PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

HAUKETOVEIEN 5C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Hauketoveien 5 C, 1266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 186, bnr. 47

Andelsnummer 45

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



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1799 **Referansenummer:** PC2869

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har tilgang til en kjellerbod og en lagringsplass på loftet.

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. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Planlagte påkostninger/utbedringer i regi av borettslaget de nærmeste årene:
- Bytte av entredører til alle leiligheter
- Reparasjon og etablering av nye brannceller på loft
- Utbedring av eksisterende branndører på loft og kjeller
- Gjøre om en tørkebås til felles sykkelbod for borettslaget
- Drenering rundt næringsbygg
- Utbedring av tak

Leilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med kikkhull. B30.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett, fliser på bad.
Vegg: malte flater. En vegg med teglstein på kontor. Fliser på bad.
Himling: malt betong. Takessplater på bad. Sparklet og malt himling i entre med innfelt downlights.

- Etasjeskiller er av betongdekke.

- Leiligheten har mursteinspipe og frittstående vedovn vedovn i stue/ kjøkken. Det er fyringsforbud gitt i borettslaget.

- Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Malt profilert furudør til bad.

- Div. belysning.
- Port åpner.
- Tilgang til felles vaskeri/tørkerom i kjelleretasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad er oppusset i ca 2003 iht. info på saksinnsyn og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Takessplater i tak/ himling.
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Innredning : Dusjhjørnet med dusjforheng, toalett og servant. Skap på vegg over servant.
Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig å gjennomføre i bunnsvill. Det ble foretatt visuell kontroll i borehullet og det ble ikke avdekket synlig skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område. Fuktindikasjonsmåling med pigger ble dog utført i bakside av gipsplate uten registrert avvik.
Gjøres dog oppmerksom på at hulltaking er foretatt i et område som normalt ikke er utsatt for fukt. Bakside av dusjhjørnet ikke tilgjengelig for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og koketopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av kobber. Plast rør til vask på kjøkken.
- Synlige avløpsrør av plast, rustfritt stål samt støpejern.

- Ventilasjon : Leiligheten har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer og veggventil på hovedsoverom.

- Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på bad og varmefolie på andre rom.

- Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles

Beskrivelse av eiendommen

varmtvannstank for hele bygget er plassert på vaskerom i kjeller disse er fra 2025.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

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

Det er kommentert forhold som bør leses bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

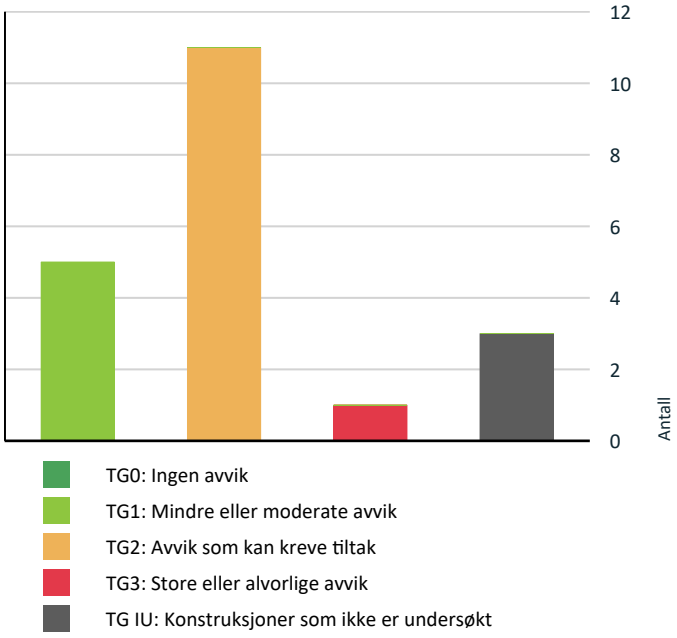
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

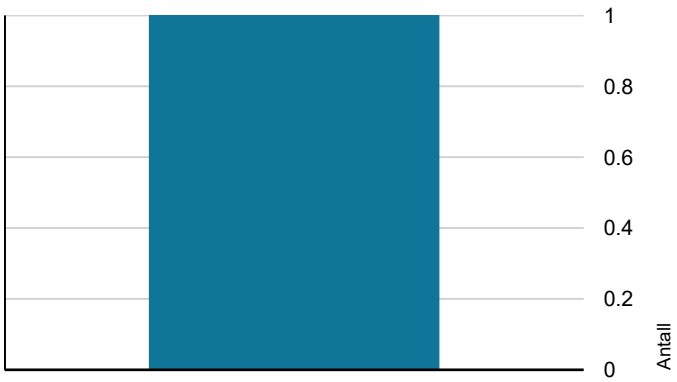
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	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
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2018.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : 2012 og 2013.

Til info : vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med kikkhull. B30.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

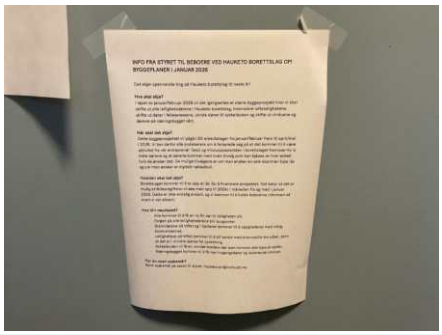
Dette er en eldre ytterdør som ikke er lyd kvalifisert.
Eier opplyser at det er vedtatt i borettslaget at dører skal skiftes ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er planlagt utskiftning av ytterdører til leilighetene i borettslaget i 2026.







INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: 3- stavs parkett, fliser på bad.
Vegg: malte flater. En vegg med teglstein på kontor. Fliser på bad.
Himling: malt betong. Takessplater på bad. Sparklet og malt himling i entre med innfelt downlights.

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

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen.
Noe fuktmerker på enkelte parkett- staver utenfor baderomsdør i entre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Skjønnhetsfeil, mindre overflateavvik og normal bruksslitasje kommenteres normalt ikke i rapporten. Interessenter som legger vekt på dette anbefales å selv foreta en vurdering av overflatene, både med hensyn til type, kvalitet og slitasjegrad.

Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.



TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse.

TG 3 Pipe og ildsted

Leiligheten har mursteinspipe og frittstående vedovn vedovn i stue/ kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Borettslaget har gitt fyringsforbund for alle beboere.
Pipe kan ikke undersøkes spesifikk for denne leiligheten da leiligheten kun har en synlig pipevange.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Ildsted og pipe kan ikke benyttes så lenge fyringsforbudet gjelder.
Funksjonen som oppvarmingskilde faller bort, og anlegget anses som ute av bruk.
Eventuelle mangler eller avvik ved pipe/ildsted kan ikke vurderes gjennom praktisk prøving (fyring).
Forbudet kan indikere behov for utbedringer på felles skorsteinssystem eller ventilasjon, men dette ligger under borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte profilerte dører (formpresset). Malt profilert furudør til bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskader på nedre del av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskader på nedre del av dørbladet medfører redusert materialstyrke og forkortet levetid.
Skaden kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktpåvirkning og kan føre til deformasjon eller behov for utskifting.



TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Port åpner.
- Tilgang til felles vaskeri/tørkerom i kjelleretasjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppusset i ca 2003 iht. info på saksinnsyn og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takessplater i tak/ himling.

