjøres bil inn foran oppgang 7 A og foran Hobbyrom mellom kl. 21.00 og 06.00. Ved særlige tilfeller kan dette fravikes etter godkjenning fra styret.**

18. **Ved brudd på reglementet for bruk av Hobbyrommet gjelder følgende:**
    a) **Overholdes ikke fristen for å gjøre avtale om nøkkelutlevering, kan styret nekte lån av Hobbyrommet når det er mindre enn 3 dager til bruken skal skje.**
    b) **Møter ikke andelseier opp til avtalt tidspunkt for nøkkelutlevering/-innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i 1 måned.**
    c) **Ved gjentagende utelatelse fra avtalt tidspunkt for nøkkel-utlevering/-innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i minst 3 måneder.**
    d) **For dårlig utvask gjentatte ganger (minst 3 ganger), vil andelseier tape sitt depositum den tredje gangen.**
    e) **Brudd på reglement nr 9, varsling i oppganger, må andelseier/bruker forholde seg til normalt reglement for støy (reglementet pkt. 10 gjelder da ikke og festen må avsluttes omgående)**
    f) **Brudd på øvrig reglement, kan styret beslutte bruksnekt i minst 3 måneder.**

Reglement for bruk av vaskeriene i Hauketo Borettslag

Gjelder fra 21.06.2021

- Vaskeriet skal alltid være rent og ryddig.
- Emballasje fra vaskemiddel/tøymykner skal ikke kastes i vaskeriet. All søppel annet enn lo fra tørketrommel skal tas med til egen leilighet.
- Tøy og vaskemidler skal ALDRI oppbevares i vaskerommet hvis ikke du selv vasker. Hensatt tøy og vaskemiddel kan bli kastet uten forvarsel.
- Alle beboere som benytte vaskemaskin og/eller tørketrommel skal bestille tid ved bruk av kun én hengelås tydelig merket med leilighetsnummer.
- Umerkede hengelåser vil bli fjernet fortløpende uten varsel.
- Det er ikke lov å ta andres bestilte tid, selv om utstyret ikke er i bruk i vasketiden. Spør gjerne den som har bestilt vasketid.
- Husk og ikke oppta vasketid eller tørketid du ikke skal benytte (flytt eller fjern låsen).
- Ikke bruk for mye vaskepulver (1-2 spiseskjeer er nok) da dette tetter og ødelegger vaskemaskinen (følg doseringsanvisningen på pulver).
- Bruk kun flytende tøymykner/skyllemiddel i kammeret lengst til venstre.
- **Husk å tømme lommer for ting som kan ødelegge vaskemaskinen** (spiker, strikker, mynter o.l.)
- **Bruk vaskepose til BH** (spilene kan ødelegge vaskemaskinen og tørketrommel)
- Vis hensyn, og forlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det.
- Alle som har kjøpt tilgang til vaskeriet kan oppholde seg i vaskeriet, selv om man ikke har bestilt tid på vaskemaskin og tørketrommel.

Regler for bruk av tørketrommel

- Kun nyvasket og rent tøy skal tørkes i tørketrommel.
- Ikke ta andres tid eller ta ut tøyet før ny tid starter.
- Rengjør ALLTID filter for lo etter bruk av tørketrommel.
- Det er IKKE lov å tørke sko og skittent tøy
- Vis hensyn, og forlat tørketrommel slik du selv ønsker å finne den.

Styret ber beboer som opplever brudd på reglene eller skader på utstyret om å varsle styret på telefonnr. 47 39 25 39 (18-20 hverdager eller SMS hele dagen)

Ved brudd på overnevnte regler gjelder følgende opptrappende sanksjonsmidler:

1. Ved første advarsel på brudd på en eller flere av reglene
   - Brev sendes til påklagede etter mottatt klage
   - Ingen konsekvens, brevet inneholder generelt innhold om å respektere retningslinjer for vaskeriet og at man må rette seg etter reglementet. Videre brudd kan medføre tap av rett til å bruke vaskeriet.

2. Ved andre advarsel på brudd på en eller flere av reglene
   - Brev sendes til påklagede etter mottatt klage
   - Det varsles om midlertidig utestengelse fra vaskeri i 1 måned om brudd på reglene gjentar seg.

3. Ved tredje advarsel på brudd på en eller flere av reglene
   - Brev sendes til påklagede etter mottatt klage
   - Beboer får beskjed om at man er midlertidig utestengt fra vaskeriet i 1 måned og hengelåsen må fjernes av beboer (ellers klippes den av styret)

4. Ved fjerde advarsel på brudd på en eller flere av reglene
   - Brev sendes til påklagede etter mottatt klage
   - Beboers tilgang til vaskeriet inndras for resten av kalenderåret (fram til neste salg). De mister mulighet å benytte seg av vaskeriet og hengelåsen må fjernes av beboer (ellers klippe den av styret)

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.

Stempelavgift kr. 5.40 betalt
Kassert den 5/5 1936

Festekontrakt.

Undertegnede orgelbygger J.H.Jörgensen, f. 28.mai 1892 , bortfester herved til

A/S Akers Mek. Verksted

min eiendom, gnr. 186, bnr. 36, parsell av Hauketo, av skyld 25 öre i Norostrand, Oslo, Eiendommens areal er 5.610.9 m^2 ifölge kart- og oppmålingsforretning av 28.mai 1936.

Bortfestningen skjer på följende vilkår:

1. Festetiden er 99 år. Ved leietidens kontraktsmessige utlöp har grunneieren valget mellem enten å innlöse den på grunnen stående bebyggelse og å godtgjöre festeren eventuell verdiökning av tomten som följe av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren, etter takst eller å fornye festekontrakten på 99 år etter takst. Önsker ikke festeren å fornye festet, plikter han straks og uten utgift for grunneieren å fjerne den på tomten stående bebyggelse eller mulige andre anlegg. Hvis dette ikke gjöres innen en av grunneieren satt frist, kan han la tomten ryddiggjöre for festerens regning.
   Tiltredelsesdagen er den 1ste januar 1955.
2. I årlig festeavgift betaler festeren eller rettsetterfölgere (nedenfor betegnet festeren) kr. 1.500.- pr. år, som erlegges fra den 1. januar d.å. og betales forskuddsvis i to terminer hvert års 2. januar og 1. juli med en halvdel hver gang. I tilfelle av at den norske krones verdi undergår en vesentlig reduksjon (som vesentlig betraktes under enhver omstendighet en stigning i den offentlige prisindeks i forhold til dagens prisnivå på 20% eller derover),er grunneieren berettiget til med 5 års mellemrom å kreve avgiften tilsvarende regulert enten ved overenskomst eller eventuelt ved skjönn. Tilsvarende rettighet til regulering tilkommer festeren ved eventuell stigning av pengeverdien.
3. For riktig betaling av festeavgiften har grunneieren förste prioritets panterett i festeretten og den på tomten til enhver tid stående bebyggelse, hvad enten denne tilhörer festeren eller andre, samt i byggningenes assuransesum.