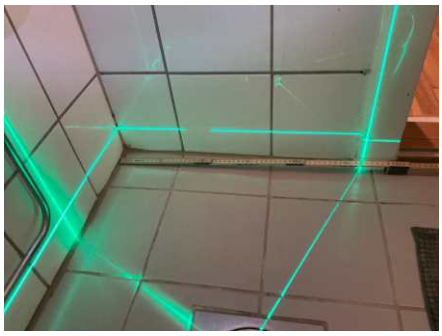
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er skiftet enkelte fliser i dusjhjørnet.
Eier opplyser at det er skiftet enkelte fliser på vegg ved dør pga. riss/sprekker i flisfuger. Her er det fargeforskjell på flisfuge og arbeidet ble utført av eier selv.
Døråpning er plassert i en våtsone som er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting av enkeltfliser og synlig fargeforskjell i fuger indikerer tidligere skader eller bevegelser i underlaget.
Arbeid utført av eier gir usikkerhet rundt utførelseskvalitet og tetthet på vegger i våtsonen.
Døråpning plassert i våtsone øker risikoen for fuktbelastning på dørkarm og tilstøtende konstruksjoner.
Løsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte våtromspraksis og kan gi redusert levetid for konstruksjonen. Dør bør skjermes.



1. ETASJE > BAD

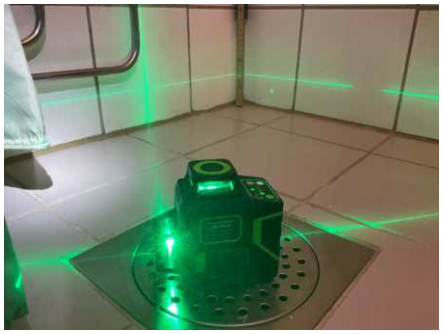
TG 2 Overflater Gulv

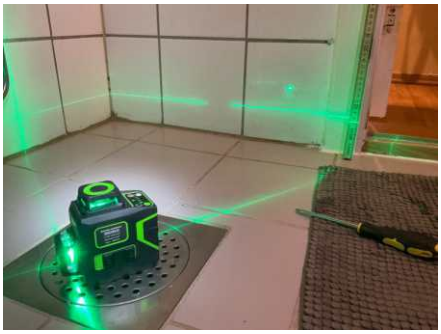
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 13 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

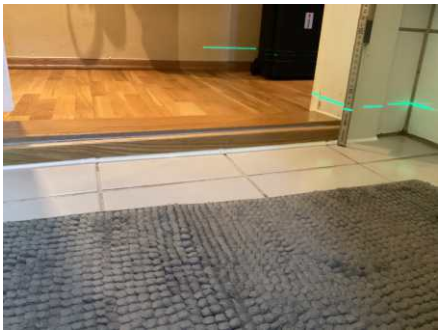
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforholdene oppfyller ikke dagens anbefalte krav til høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.
Redusert høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluket ved større vannmengder.
Økt risiko for vannansamling ved dørterskel og mulig fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.
Anbefaler tiltak.









1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

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

Type membran er også ukjent. Ingen dokumentert utførelse eller synlig tilslutning mot sluk/ rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Manglende dokumentasjon og fravær av synlig membran i slukområdet gir usikkerhet knyttet til tetthet og levetid. Dersom membranløsningen ikke er korrekt utført, kan det forekomme lekkasjer som over tid medfører fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Risikoen øker med anleggets alder.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørnet med dusjforheng, toalett og servant. Skap på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert et lite riss i servanten. Risset vurderes som overfladisk og påvirker ikke funksjonen på registreringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss i sanitærutstyr kan utvikle seg over tid og medføre økt risiko for lekkasje eller brudd ved belastning. Det kan også gjøre overflaten mer sårbar for smuss og vanskeligere å holde ren.

Utskifting anbefales dersom risset utvikler seg, eller dersom det oppstår tegn til lekkasje eller svekket materialstyrke.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon gir begrenset og varierende luftutskifting, spesielt ved høy fuktproduksjon. Dette kan medføre forhøyet luftfuktighet i rommet, økt risiko for kondens på kalde flater og redusert uttørkingsevne. Forholdet kan over tid øke risikoen for muggvekst og fuktrelaterte skader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig luftmengde, samt sikre tilfredsstillende tilluft. Tiltaket bør utføres for å redusere fuktrisiko og oppnå ventilasjonsforhold i tråd med dagens anbefalinger.

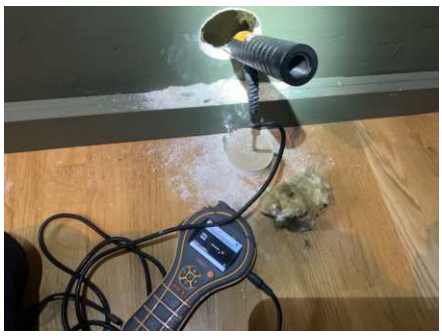
1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig å gjennomføre i bunnsvill. Det ble foretatt visuell kontroll i borehullet og det ble ikke avdekket synlig skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område. Fuktindikasjonsmåling med pigger ble dog utført i bakside av gipsplate uten registrert avvik.

Gjøres dog oppmerksom på at hulltaking er foretatt i et område som normalt ikke er utsatt for fukt. Bakside av dusjhjørnet ikke tilgjengelig for hulltaking.







KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter i grå farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : komfyr og koketopp.
Avsatt plass for oppvaskmaskin
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : ja.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Plast rør til vask på kjøkken.

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

Plast rør til vask er ikke montert i varerør (type rør i rør).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende varerør på plastrør innebærer at eventuelle lekkasjer ikke vil ledes kontrollert til et synlig sted, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader. Løsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte praksis for rør□i□rør□systemer. Det er viktig at montert vannstopper alltid er tilkoblet og i drift. Over halv forventet levetid for rørene er passert, noe som gir økt sannsynlighet for slitasjerelaterte skader.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast, rustfritt stål samt støpejern.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Eldre avløpsrør av støpejern på kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer og veggventil på hovedsoverom.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og vil være variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

TG IU Varme generelt

Leiligheten oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varmekabler på bad og varmefolie på andre rom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannstank for hele bygget er plassert på vaskerom i kjeller disse er fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: nei.

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.
   Dette er ikke kjent. Det er varierende alder på hele det elektriske anlegget.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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 Bekreftet av selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

Tilstandsrapport

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 foreligger ikke samsvarserklæringer på det elektriske anlegget og det anbefales derfor en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmann har ingen kompetanse innenfor elektro og kun åpenbare feil/mangler som evt. blir anmerket i denne rapporten. Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen utover manglende samsvarserklæringer og dokumentasjon på anlegget.

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

⚠ 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.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

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 kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

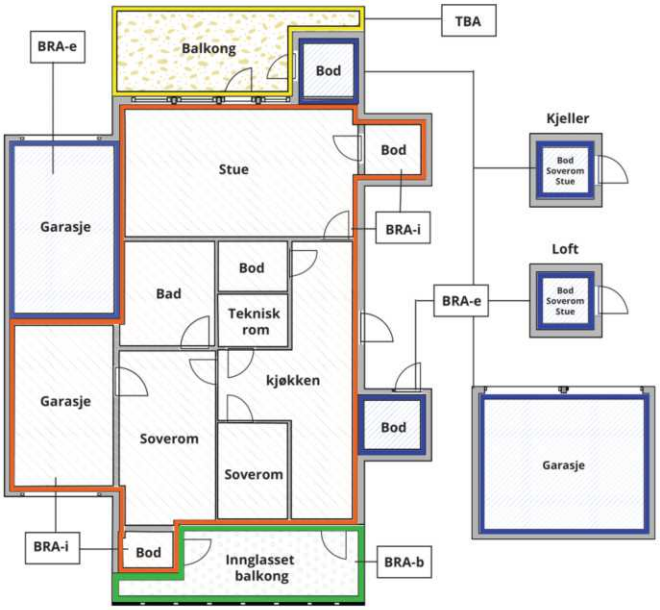
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).
Loft med skråtak med gulvflate ca 5 kvm fra dør og frem til drager. BRA-I i leiligheten er målt til 48,5 kvm som blir avrundet til 49 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	49	0

Kommentar	
Leilighet	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Alexander Bjørgan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	47		0	6616.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hauketoveien 5 C

Hjemmelshaver

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

Hjemmel til andel : Alexander Bjørgan.

Kommentar

Festekontrakt er ikke fremlagt for undertegnede og således ikke blitt gjennomgått. Det henvises til denne i salgsprospekt og anbefaler potensiell kjøper å sette seg inn i denne og hva dette innebærer.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUKETO BORETTSLAG	959343160		Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no	Bjørgan Alexander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
45	100	33 100	42 172	*31.12.2024*	103 895	*31.12.2024*

Kommentar

Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Årsregnskap er ikke gjennomgått av undertegnede. Henviser til prospekt for denne typen info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Hauketo i et etablert boligområde med kort avstand til kollektivtransport og nødvendige servicefunksjoner. Det er gangavstand til Hauketo stasjon, som har togforbindelser på linje L2 og L2x med direkte forbindelse til Oslo sentrum.
I nærområdet finnes flere barnehager, blant annet Elverhøy barnehage og Ljabru Gård Steinerbarnehage. Det er gangavstand til Hallagerbakken skole (1.–7. trinn) og Hauketo skole (8.–10. trinn). Dagligvarebutikk (Kiwi Hauketo) ligger også innen gangavstand. Holmlia kjøpesenter ligger innen kort kjøreavstand og tilbyr et bredere utvalg av butikker og tjenester.
Området har tilgang til ulike fritids- og rekreasjonsmuligheter. Fresh Fitness Hauketo og flere ballbaner ligger i gangavstand. Grønliåsen ligger i umiddelbar nærhet og har turstier og utsiktspunkt. Det er også kort avstand til Hvervenbukta og Holmliaparken, som tilbyr badeplasser, grøntområder, skatepark, parsellhager og idrettsbaner.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Festet fellestomt på 6.616 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.
Fellesområdet er pent opparbeidet med beplantninger, asfalterte gang og adkomstarealer, p-plasser, lekestativer, trivelige uteplasser, friarealer og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

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.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk oppført på grunnmur i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk. Utvendig fasader kledd med fasadeplater. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP586905			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251083

Selger 1 navn
Alexander Bjørgan

Gateadresse
Hauketoveien 5C

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: 3911846

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: 120251083

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet tre fliser som var sprukket og løsnet, flisene var plassert under dørlistene ved siden av dør og skjult - skaden var kamuflert en gang i tiden. Det er benyttet flugger våtromssystem ved reparasjon av skadene og oppsett av tre nye fliser.

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

Beskrivelse: Midlertidig fyringsforbud på noen piper i sameiet. Pipen tilhørende 5c er ikke inspisert. Dette skal gjøres i kombinasjon med vedlikehold av tak. Selger har ikke oppdaget eller erfart noen form for dårlig trekk eller tilbakeslag fra pipe.

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: Nei

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

Beskrivelse: Det er felles ladepunkter for EL-Bil i sameiet

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: 120251083

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

Beskrivelse

Det er satt i gang noen vedlikeholds prosjekter som rulles ut i 2026 - bla bytting av ytterdører. Antar at det er forslag til en marginal økning av felleskostnader for å bygge en prosjekt-kasse.

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: 120251083

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: 120251083

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

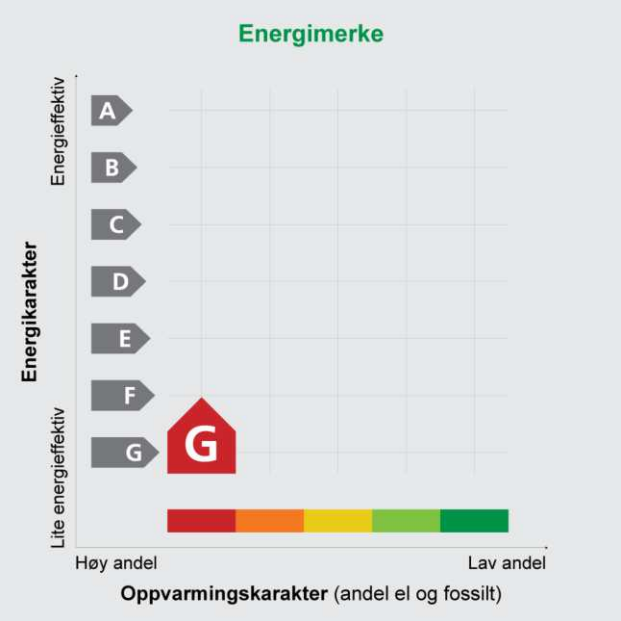
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Bjørgan	8eabf69ee1253c9941edd24f4fb2ece781cc3fa6	07.01.2026 11:27:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251083

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	hauketoveien 5c
Postnr	1266
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	45 / 45
Gnr.	186
Bnr.	47
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-852057
Dato	02.02.2018



Eier	thi thuy hoang
Innmeldt av	thi thuy hoang

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: hauketoveien 5c
Postnr/Sted: 1266 oslo
Leilighetsnummer: 45
Bolignr:
Dato: 02.02.2018 17:56:51
Energimerkenummer: A2018-852057
Ansvarlig for energiattesten: thi thuy hoang
Energimerking er utført av: thi thuy hoang

Gnr: 186
Bnr: 47
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Hauketo Borettslag	Vår ref.:	850/45	Fødselsdato eier: 15.02.1990
Hauketoveien 5 C	Type:	Borettslag frittstående	
1266 OSLO	Eiere:	Alexander Bjørgan	
Organisasjonsnr: 959 343 160	Andelsnr:	45	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 634

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Baderomsrehabilitering avdrag	507
	Baderomsrehabilitering renter	241
	Vindusutskiftning renter	111
	Felleskostnader	3 470
	Vindusutskiftning avdrag	123
Objekt:	VARMTVANN, 850/45 (436 - 21)	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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2026 Tot. utg. i kr.: 4 483