Heft kopi bekreftes.
Gebyr kr. 1.-

29/10
134

4. Av skyldig avgift svares 4½% rente p.a. fra forfall. Erlegger ikke leieren skyldig leie senest 14 dager efterat leien er krevet gjennem rekommandert brev eller annet bevislig skriftlig varsel, skal grunneieren ha rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennem fremleie av grunn og bygninger kunne söke dekning for skyldig grunnleie.
   Når 2 ubetalte leieterminer er pålöpet, kan grunneieren efter å ha gitt 1 - måneds skriftlig varsel til festeren, anse forholdet for brutt om han så önsker og uten lovmål og dom samt uten hinder av lösningsrett sette pantet til auksjon, i det retten til utsettelse efter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles. Dog har i dette tilfelle eier efter panteboken av den på grunnen stående bebyggelse og panthaverne i samme, likeledes efter pantebokens utvisende, krav på underretning om festets forbrytelse i rekkommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i dette panteregister. Bygningseier eller panthaver har derefter rett til å fortsette leieforholdet efter kontrakten mot senest 1 - en - måned fra sådan underretning er sendt, å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge skyldig leie med pålöpne omkostninger og 4½% rente fra forfall samt kr. 300.- i festepenger.
5. Såfremt festeren overdrar sin festerett enten på den hele eiendom eller med grunneierens samtykke på noen del av grunnen, - inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og plikter i forhold til grunneieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grunneieren berettiget til et honorar av kr. 300.- for ordningen hermed.
6. På den festede eiendom hviler följende heftelser:
   a. Kjöpekontrakt, tgl. 4/12.1936 med bestemmelser angående frasalg av parseller, benyttelse, bebyggelse, vann, kloakk, gjerde og beplantning.
      Av denne kjöpekontrakt siteres:
      Fra pkt. 4 :
      "Kjöperen har om reguleringsrådet samtykker heri rett til å selge ialt 5 - fem - parseller. Han har også

rett til å selge tomter eller det hele areal til anlegg av fabrikk, som ikke ved rök, stöi eller lukt kan genere naboene. Han kan også avhende det hele areal eller del av samme til lagertomter som imidlertid må utstyres med lagerbygninger. Bebyggelse og virksomhet må ikke virke skjemmende. Akers Reguleringsråd treffer avgjörelser herom."

Fra pkt. 7:

".....På parcellen eller tomter av denne må ikke drives butikkhandel eller konditori, ei heller nogen bedrift som ved stöi eller luft eller på annen måte kan betegnes som generende for naboer. Tegninger for bebyggelse skal forelegges hovedböllets eier til godkjennelse."

Fra pkt. 8:

"Kjöperen plikter til enhver tid å holde tomten i ryddiggjort stand, likesom der ved bebyggelse og av eventuelle parcellkjöpere skal anlegges have omkring eventuelle beboelseshus, og en passende beplantning omkring fabrikker og lagerhus."

b. Utlignet refusjon til kommunen, kr. 4.067.-, tgl. 23/5. 1950 for opparbeidelse av Nedre Prinsdals vei. Dette refusjonsbeløp betales av festeren uten at dette betinger noen reduksjon i festeavgiften.

7. Festeren betaler i festetiden alle skatter og utgifter som påhviler eller måtte bli pålagt eiendommen, således også eventuell verdistigningsskatt. Eventuell avståelse av veigrunn medfører ikke reduksjon i den stipulerte festeavgift. Festeren overtar alle forpliktelser etter bygningsloven overfor kommunen. Festeren påtar seg refusjonsplikt etter Bygningsloven kun for den del av refusjonsbeløpet som måtte overstige den erstatning grunneieren i tilfelle blir tilkjent for grunnavståelse.

8. Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig forsikret i Norges Brannkasse, i anerkjent norsk forsikringsselskap eller annet av eieren godkjent forsikringsselskap.

9. Festeren har ved frivillig salg til enhver tid forkjöpsrett til grunnen.

10. Festeren betaler ved kontraktens underskrift alle utgifter som er forbundet med opprettelsen av kontrakten, således til stempel, tinglysing, honorar til advokat Ragnar Christophersen m.v.

11. Kontrakten er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer.

Som bortfester: O s l o, den ..... 2.mars 1955.

J.H.Jörgensen.(sign.) A/S Akers mek.Verksted.(stempel)

Halfdan Ditlev Simonsen.(sign.) S.A.Solberg.(sign.)

Wilh. Eitrem.(sign.)

Det attesteres at ovenstående underskrivere har undertegnet festekontrakten i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

O s l o, den..... 2.mars 1955.

Ragnar Christophersen.(sign.)
H.r. advokat.

H. Gjestland.(sign.)

Gjenpartens riktighet bekreftes

Høyesterettsadvokat.

Stpl. refusjon kr 4013 10 (2014) 1/1. refusjon 40 [illegible] Bilag-13
25 mrbly 22 270,7 20 årlig 18072,60
kr 16603,8 kr 22085,70

§ 1b

F E S T E K O N T R A K T.

Undertegnede professor Halvor Solberg som eier av Hauketo hovedgård, gnr.186, bnr.3 og 18, Ö.Aker, bortfester herved til

Gaarder & Jensen A/S

tomt gnr.186, bnr.47 av areal 7.211,8 m²

" 186, " 37 " " 395,8 "

Samlet areal 7.607,6 m²

i henhold til oppmålingsforretning, avholdt 11.januar 1950 og målebrev dat.19.mai 1950, på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 år. Ved leietidens kontraktsmessige utløp har grunneieren valget mellem enten å innløse den på grunnen stående bebyggelse etter takst eller å fornye festekontrakten på 99 år etter takst. Önsker ikke festeren å fornye festet plikter han straks og uten utgift for grunneieren å fjerne den på tomten stående bebyggelse eller mulige andre anlegg. Hvis dette ikke gjöres innen en av grunneieren satt frist kan han la tomten ryddiggjöre for festerens regning.
Tiltredelsesdagen er den 1.ste januar 1951.

I årlig festeavgift betaler festeren eller rettsetterfölger (nedenfor betegnet festeren) overensstemmende med avholdt pristakst kr. 903,53..... som betales forskuddsvis fra den 1.januar d.å. og erlegges i to terminer den 2.januar

4497 1/12 51

og den 1. juli..... med 5 hver gang. Såvel grunneieren som festeren har adgang til å kreve festeavgiften regulert til den tid, på den måte og på det grunnlag gjeldende lov og forskrifter hjemler. Når disse måtte opphøre å ha gyldighet har grunneieren denne rett til å få avgiften bestemt ved pristakst - eventuelt ved skjönn - etter hvert 5.te år.