Felleskostnader:	Baderomsrehabilitering avdrag	507
	Baderomsrehabilitering renter	241
	Vindusutskiftning renter	111
	Felleskostnader	3 319
	Vindusutskiftning avdrag	123
Objekt:	VARMTVANN, 850/45 (436 - 21)	182

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	83 665	Gjeld siste årsoppg.:	103 895
Klient ajourf. lån:	7 601 105,06	Klient gj. s. årsoppg.:	9 435 189

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126579320, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 05.01.2026: 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 05.01.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 05.01.2026: 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.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Maya Økland
Adresse:	Hauketoveien 7 A
Postnr/-sted:	1266 OSLO
Telefon:	Mob.: 41474379

Boligopplysninger:

Hauketo Borettslag
Hauketoveien 5 C
1266 OSLO

Vår ref.: 850/45
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Alexander Bjørgan

Fødselsdato eier: 15.02.1990

Organisasjonsnr: 959 343 160

4: Særskilte opplysninger

E-post: hauketo.brl@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	103 895	Andre inntekter:	1 464
Annen formue:	42 172	Utgifter:	5 358		

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:	45	Partialobligasjonsnr:	45

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

		Første innflytting:	01.01.2001	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 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.
Borettslaget er ikke sikret mot tap av felleskostnader

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.:	850/45	Fødselsdato eier:	15.02.1990
Hauketoveien 5 C	Type:	Borettslag frittstående		
1266 OSLO	Eiere:	Alexander Bjørgan		
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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hauketo Borettslag

Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Hobbyrommet, Hauketoveien 7 A

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

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

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

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

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

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140 000,- godkjennes

5. Andre saker

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

Det nåværende styret har forsøkt å rydde opp i tidligere feil fra 1990 tallet vedrørende
parkeringsplasser i borettslaget. Ingen parkeringsplasser er tinglyst,
og de omtales som parkeringsplasser, men beboerne har kun bruksrett. De ble "solgt" til beboere for en lav sum. I gamle dokumenter står det at beboerne også skulle betale et ekstra månedlig beløp, noe som aldri ble gjennomført.
Det finnes ingen andelsbevis, og USBL har aldri hatt dette. Vi trenger derfor å endre 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.

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

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

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

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

Følgende forslag er skrevet av beboer:
Jeg ønsker å ta opp endring av tiden det er tillatt å høre på musikk i borettslaget. I de fleste borettslag og sameier i Oslo er det vanlig å kunne høre på musikk frem til kl. 22.00 på hverdager og til kl. 23.00 på lørdager.
Hauketo Borettslag har unormalt tidlig tidspunkt for avslutning (kl. 20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager). Forslaget mitt er å endre dette til kl. 21.00 på hverdager og kl. 22.00 på lørdager.

Forslag til vedtak: **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.

Styrets innstilling: Flertallet i styret støtter ikke forslaget fra beboeren. Argumentasjonen for å endre husordensregelen er tynn, da dette varierer fra borettslag til borettslag og kan ikke sammenlignes.
Hauketo Borettslag er et eldre borettslag med dårlig lydisolering mellom boenhetene. Dette medfører at man kan høre det meste av hva naboen foretar seg til alle døgnets tider, noe som sannsynligvis er grunnlaget for dagens bestemmelser om stilletid.

Det er viktig å merke seg at man ikke kan gjøre hva man vil selv om man holder seg innenfor rammene for stilletid. Musikk regnes som unødvendig og urimelig støy i henhold til Naboloven § 2.

Unødvendig støy fra naboer kan være frustrerende og utløse konflikter. Konflikter relatert til støy fra naboer, samt lukt, er de mest utbredte typene for konflikt i et borettslag.

Borettslaget må alltid forholde seg til egne husordensregler og vedtekter, samt Borettslagsloven, Naboloven og Lov om helligdager og helligdagsfred.
Hvis man har behov for å spille høy musikk, kan man investere i et headset.
Dette vil tillate en å høre på musikk etter eget ønske, til alle døgnets tider.

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

Følgende forslag er skrevet av beboer:
Gjennom de 4 år med nåværende styre, har det vært endel meget uheldige hendelser/saker som har oppstått pga samarbeidsklima mellom beboere og styret. Dette forsurer bomiljøet for mange beboere. Foreslår at et utvalg, eller styret selv, ser på hvordan forbedre dette med tanke på å forbedre samarbeidet mellom beboere og styret, og dermed bomiljøet i borettslaget.
Jeg er selvfølgelig klar over at alle må følge borettslagets vedtekter og regler, men ønsker likevel at styret eller et utvalg ser på bedre/andre måter å løse konflikter.

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

Styrets innstilling: Når en beboer eller nabo bryter reglene i borettslaget, kan en skriftlig klage sendes til styret dersom konflikten ikke har blitt løst mellom partene. (Se husordensregel punkt 20) Hvis styret mottar en skriftlige klage og med dokumentasjon på at konflikten er forsøkt løst uten resultat, vil styret svare på klagen ved å sende en skriftlig advarsel til den det klages på. Dette gjøres blant annet for å minne beboerne om borettslagets vedtekter og husordensregler, samt nasjonale lover som Naboloven, Borettslagsloven og Lov om helligdager og helligdagsfred. Vi opplever ofte at mange beboere ikke har satt seg ordentlig inn i borettslagets vedtekter og husordensregler, samt har lite kjennskap til de nevnte lovene. En skriftlig påminnelse fra styret bidrar som regel til å løse konfliktene som oppstår. I tillegg er det av stor betydning for styret å utstede skriftlige varsler for å sikre tilstrekkelig dokumentasjon. Dette er avgjørende for å opprettholde en ryddig og transparent prosess ved håndtering av konflikter og regelbrudd i borettslaget.

Styret opplever stort sett at vi har et godt samarbeidsmiljø, og ser ikke behovet for et eget utvalg for dette. Hvis beboere forholder seg til borettslagets vedtekter og husordensregler, samt lovverket, så oppstår det sjelden konflikter. Styret anser det ikke som sin oppgave å etablere et utvalg for å forbedre samarbeidsklimaet mellom beboere og styret. Styret vil stille seg upartisk til eventuelt hvem som blir valgt inn i et slikt utvalg, noe som vi ser på som en viktig del av denne prosessen. Dette ansvaret bør overlates til generalforsamlingen.

Styret ønsker å minne om at det er valg av styremedlemmer hvert år. For de som virkelig ønsker å gjøre en forskjell i borettslaget og bidra, oppfordres det til å stille til valg. Hvert år inviterer styret/valgkomiteen beboere til å delta. Vi søker etter beboere som er interessert i ett eller flere av følgende områder: bygningsvedlikehold, trivsel, utemiljø, økonomi, administrasjon, informasjon, rekruttering og kommunikasjon.

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

Følgende forslag er skrevet av beboer:
Jeg har et ønske som skulle tas opp og godkjennes i generalsamlingen at det er greit å kunne vaske på en søndag. Det er akseptabelt å kunne la være å vaske på hellige dager. Men søndag det er jo vanlig dag i uka. Siden jeg jobber hele uka fra mandag til lørdag, Man får ikke gjort vasking på ordentlig når man ikke har tid på hverdag og jeg har kun en fri dag er på søndag. Derfor ønsker jeg å få vaskeriet til å fungere som en vanlig dag istedet som en hellige rød dag.

Forslag til vedtak: **Endre del av husordensregel 9 fra:**

Vaskeriene har åpningstid fra 08.00-20.00 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.

Styrets innstilling: Ifølge Lov om helligdager og helligdagsfred er søndag en helligdag og er derfor ikke en vanlig ukedag. Flertallet i styret støtter ikke forslaget fra beboer og mener at borettslaget fremdeles skal holde vaskeriene stengt på søndager og bevegelige helligdager.

På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt at vaskeriet ikke skal brukes på helligdager, da samme sak ble tatt opp. Styret hadde snakket med nærboende beboere som allerede plages av støy fra vaskeriene. Beboere som bor i nærheten av vaskeriet beskriver lyden som dundrende og klangfull i leiligheten, noe som utgjør en betydelig støyforstyrrelse. Styret mener at dette må tas hensyn til.

En utvidet brukstid med 52 dager i året, vil også øke borettslagets utgifter. Borettslaget vil få økte strømutgifter og vedlikeholdskostnader på grunn av større slitasje på maskinene. Som igjen forkorter levetiden på maskinene. Styret ønsker å informere om følgende: Vaskeriene benytter industrimaskiner som er designet for å tåle dagens bruk. Hver maskin har en kostnad på ca kr 50 000 eks mva. I tillegg kommer utgifter til frakt, installasjon, vedlikeholds- og reparasjonskostnader fra eksterne aktører (DSI Systemer A/S). Industrimaskiner bruker ca tre ganger så mye strøm pr vask sammenlignet med en vanlig husholdningsvaskemaskin. Borettslaget har per dags dato tre vaskemaskiner og tre tørketromler i bruk.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder	Janne Renate Ballo (2024 - 2025)
Styremedlem, nestleder	Geir Sire (2023 - 2025)
Styremedlem	Janne Jensen (2024 - 2025)
Styremedlem	Petter Sulwik (2023 - 2025)
Styremedlem	Øystein Myrbraaten (2024 - 2026)
Varamedlem	Mariola Bartczak (2024 - 2025)
Varamedlem	Ayoub Mouhtaram (2024 - 2025)

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

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

6.1 Valg av leder

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

Kort info om kandidaten: Jeg jobber med visuell samtidskunst som frilanser og har tidligere erfaring fra flere styreverv, blant annet som nåværende nestleder i styret til Kunstnernes Hus i Oslo. Jeg var vara i styret til Hauketo borettslag i 2021-2022 og kan tenke meg å stille som kandidat til styreledervervet. Jeg er også interessert i andre styreverv dersom det er flere som stiller. Motivasjonen for å søke meg inn i styret er først og fremst at fellesutgiftene ikke skal øke ytterligere. Utover det er jeg interessert i å jobbe for at borettslaget skal være velholdt og ha minst mulig vedlikeholdsetterslep. Jeg ønsker å lede et styre som kollektivt vil jobbe aktivt med å øke trivselen for beboerne gjennom fine, trygge omgivelser og forutsigbar drift.

Forslag til vedtak: Maya Økland velges som styreleder for to (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.

Kort info om kandidaten: Jag heter Daniel Vincent Hygstedt Hansen och är en Svensk och Norsk konstnär. Jag har tidigare också arbetat bland annat som prosjektleder vid Heimdal Kunstforening utanför Trondheim, och frilansar även som fotograf. I 2023 – 2025 var jag styremedlem i vårat borättslag i Trondheim, och jag är också nestleder i min fagförening TBK.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gjenvelger Geir Sire og Petter Sulwik som styremedlemmer, da de har hovedansvar for et stort pågående prosjekt.
Generalforsamlingen velger en tredje kandidat

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

• **Saber Bessid**, Hauketoveien 5 A, stiller til valg som varamedlem for ett (1) år

Kort info om kandidaten: Jeg heter Saber, er 44 år gammel. Gift og har 2 barn (8 år og 4 år snart). Bodde på Hauketo siden 2016, så det begynner en del år her. Jobber i samme sted nå i 11 år som kreditanalytiker. Så ja litt travelt, men klarer nok å bidra så godt jeg kan.
Har satt før i styret i 4 år og jeg kjenner til forskjellige rutiner og prosesser, trenger bare oppfrisking. Jeg kan bidra med fysisk arbeid, planlegging, søknader, kjenner også til bruk av dataprogrammer. Jeg stiller til valg fordi borettslaget står i en vanskelig situasjon, og jeg vil ha det beste for borettslaget, er ikke glad i at eksterne skal drifte vårt borettslag når det finnes beboere som kan gjøre den jobben, ikke snakk også om ekstra kostnader som borettslaget trenger mer spesielt når det er flere vedlikehold prosjekter i fremtiden.

• **Nikolai Eugen Sandvik**, Hauketoveien 5B, stiller til valg som varamedlem for ett (1) år

Kort info om kandidaten: Jeg flyttet inn i borrettslaget i fjor vår så det er sånn ca 1 år siden nå, jobber i Oslo som utvikler og er 26 år gammel. Driver for det meste med teknologi på fritiden. Bodd her i Oslo i litt over 2 år

• **Benedictt Vásquez**, Hauketoveien 3A, stiller til valg som varamedlem for ett (1) år.

Kort info om kandidaten: Mitt navn er Benedictt Vásquez, jeg er 41 år gammel og kommer fra Den dominikanske republikk. Jeg har bodd i Oslo siden 2015. For tiden jobber jeg som lagermedarbeider med skiftarbeid: én uke fra kl. 07:00 til 15:00, og den neste fra kl. 15:00 til 23:00. Spansk er mitt morsmål, og jeg har et middels nivå i både norsk og engelsk. Selv om jeg ikke snakker flytende norsk, jobber jeg aktivt med å forbedre språket og forstå det bedre. Når det gjelder min utdanning, har jeg en bachelorgrad i industriell ingeniørvitenskap og en mastergrad i markedsføring og digital strategi. I tillegg har jeg kunnskap innen grafisk design og bruker programmer som Photoshop, Illustrator og InDesign. Jeg har også erfaring med webutvikling i HTML, CSS og JavaScript. Videre har jeg fullført kurs i UX Design og Supply Chain Management, og for tiden tar jeg et kurs i prosjektledelse.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger to kandidater til varamedlemmer for ett (1) år.

6.4 Valg av valgkomite

Generalforsamlingen velger to andelseiere til valgkomitéen.

Valgkomiteen har en viktig oppgave for borettslaget:
• I borettslag er det eierne som velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av boligselskapet. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt de klarer dette arbeidet.
• Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre, som kan ta i et tak for alle beboere i borettslaget. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever
grundig forarbeid. For å komme med en best mulig innstilling er det viktig at valgkomitéen har et bredt utvalg av kandidater. Desto større utvalg, dess bedre muligheter har de til å komme frem med en god innstilling. Dette betyr at valgkomitéen bør søke bredt ut, og motivere og rekruttere kandidater til å stille til valg.