3. For inntil 1 års grunnavgift har grunneieren förste prioritets panterett i festeretten og den på tomten stående bebyggelse og/eller i dennes assuransesum.

4. Grunneieren er berettiget til å motta betaling fra enhver som betaler avgift på festerens vegne uten hensyn til om vedkommende har fullmakt eller rett til dette.
I misligholdelsestilfelle gjelder följende regler:
a) Der svares 4 % rente p.a. av den skyldige avgift fra forfall.
b) Grunneieren har under iakttagelse av tvangsfullbyrdelseslovens regler rett til uten lovmål og dom å begjære pantet satt til auksjon, for at grunneieren av auksjonen utbringende kan ta seg betalt for skyldig avgift og for de i anledning av inndrivelsen pålöpne omkostninger.
c) Grunneieren har i samme tilfelle, når der skyldes 2 - to - terminer, om han foretrekker det etter skriftlig varsel og med en frist av 1 - en - måned til festeren i rek. brev under hans sist kjente adresse, rett til å tiltre pantet og kreve dette ryddiggjort for gjennem tiltredelsen ved fremleie eller på en annen måte, som finnes hensiktsmessig å söke seg dekket for skyldig avgift og for pålöpne renter og omkostninger i anledning

d) Grunneieren har hvis 2 - to - grunnavgiftsterminer oversittes rett til å erklære festet for forbrutt således at festeretten bortfaller og har i dette tilfelle,

1) rett til å overta den på tomten stående bebyggelse etter lovlig takst og plikter for festerens regning å deponere hva taksten overstiger skyldig avgift tillikemed renter og omkostninger eller

2) rett til å ryddiggjöre tomten og til ved frivillig auksjon i henhold til lov 14/6 1916 å selge bygninger og anlegg på tomten til fjernelse og nedrivning og til å ta seg betalt av utbringendet for sitt tilgodehavende og omkostninger, derunder for tap ved verdiforringelse av tomten og for omkostninger med nedrivning, fjernelse etc.

3) plikt til å underrette dem som i panteregistret står som panthavere i festeretten og de på tomten stående bygninger eller anlegg. Disse har da rett til å holde festet vedlike ved innen 1 - en - måned å betale grunneieren hans tilgodehavende med tilgodehavende renter og omkostninger.

5. Festeren får sin festerett fri for pengeheftelser, således at tidligere pantehavere i hovedeiendommen, hvorfra tomten er gått ut, for sine pantobligasjoner frafaller pant i festeretten og de på tomten stående bygninger, og i den avgift som tilkommer grunneieren.

6. Såfremt festeren unnlater å betale offentlige skatter

eller andre avgifter eller utredder, som har prioritet foran dette festebrev, så der avholdes eller gjentatt blir tillyst tvangsauksjon, eller hvis festeren unnlater å holde pantet tilstrekkelig vedlike eller tilstrekkelig brannforsikret, har grunneieren rett til uten lovmål og dom og under iakttagelse av tvangsfullbyrdelseslovens regler ved tvangsauksjon å selge den festede tomt til en ny fester, som kan overholde festebrevets bestemmelser, eller til å betrakte festet som forbrutt og til etter 1 måneds varsel i rek.brev å gå frem som bestemt i § 4 litra d.

7. Til overdragelse av festerett til ny fester utkreves, at den nye fester vedtar festekontraktens bestemmelser og söker godkjennelse hos grunneieren. Inntil sådan godkjennelse har funnet sted står den tidligere fester ansvarlig for alle forpliktelser i henhold til festekontrakten. Ved godkjennelse av ny fester betaler festeren grunneieren hans utgifter i anledning av arbeide og omkostninger i den anledning. Sådanne utgifter betales også av ny fester som måtte erhverve festet gjennem tvangsauksjon.
Ved overdragelse av festet til ny fester, som ikke godtas av grunneieren skal denne (altså grunneieren) hvis forholdet ikke ordnes innen 1 måned etter at varsel er gitt tidligere fester eller hans rettsetterfölger, ha rett til uten lovmål og dom og under iakttagelse av tvangsfullbyrdelseslovens regler ved tvangsauksjon å selge den festede eiendom til en ny fester som han godtar. Grunneieren har også rett til å betrakte festet som forbrutt på grunn av

vesentlig misligholdelse og til etter 1 måneds varsel i rek. brev å gå frem som bestemt i § 4 litra d.

8. Festeren betaler i festetiden alle skatter og utgifter som påhviler eller måtte bli pålagt de på tomten oppförendes bygninger eller anlegg, herunder også eiendomsskatt. Verdistigningsskatt vedrörende verdistigning som kommer festeren tilgode og som han ikke yder vederlag for gjennem forhöyelse av festeavgiften plikter festeren å betale. Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig forsikret i Norges Brannkasse eller annet av eieren godkjendt forsikringsselskap.

9. Eieren utförer ikke mere arbeide med bygning av veier og anlegg av vann og kloakk enn det som allerede er utfört. Festeren overtar alle forpliktelser etter bygningsloven overfor kommunen til å legge ut veigrunn og til å opparbeide vei som ikke allerede er utfört, eventuelt til å refundere kommunen for dens utlegg til sådan opparbeidelse. Festeren får rett til tilknytning til de av eieren allerede utförte arbeider med hensyn til vei, vann og kloakk, men plikter selv å bekoste de med tilknytningen forbundne utgifter og ordner selv med offentlig approbasjon.

I anledning av at kommunen har pålagt det bortfestede areal refusjonsplikt utgjörende kr.48,67 pr.meter fasadelengde til Prinsdals vei overtar festeren å betale denne avgift. Hvis bortfesteren får medhold i at avgift ikke kan pålegges av kommunen betales det tilsvarende beløp til bortfesteren.

10. Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder følgende bestemmelser:

a) Tomten kan ikke deles. Den skal innen 4 år bebygges med godkjente boligbygninger. Bebyggelse, beplantning og terrengbehandling må godkjennes av grunneieren.

b) På tomten må ikke drives noen virksomhet, som kan gjenere naboer med rök, larm eller lukt. Tvist om hva der inngår herunder avgjöres av Oslo bygningsråd. Husdyrhold tillates ikke. Heller ikke må der uten samtykke av grunneieren drives forlystelsessted, handels- eller håndverksvirksomhet. Der må ikke drives noen slags forretningsvirksomhet, som kan gjenere naboer, således sykehus, sanatorier, pensjonat, hotell eller lignende.

c) Trær og busker på tomten må ikke hindre utsikt eller være til sjenes for nabotomter. Tvistigheter om slike spörsmål avgjöres av Oslo bygartner for Aker distrikt-et, som også kan treffe bestemmelse om betaling av omkostninger i anledning av sådanne tvistigheter, herunder honorar til seg selv.

d) Blir det av hensyn til den annen bebyggelse nödvendig å före ledninger over tomten kan dette skje mot at tomten blir utbedret uten utgift for festeren.

e) Tomten skal holdes forsvarlig innhegnet med gjerde eller hekk etter grunneierens og myndighetenes bestemmelse. Ved hobbdeles gjerdeplikten. Grunneieren er fritatt gjerdeplikt.

f) Matjord på tomten må ikke selges. Grunneieren har rett til å kjøre bort matjord som festeren ikke selv har anvendelse for på tomten.

g) Festeren har plikt til a holde hus og ubebygd grunn i god stand. Grunneieren har rett til fra tid til annen å foreta ettersyn.

11. Grunneieren forbeholder seg ved bortfeste av andre tomter rett til likeoverfor festeren av disse å foreta slike endringer i servituttene som han finner på krevd i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til slike endringer i regulerings- og byggeplanen over den ikke bortfestede del av hovedeiendommen, som grunneieren finner ønskelig.

12. Ethvert vesentlig brudd på denne kontrakts bestemmelser gir grunneieren rett til å betrakte festet som forbrutt og til å gå frem som bestemt i § 4 litra d.

13. Festeren betaler ved kontraktens underskrift alle av kontraktens opprettelse og gjennemførelse følgende utgifter, således til stempel, skylddeling, oppmåling, kartforretning, tinglesning, omkostninger ved prisfakst og konsesjonsmeddelelse og 2 % provisjon til advokat H.Hiør beregnet av den tomtepris, hvoraf festeavgiften prosentvis blir beregnet, og endelig til gjennemførelse av mal skifte

14. Så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

a) festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhöyes uten bankens samtykke.

d) Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets löpetid.

15. I anledning av mulige söksmål og rettslige skritt som følge av denne kontrakt skal Oslo ansees som rette verneting.

16. Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer.

Oslo, den 8. juni 1951.

~~pr. pr.~~ GAARDER & JENSEN A/S

Vikt. J. Jensen

Thomas Gaarder

Jeg attesterer herved at ovenstående underskrivere i mitt nærvær har undertegnet dette dokument og at underskriverne er over 21 år.

d. u. s.

Kr. Mørk

Fullmektig

Nærværende festekontrakt begjæres anmerket alene på gnr. 186, bnr. 47.

Oslo, den 16. juni 1951

A.

Dagbokført
20 JUN 1951

OVERENSKOMST.

Mellem undertegnede professor Halvor Solberg, som eier av Hauketo hovedgård, gnr.186, bnr.3 og 47, Oslo, og firma Gaarder & Jensen A/S, som fester av nevnte eiendom, er inngått følgende tilleggsavtale til festekontrakt dat. idag.

1. Ved festekontrakten er bortfestet foruten parsell av bnr.18, som har fått bnr.47, også en tidligere makeskiftet parsell, som tidligere har tilhört gnr.186, bnr.2, Solvang, og har fått bnr.3. Parsellen har et areal stort 395,8 m^2. Ved oppmålingsforretning 11.januar 1950 er i anledning av dette makeskifte utskilt fra bortfesterens eiendom, gnr.186, bnr.4 og 18, parsellene bnr.45 og 46 som skal tillegges gnr. 186, bnr.2.

Da hjemmelshaveren til bnr.3, frk.Anna Brandsrud, har gjort vanskeligheter med å utferdige skjöte vedrörende dette bnr. er eier og fester enige om, at eieren skal være uten ansvar i den anledning slik at det er festerens sak å ordne dette hjemmelsforhold overfor frk.Brandsrud. I den anledning stiller eieren bnr.45 og 46 til disposisjon for festeren til gjennemföring av dette makeskifte. Eieren er villig til når dette av festeren forlanges å utferdige skjöte på disse parseller mot å få skjöte på bnr.3 fra hjemmelshaversken fri for heftelser.

2. I anledning av at eieren akter å påanke Kontrollnemndas pristakst av 26.april 1951 er eier og fester enige om å gjennemföre festet på de i festekontrakten fastsatte vilkår og etterden festeavgift som blir endelig fastsatt av pris-

Heft kopi bekreftes.
134 29/10 51

myndighetene.

Oslo, den 8. juni 1951.

GAARDER & JENSEN A/S

Viktor J. Jensen (sign). H. Solberg (sign).

Thomas Gaarder (sign).

Jeg attesterer herved at ovenstående underskrivere i mitt nærvær har undertegnet dette dokument, og at underskriverne er over 21 år.

d.u.s.

H. Kiær Mordt (sign).

m/ fullm.
H. Kiær Mordt

G.nr. 186	B.nr. ~~118~~ 47
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 1	

bl. I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 01895
Dat. 27/6-50
Antall bilag

Ekspedisjons-dokument Blokk I

angående Våningshus

Lei. 18/3

MATERIALTILLATELSE
Foreligger

Akers Mek. Verksted A/S,
Drøbak

Eier: ~~Blaker Torv~~
Byggelag 4/5
v/ Olav Bjørnstad
adr. Ekebergvn. 170, Oslo

Anmelder:
Ark. Ulf Myhrvold
adr. Observatorie terrasse 7.