• Hvis valgkomiteen ikke finner kandidater til styret, må borettslaget ta inn eksterne aktører som kan drifte borettslaget. Dette vil føre til betraktelige økte kostnader for borettslaget, da eksterne styreledere tar timebetaling (advokatfirma/andre spesialiserte firma)

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 676 372**	**1 920 709**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 478 625	1 332 051
Tilbakeføring av avskrivning	30 222	30 222
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-612 137	-606 610
B. Årets endring disponible midler	**896 710**	**755 663**
C. Disponible midler	**3 573 082**	**2 676 372**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 893 896	2 882 692
Kortsiktig gjeld	-320 814	-206 321
C. Disponible midler	**3 573 082**	**2 676 372**

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

Resultatregnskap 2024 Hauketo Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 359 696	4 854 815	5 209 452	5 387 905
Leie forretningslokaler	1	180 000	151 035	180 000	180 000
Sum leieinntekt		**5 539 696**	**5 005 850**	**5 389 452**	**5 567 905**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	131 721	80 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**131 721**	**80 000**	**0**
Sum inntekt		**5 539 696**	**5 137 571**	**5 469 452**	**5 567 905**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	15 510	15 510	15 510	15 510
Styrehonorar	3	110 000	110 000	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	30 222	30 222	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		679 084	687 332	810 000	645 000
Kostnad eiendom/lokale	5	591 182	473 056	570 000	620 000
Kommunale avgifter/renovasjon		766 765	657 178	757 000	861 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	20 738	20 488	21 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 445	90	9 000	87 000
Reparasjon og vedlikehold	8	447 556	433 111	2 246 000	2 180 000
Revisjonshonorar		9 643	9 210	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		183 292	173 902	183 000	190 000
Andre honorar	9	7 078	9 518	8 500	407 000
Kontorkostnad		4 776	8 939	14 500	5 000
TV/bredbånd		530 671	505 921	535 000	544 000
Forsikring		178 682	152 460	179 000	205 000
Andre kostnader	10	124 961	141 380	130 000	128 000
Sum kostnad		**3 706 603**	**3 428 315**	**5 598 510**	**6 029 510**
Driftsresultat		**1 833 093**	**1 709 256**	**-129 058**	**-461 605**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		132 495	63 936	0	0
Rentekostnad		486 964	441 141	461 624	452 543
Netto finansposter		**354 468**	**377 205**	**461 624**	**452 543**
Årsresultat		**1 478 625**	**1 332 051**	**-590 682**	**-914 148**
Overført til/fra annen egenkapital		1 478 625	1 332 051	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 478 625**	**1 332 051**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hauketo Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	9 860 051	9 860 051
Påkostninger	4	326 525	326 525
Andre driftsmidler	4	742 061	772 283
Sum anleggsmidler		**10 928 637**	**10 958 859**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		70 723	32 954
Andre kortsiktige fordringer		39 738	26 091
Forskuddsbetalte kostnader		186 685	578 281
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 596 751	2 245 367
Sum omløpsmidler		**3 893 896**	**2 882 692**
SUM EIENDELER		**14 822 534**	**13 841 552**

Balanse 2024 Hauketo Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 100	9 100
Sum innskutt egenkapital		**9 100**	**9 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 311 068	1 832 443
Sum opptjent egenkapital		**3 311 068**	**1 832 443**
Sum egenkapital	**11**	**3 320 168**	**1 841 543**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 250 552	8 862 689
Borettsinnskudd		2 931 000	2 931 000
Sum langsiktig gjeld		**11 181 552**	**11 793 689**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		40 345	19 369
Leverandørgjeld		229 062	122 864
Påløpne renter		2 547	3 934
Annen kortsiktig gjeld		48 860	60 154
Sum kortsiktig gjeld		**320 814**	**206 321**
Sum gjeld		**11 502 366**	**12 000 009**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 822 534**	**13 841 552**
Pantstillelser	13	11 181 552	11 793 689

Sted:_____ Dato:_____

Janne Renate Ballo Styreleder	Geir Sire Styremedlem	Petter Sulwik Styremedlem
Janne Jensen Styremedlem	Øystein Myrbraaten Styremedlem	

Noter årsregnskap 2024 Hauketo Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Noter årsregnskap 2024 Hauketo Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 673 884	3 309 600
3614 Brenselsinntekter	496 872	493 128
3618 Leietillegg strøm	79 553	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	479 788	431 940
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	619 599	620 147
3690 Andre leieinntekter	10 000	0
3605 Leie forretningslokaler	180 000	151 035
Sum	**5 539 696**	**5 005 850**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	115 656
3990 Andre driftsinntekter	0	14 190
3999 Andre inntekter	0	1 875
Sum	**0**	**131 721**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 000	110 000
Sum	**125 510**	**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	54 166	125 853	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 860 051	500 000	8 334	233 728	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

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	350 272	306 486
6360 Annet renhold	16 430	0
6361 Fast renhold	125 519	122 769
6362 Skadedyrutryddelse	15 247	11 495
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 018	3 200
6392 Containerleie/tømming	52 030	29 105
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 666	0
Sum	**591 182**	**473 056**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar vedlikehold	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	6 320	0
6552 Driftsmateriell	125	90
Sum	**6 445**	**90**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	19 387	0
6602 Vedlikehold VVS	32 004	121 195
6603 Vedlikehold elektro	154 019	41 451
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 086	13 869
6616 Vedlikehold vaskeri	23 661	17 379
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	35 501	190 900
6641 Malerarbeider	0	479
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	47 528	0
6648 Vedlikehold dører og porter	98 370	47 839
Sum	**447 556**	**433 111**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 078	9 518
Sum	**7 078**	**9 518**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 212
7719 Møter, div. styret	1 910	2 075
7750 Festeavgift/ tomteleie	118 464	118 464
7770 Betalingskostnader	1 345	1 063
7771 Andre gebyrer	0	826
7773 Omkostninger innkreving	3 237	3 060
7795 Husleietap	5	14 679
Sum	**124 961**	**141 380**

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	1 832 443	1 478 625	3 311 068
Sum opptjent egenkapital	**1 832 443**	**1 478 625**	**3 311 068**
Sum egenkapital	**1 841 543**	**1 478 625**	**3 320 168**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12126579304**	**12126579320**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
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:	6 242 561	2 620 127
Avdrag i perioden:	494 733	117 404
Lånesaldo 31.12:	**5 747 828**	**2 502 723**
Saldo 5 år frem i tid:	2 811 191	1 805 798

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579304	91	63 163	5 747 833
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126579320	24	33 523	804 552
	24	29 032	696 768
	18	27 646	497 628
	9	22 193	199 737
	1	21 172	21 172
	8	20 866	166 928
	1	20 531	20 531
	1	19 247	19 247
	1	18 606	18 606
	2	18 358	36 716
	2	10 426	20 852

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 250 552
Innskuddskapital	2 931 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**11 181 552**
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	Janne Renate Ballo (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Janne Jensen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Øystein Myrbraaten (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Geir Sire (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Petter Sulwik (sign.)	13.03.2025

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 2024, 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 2024, 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: TLC8I-2UEY5-ME9HP-RU943-4CLIP-6L2TM

KPMG

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: TLC8J-2UEYS-ME9HP-RU943-4CLIP-6L2TM

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 15:04:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TLC8L-2UEYS-ME9HP-RU943-4C1JP-6L2TM

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 2024 - Hauketo Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder,	Janne Renate Ballo (2024 - 2025)
Styremedlem, nestleder	Geir Sire (2023 - 2025)
Styremedlem	Janne Jensen (2024 - 2025)
Styremedlem	Petter Sulwik (2023 - 2025)
Styremedlem	Øystein Myrbraaten (2024 - 2026)
Varamedlem	Mariola Bartczak (2024 - 2025)
Varamedlem	Ayoub Mouhtaram (2024 - 2025)

Styret i Hauketo Borettslag består av 2 kvinner og 3 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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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.

REGNSKAP - Andre inntekt feilført

I 2023 ble andre inntekter bokført på konto 3990 eller 3999, men i 2024 har alle andre inntekter blitt feilaktig ført på konto 3618. Denne feilføringen påvirker ikke resultatet, men det synes ikke at borettslaget har hatt inntekter på vaskeri/lading/nøkkelkort – det dreier seg kun om en feilføring.

HVA GJØR STYRET I ET BORETTSLAG?

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

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

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

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 10 ordinære styremøter og 2 ekstra styremøter.

Styret har jobbet med saker knyttet til vedlikehold av bygninger og fellesområder. I tillegg har vi behandlet flere klager som følge av brudd på husordensreglementet eller vedtektene, samt saker som styres av Borettslagsloven, Naboloven og Lov om helligdager og helligdagsfred.

I tillegg til administrative oppgaver er følgende punkter noe av det styret har jobbet med i inneværende periode:

- Styret har jobbet med prosjektet bytte av entredører. Dette har vært og er fremdeles en tidkrevende prosess, da styret har valgt å gjøre grunnarbeidet selv for å spare borettslaget for store utgifter.
- Det har blitt byttet ut og oppgradert lading for el-biler. Kolbotn Elektro har installert nye ladere hvor man oppretter brukere via Charge365.
- Kontrakt med Telia er reforhandlet og borettslaget får en oppgradering av Telia nettverk med fiber. Det betyr at beboere nå får inkludert 100 Mbit/s i stedet for 50 Mbit/s, flere TV-pakker å velge mellom, høyere hastighet inkludert, og en noe lavere totalsum per måned per husstand. Oppgraderingen foretas kostnadsfritt av Telia
- Det har vært sjekk av varmvannsberedere i blokk 5 og 7 og det vil bli foretatt en årlig kontroll av disse av VVS gruppen samt fjernvarmeanlegget i blokk 3.
- Det jobbes med å reforhandle kontrakt med Christiania Eiendom & Forvaltning (vaktmester), da vaktmestertjenesten må få et større ansvar og ta for seg større vedlikeholdsarbeid av bolig og eiendom.

Styret og informasjon

Styret kan nås på telefon 473 92 539 eller e-post hauketo.borettslag@gmail.com

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

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

Sparing til planlagt bytte av entredører

01.02.23 startet vi sparing på høyrentekonto på bytting av entredører. Fra 01.02.23 til 26.03.25 har borettslaget spart opp kr. 1 268 824,- inkludert renter.

I tillegg har styret jobbet mye med saken uten å trekke inn USBL for å spare ytterligere penger på jobben, slik at fellesutgiftene til beboere i Borettslaget kan holdes nede.

Pågående og planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste år

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

Regulering av felleskostnader

Felleskostnadene økes totalt med 2,6% fra 01.01.2025. Dette går til generelle økte kostnader (konsumprisindeks)

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.
- Se *Reglement for lading av elbiler i Hauketo borettslag*

Ladestasjon elsykkel

- Borettslaget har en egen sykkelbod for lading av elsykler.
- Det er begrenset med plass, derfor er dette ikke en oppbevaringsbod, men kun et sted for å lade elsykkel/elsparkesykkel.
- 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 17.03.2025

Vedtekter for

Hauketo Borettslag org nr 959 343 160

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (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.

5-3 Ombygging

(1) Andelseier kan foreta ombygginger som ikke går utenfor sin egen leilighet så lenge arbeidene ikke berører bærende konstruksjoner eller fasade og ikke er til ulempe for andre andelseiere.

(2) Ved eventuelle skader på borettslagets eiendom for eksempel vannskade, som følge av ombygging i leiligheten, må andelseier stå til ansvar for borettslagets egenandel i en eventuell forsikringssak.

(3) Andelseier må på forhånd søke styret om godkjenning ved ombygging som medfører at andelseier går utenfor sin egen leilighet eller berører bærende konstruksjoner, fasade eller er til ulempe for andre andelseiere.

(4) Ved søknad om godkjenning av ombygging utenfor egen leilighet må andelseier stå til ansvar for borettslagets ekstraordinære kostnader hvis styret er nødt til å bruke eventuelle eksterne rådgivere for å få utført god og kvalitetssikret saksutredning. Styret vil på forhånd informere andelseier om bruk av eksterne rådgivere.

(5) Andelseier blir ansvarlig for utskifting og vedlikehold av alle installasjoner for eksempel avløpsrør eller lignende, som går utenfor egen leilighet.

(6) Andelseier må stå til ansvar for borettslagets egenandel ved forsikringsskade hvis andelseiers installasjoner utenfor egen leilighet påfører skade på borettslagets eiendom.

(7) Andelseier har ikke adgang til å montere avtrekkshette (avtrekksvifte) til felles ventilasjonskanal, da dette er ulovlig i henhold til bygningens tekniske krav. Montering av mekanisk avtrekk til ventilasjonsluke i yttervegg er også ulovlig.

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 og nytt utstedes av Usbl mot en garasjeoverføringsavgift som påføres selger.

12-11 Originaldokumentet Tillegg til andelsbevis i Hauketo Borettslag oppbevares hos Usbl. Andelseier mottar en kopi.

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

12-13 Ved parkering mot boligblokk skal parkeringslys benyttes.

12-14 Bruk av motor på tomgang (mer enn 5 minutt) er ikke lov på hele borettslagets område, dette for å unngå unødig støy eller utslipp av røyk eller gass.

13 Reglement for lading av el-bil i Hauketo borettslag

13-1 Ladestasjon for 2 el-biler på oppmerkede plasser ved frisøren.

13-2 Bruk av angitte ladeplasser er kun tillat brukt av el-biler under lading.

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

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

13-5 Brudd på regler kan resultere i at man mister retten til bruk av ladestasjon. Se reglement for lading av el-biler i Hauketo borettslag.

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

14 Forsikring

14-1 Styret er ansvarlig for at borettslaget til enhver tid har en gyldig forsikring som dekker borettslagets bygningsmasse mv.