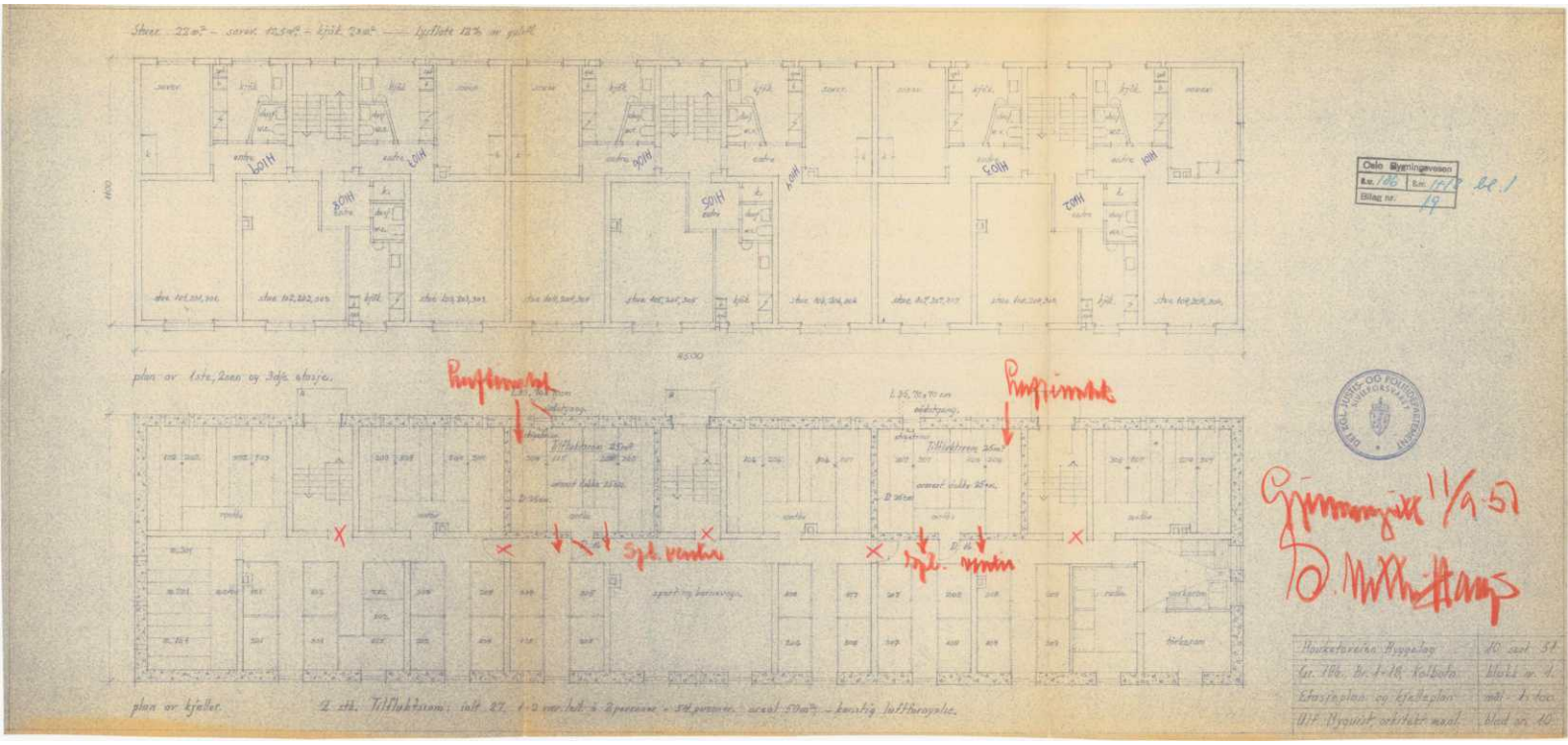
Sted: Blakers
Tomt nr. 57
til Lakketorv.
Sendt vegsjefen: 3/7-50
Retur: uten ifølge vedtekter
Gebyr:
Tillatt påvist: 13/10-51. EB
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 13/10-51.
Brannsjef: 13/10-51.
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murmester Viktor J. Jensen,
Grönlandsleret 37 II, Oslo.
Kort sendt 13/10-51. EB.

Bebygget areal:
1. etasje. 473 14/E
2. etasje. 3 - 473
Garasje:
Uthus:
Fasaderåd:
Brannsjef: 12.7.50 B.V.
Helseråd:
Regl. vesen:

Brannvesen
Helseråd
Fasaderåd
vedtekter må skaffes

BYGNINGSENHETS nr: 8 10 14 14 3 19 7 18



Oslo Byningsvesen
Kv. 186 Sm. 1712 Bl. 1
Bilag nr. 19

Gjennomgått 11/9-57
D. Mathiesen

Hovedtegning Byggelag	10 cent. 57
Gr. 186, Br. 1-18, Kalbotn	Blokk nr. 1
Etasjeplan og kjelleplan	mål 1:100
Ut. Byggist. arkitekt-mnal	blad nr. 10

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hauketoveien 7	Gnr.186, bnr.47	86/1890

Byggherre

Hauketo Brl.
v/K. Greaker
Hauketovn. 3

1266 OSLO 12

Ansvarshavende

Byggm. Stefan Berggren
Pb 30 Kaldbakken

0901 OSLO 9

THE/lw

Dato 15.7.1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Thor H. Eikeland

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 54 NORDSTRAND
1112 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-17-0460 (Øystein Opheim)
Vår referanse: 1429520/6514473
Bestilling: C1 2018-03-08 129

Dato
08.03.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7134	105	20.6.1951	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	186	47	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmrk. Kr. 275 —
Passert den 24/5 51 av byskr. DAGB. NR. 7732 1951 AKER a
Dagbokført
20 JUN 1951

F E S T E K O N T R A K T.

Undertegnede professor Halvor Solberg som eier av Hauketo hovedgård, gnr.186, bnr.3 og 18, Ö.Aker, bortfester herved til

Gaarder & Jensen A/S

tomt gnr.186,	bnr.47	av areal	7.211,8 m²
" 186,	" 3	" "	395,8 "
		Samlet areal	7.607,6 m²

i henhold til oppmålingsforretning, avholdt 11.januar 1950 og målebrev dat.19.mai 1950, på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 år. Ved leietidens kontraktsmessige utlöp har grunneieren valget mellem enten å innlöse den på grunnen stående bebyggelse etter takst eller å fornye festekontrakten på 99 år etter takst. Önsker ikke festeren å fornye festet plikter han straks og uten utgift for grunneieren å fjerne den på tomten stående bebyggelse eller mulige andre anlegg. Hvis dette ikke gjöres innen en av grunneieren satt frist kan han la tomten ryddiggjöre for festerens regning.
   Tiltredelsesdagen er den 1.ste januar 1951.

2. I årlig festeavgift betaler festeren eller rettsetterfölger (nedenfor betegnet festeren) overensstemmende med avholdt pristakst kr.903,63 som betales forskuddsvis fra den 1. januar d.å. og erlegges i to terminer den 2.januar og den 1.juli med ½ hver gang. Såvel grunneieren som festeren har adgang til å kreve festeavgiften regulert til den tid, på den måte og på det grunnlag gjeldende lov og forskrifter hjemler. Når disse måtte opphöre å ha gyldighet har grunn-

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

eieren denne rett til å få avgiften bestemt ved pristakst - eventuelt ved skjönn - etter hvert 5.te år.

3. For inntil 1 års grunnavgift har grunneieren förste prioritets panterett i festeretten og den på tomten stående bebyggelse og/eller i dennes assuransesum.

4. Grunneieren er berettiget til å motta betaling fra enhver som betaler avgift på festerens vegne uten hensyn til om vedkommende har fullmakt eller rett til dette.
I misligholdelsestilfelle gjelder följende regler:

a) Der svares 4 ½ % rente p.a. av den skyldige avgift fra forfall.

b) Grunneieren har under iakttagelse av tvangsfullbyrdelseslovens regler rett til uten lovmål og dom å begjære pantet satt til auksjon, for at grunneieren av auksjonens utbringende kan ta seg betalt for skyldig avgift og for de i anledning av inndrivelsen pålöpne omkostninger.

c) Grunneieren har i samme tilfelle, når der skyldes 2 - to - terminer, om han foretrekker det etter skriftlig varsel og med en frist av 1 - en - måned til festeren i rek. brev under hans sist kjente adresse, rett til å tiltre pantet og kreve dette ryddiggjort for gjennem tiltredelsen ved fremleie eller på en annen måte, som finnes hensiktsmessig å söke seg dekket for skyldig avgift og for pålöpne renter og omkostninger i anledning av besittelsestagelse og innfordring.

d) Grunneieren har hvis 2 - to - grunnavgiftsterminer oversittes rett til å erklære festet for forbrutt således at festeretten bortfaller og har i dette tilfelle,

1) rett til å overta den på tomten stående bebyggelse etter lovlig takst og plikter for festerens regning å deponere hva taksten overstiger skyldig avgift tillikemed renter

og omkostninger eller

2) rett til å ryddiggjöre tomten og til ved frivillig auksjon i henhold til lov 14/8 1918 å selge bygninger og anlegg på tomten til fjernelse og nedrivning og til å ta seg betalt av utbringendet for sitt tilgodehavende og omkostninger, derunder for tap ved verdiforringelse av tomten og for omkostninger med nedrivning, fjernelse etc.

3) plikt til å underrette dem som i panteregistret står som panthavere i festeretten og de på tomten stående bygninger eller anlegg. Disse har da rett til å holde festet vedlike ved innen 1 - en - måned å betale grunneieren hans tilgodehavende med tilgodehavende renter og omkostninger.

5. Festeren får sin festerett fri for pengeheftelser, således at tidligere pantehavere i hovedeiendommen, hvorfra tomten er gått ut, for sine pantobligasjoner frafaller pant i festeretten og de på tomten stående bygninger, og i den avgift som tilkommer grunneieren.

6. Såfremt festeren unnlater å betale offentlige skatter eller andre avgifter eller utredsler, som har prioritet foran dette festebrev, så der avholdes eller gjentatt blir tillyst tvangsauksjon, eller hvis festeren unnlater å holde pantet tilstrekkelig vedlike eller tilstrekkelig brannforsikret, har grunneieren rett til uten lovmål og dom og under iakttagelse av tvangsfullbyrdelseslovens regler ved tvangsauksjon å selge den festede tomt til en ny fester, som kan overholde festebrevets bestemmelser, eller til å betrakte festet som forbrutt og til etter 1 måneds varsel i rek. brev å gå frem som bestemt i § 4, litra d.

7. Til overdragelse av festerett til ny fester utkreves, at den

nye fester vedtar festekontraktens bestemmelser og söker godkjennelse hos grunneieren. Inntil sådan godkjennelse har funnet sted står den tidligere fester ansvarlig for alle forpliktelser i henhold til festekontrakten. Ved godkjennelse av ny fester betaler festeren grunneierens hans utgifter i anledning av arbeide og omkostninger i den anledning. Sådanne utgifter betales også av ny fester som måtte erhverve festet gjennem tvangsauksjon.

Ved overdragelse av festet til ny fester, som ikke godtas av grunneieren skal denne (altså grunneieren) hvis forholdet ikke ordnes innen 1 måned etter at varsel er gitt tidligere fester eller hans rettsetterfölger, ha rett til uten lovmål og dom og under iakttagelse av tvangsfullbyrdelseslovens regler ved tvangsauksjon å selge den festede eiendom til en ny fester som han godtar. Grunneieren har også rett til å betrakte festet/som forbrutt på grunn av vesentlig misligholdelse og til etter 1 måneds varsel i rek.brev å gå frem som bestemt i § 4 litra d.

8. Festeren betaler i festetiden alle skatter og utgifter som påhviler eller måtte bli pålagt de på tomten oppförendes bygninger eller anlegg, herunder også eiendomsskatt. Verdistigningsskatt vedrörende verdistigning som kommer festeren tilgode og som han ikke yder vederlag for gjennem forhöyelse av festeavgiften plikter festeren å betale. Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig forsikret i Norges Brannkasse eller annet av eieren godkjendt forsikringsselskap.

9. Eieren utförer ikke mere arbeide med bygning av veier og anlegg av vann og kloakk enn det som allerede er utfört. Festeren overtar alle forpliktelser etter bygningsloven overfor kommunen til å legge ut veigrunn og til å opparbeide vei som ikke allerede er utfört, eventuelt til å refundere kommunen for dens ut-

legg til sådan opparbeidelse. Festeren får rett til tilknytning til de av eieren allerede utförte arbeider med hensyn til vei, vann og kloakk, men plikter selv å bekoste de med tilknytningen forbundne utgifter og ordner selv med offentlig approbasjon.

I anledning av at kommunen har pålagt det bortfestede areal refusjonsplikt utgjörende kr.48,67 pr.meter fasadelengde til Prinsdals vei overtar festeren å betale denne avgift. Hvis bortfesteren får medhold i at avgift ikke kan pålegges av kommunen betales det tilsvarende beløp til bortfesteren.

10. Med hensyn til tomtens bebyggelse og benyttelse gjelder följende bestemmelser:

a) Tomten kan ikke deles. Den skal innen 4 år bebygges med approberte boligblokker. Bebyggelse, beplantning og terrengbehandling må godkjennes av grunneieren.

b) På tomten må ikke drives noen virksomhet, som kan genere naboer med rök, larm eller lukt. Tvist om hva der inngår herunder avgjöres av Oslo bygningsråd. Husdyrhold tillates ikke. Heller ikke må der uten samtykke av grunneieren drives förlystelsessted, handels- eller håndverksvirksomhet. Der må ikke drives noen slags forretningsvirksomhet, som kan genere naboer, således sykehus, sanatorier, pensjonat, hotell eller lignende.

c) Trær og busker på tomten må ikke hindre utsikt eller være til sjene for nabotomter. Tvistigheter om slike spörsmål avgjöres av Oslo bygartner for Aker distriktet, som også kan treffe bestemmelse om betaling av omkostninger i anledning av sådanne tvistigheter, herunder honorar til seg selv.

STATENS KARTVERK

d) Blir det av hensyn til den annen bebyggelse nödvendig å føre ledninger over tomten kan dette skje mot at tomten blir utbedret uten utgift for festeren.

e) Tomten skal holdes forsvarlig innhegnet med gjerde eller hekk etter grunneierens og myndighetenes bestemmelse. Med nabo deles gjerdeplikten. Grunneieren er fritatt gjerdeplikt.

f) Matjord på tomten må ikke selges. Grunneieren har rett til å kjöre bort matjord som festeren ikke selv har anvendelse for på tomten.

g) Festeren har plikt til å holde hus og ubebygd grunn i god stand. Grunneieren har rett til fra tid til annen å foreta ettersyn.

11. Grunneieren forbeholder seg ved bortfeste av andre tomter rett til likeoverfor festeren av disse å foreta slike endringer i servituttene som han finner påkrevd i det særskilte tilfelle. Likeledes forbeholdes rett til slike endringer i reguleringsog byggeplanen over den ikke bortfestede del av hovedeiendommen, som grunneieren finner önskelig.

12. Ethvert vesentlig brudd på denne kontrakts bestemmelser gir grunneieren rett til å betrakte festet som forbrutt og til å gå frem som bestemt i § 4 litra d.

13. Festeren betaler ved kontraktens underskrift alle av kontraktens opprettelse og gjennemförelse följende utgifter, således til stempel, skylddeling, oppmåling, kartforretning, tinglesning, omkostninger ved pristakst og konsesjonsmeddelelse og 2 % provisjon til advokat H.Kiær Mordt av den tomtepris, hvorav festeavgiften prosentvis blir beregnet, og endelig til gjennemförelse av makeskiftet.

STATENS KARTVERK

14. Så lenge det hviler lån på bygningene på tomten av Den Norske Stats Husbank skal:

a) Festekontrakten ikke utlöpe selv om kortere festetid er avtalt.

b) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.

c) Festeavgiften ikke kunne forhöyes uten bankens samtykke.

d) Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets löpetid.

15. I anledning av mulige söksmål og rettslige skritt som følge av denne kontrakt skal Oslo ansees som rette verneting

16. Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer.

Oslo, den 8. juni 1951.

GAARDER & JENSEN A/S

Viktor J.Jensen (sign) H.Solberg (sign)

Thomas Gaarder (sign).

Jeg attesterer herved at ovenstående underskrivere i mitt nærvær har undertegnet dette dokument og at underskriverne er over 21 år.

d.u.s.

H.Kiær Mordt (sign).

H.r.advokat.

In Idem
H. Kiær Mordt

Nærværehde festekontrakt begjæres anmerket alene på gnr.186, bnr.47.

Oslo, den 16. juni 1951.

H.Solberg (sign).

Dagbokført
20 JUN 1951
7134

Stempelmrk. Kr. 95
Kassert den

OVERENSKOMST.

Mellem undertegnede professor Halvor Solberg, som eier av Hauketo hovedgård, gnr.186, bnr.3 og 47, Ö.Aker, og firma Gaarder & Jensen A/S, som fester av nevnte eiendom, er inngått følgende tilleggsavtale til festekontrakt dat. idag.

1. Ved festekontrakten er bortfestet foruten parsell av bnr.18, som har fått bnr.47, også en tidligere makeskiftet parsell, som tidligere har tilhört gnr.186, bnr.2, Solvang, og har fått bnr.3. Parsellen har et areal stort 395,8 m^2. Ved oppmålingsforretning 11.januar 1950 er i anledning av dette makeskifte utskilt fra bortfesterens eiendom, gnr.186, bnr.4 og 18, parsellene bnr.45 og 46 som skal tillegges gnr. 186, bnr.2.

Da hjemmelshaveren til bnr.3, frk.Anna Brandsrud, har gjort vanskeligheter med å utferdige skjöte vedrörende dette bnr. er eier og fester enige om, at eieren skal være uten ansvar i den anledning slik at det er festerens sak å ordne dette hjemmelsforhold overfor frk.Brandsrud. I den anledning stiller eieren bnr.45 og 46 til disposisjon for festeren til gjennemföring av dette makeskifte. Eieren er villig til når dette av festeren forlanges å utferdige skjöte på disse parseller mot å få skjöte på bnr.3 fra hjemmelshaversken fri for heftelser.

2. I anledning av at eieren akter å påanke Kontrollnemndas pristakst av 26.april 1951 er eier og fester enige om å gjennemföre festet på de i festekontrakten fastsatte vilkår og etterden festeavgift som blir endelig fastsatt av pris-

myndighetene.

Oslo, den 8. juni 1951.

GAARDER & JENSEN A/S

Viktor J. Jensen (sign). H. Solberg (sign).

Thomas Gaarder (sign).

Jeg attesterer herved at ovenstående underskrivere i mitt nærvær har undertegnet dette dokument, og at underskriverne er over 21 år.

d.u.s.

H. Kiær Mordt (sign).

På vegne av
H. Kiær Mordt

STATENS KARTVERK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Panorama Eiendomsmegling

Dato: 25.08.2020

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86410179
18864 / WM120_3000034_3003950

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.186 BNR. 47

Vi viser til bestilling av 20200824 for HAUKETOVEIEN 5A.

GNR. 186 BNR. 47

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.1950.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6619 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

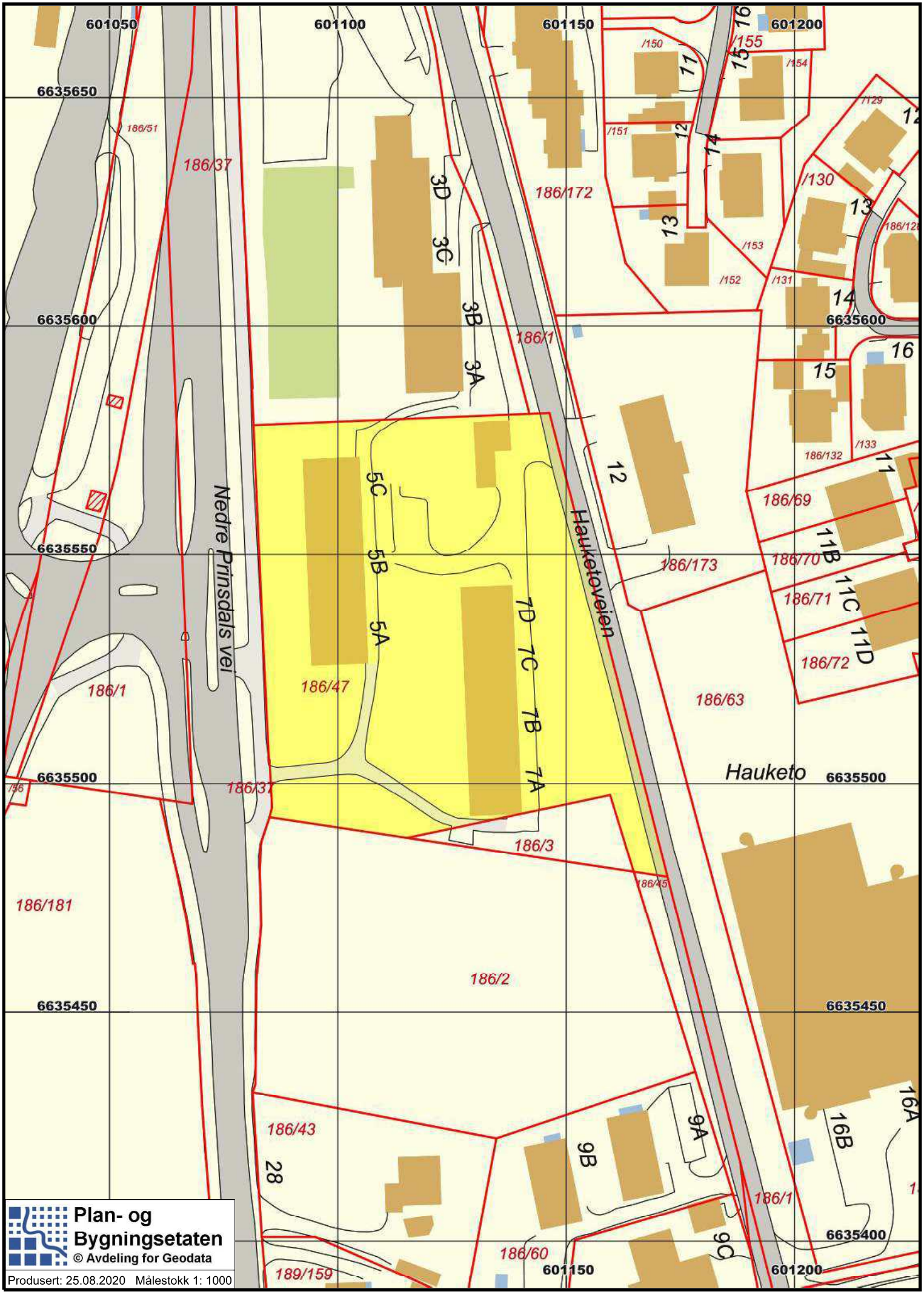
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



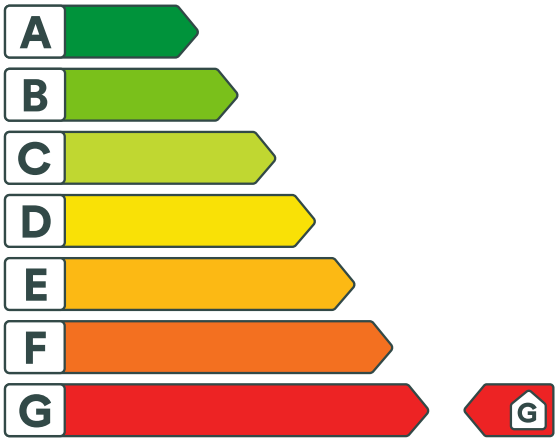
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.08.2020 Målestokk 1: 1000

enova

Energiattest



Adresse **Hauketoveien 5A, 1266 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281141**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80443978**
Gårdsnummer **186**	Bruksnummer **47**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



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 **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
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 **312,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **312,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 296 kWh**

Hauketoveien 5A, 1266 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hauketoveien 5A, 1266 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hauketoveien 5A

Nabolaget Hauketo - vurdert av 130 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Prinsdal skole (1-7 kl.) 403 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Toppåsen skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 346 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	4 min 2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hauketo stasjon Totalt 13 ulike linjer	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	4 min 0.3 km
Ljabru Linje 13, 19	16 min 1.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.1 km

BARNEHAGER

Elverhøy barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 ... 66 barn	7 min 0.6 km
Sloreåsen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Istanbul Intermat As	3 min
Kiwi Hauketo	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Holmlia Kjøpesenter	20 min
Vitusapotek Hauketo	3 min
Holmlia Vinmonopol	20 min

SPORT

Rugdeberget	11 min
Hallagerbakken skole	13 min
Fresh Fitness Hauketo	3 min
Lia Trening	19 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

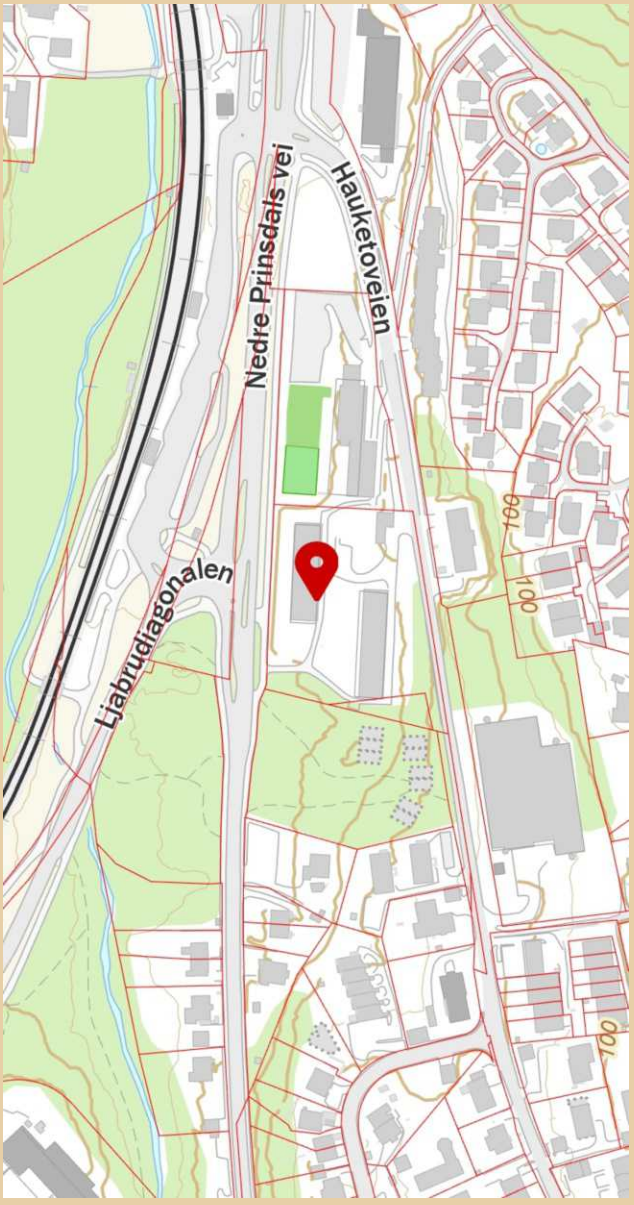
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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 5A, 1266 Oslo
Gnr. 186, Bnr. 47, andelsnr. 27 i HAUKETO BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251408

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Trond Svarød

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 920 44 727

E-post: trond.svarod@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.