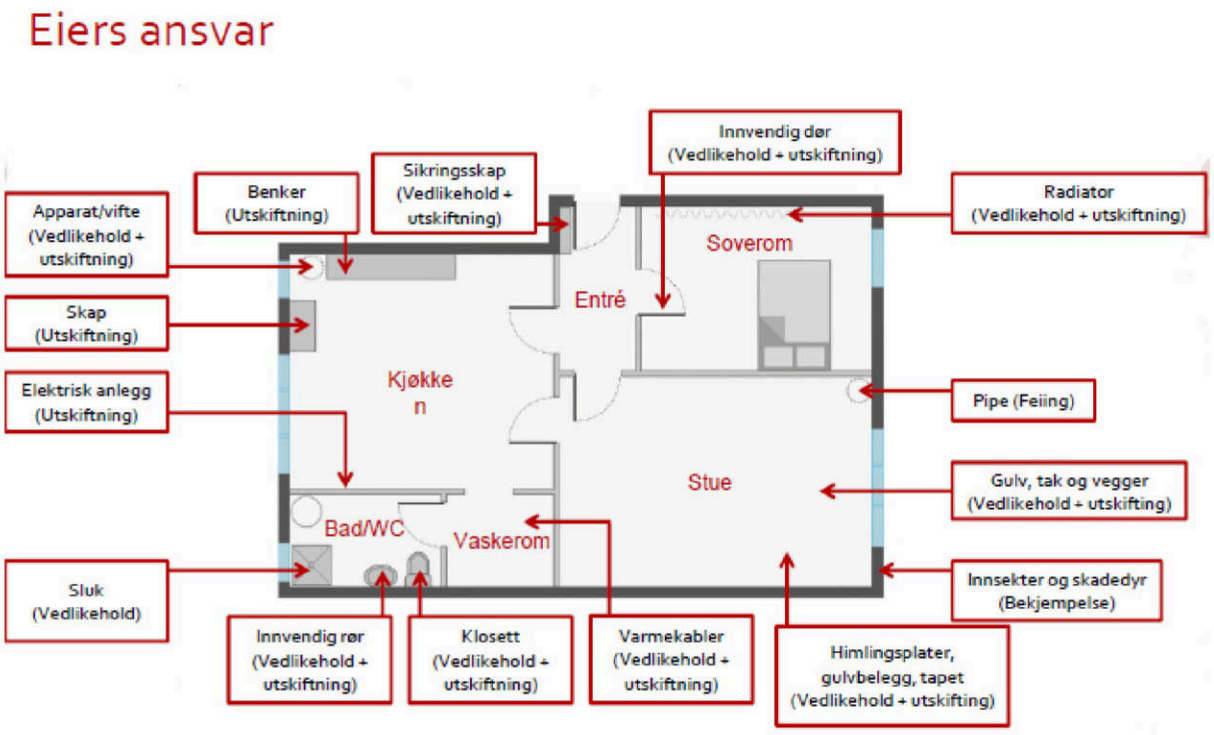
14-2 Ved skade på utstyr/elementer som er fastmontert eller bygd inn i bygningsmassen og som normalt er andelseiers ansvar å vedlikeholde og skrifte ut, må andelseier betale borettslagets egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

14-3 Andelseier må selv sørge for å ha gyldig innboforsikring som skal dekke all annen skade som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

Veiledning i andelseiers ansvar og dens vedlikeholdsplikt

Styret i Hauketo Borettslag får jevnlig spørsmål fra beboere knyttet til borettslagets og boligeiers ansvar for vedlikehold og 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 inkl. kjøkkenvifte med kullfilter, vannrørene og kjøkkenbenkarmatur. Husk at kjøkkenviften ikke kan kobles til borettslagets ventilasjonsanlegg eller føres ut via en luke i yttervegg.
Merk deg! *Det er kun lov med kjøkkenvifte med kullfilter som blåser lufta inne i kjøkkenet.*

Badet er ditt ansvar å vedlikeholde og skifte ut. Dette inkluderer flis på gulv og vegg (inkludert membran), tak, 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.*

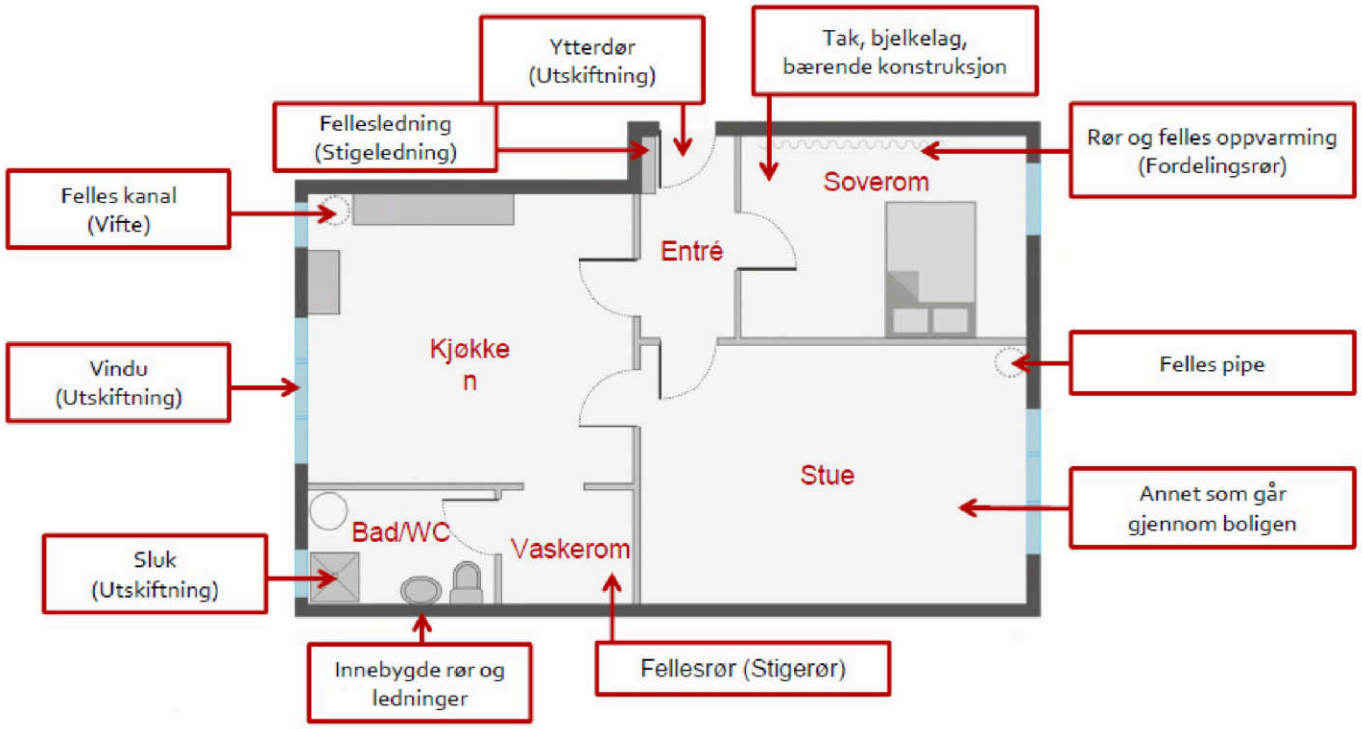
Insekter og skadedyr skal du som eier bekjempe i egen bolig. Borettslaget har i sin forsikring avtale med skadedyrfirma og opplysninger om dette firmaet skal være oppslått ved ytterdøren i alle oppganger. Styret anbefaler at dette firmaet kontaktes, samt at du også snakker med ditt eget selskap du har 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.
Merk deg! *Slutter dine varmekabler på badet å virke kan dette dekkes av borettslagets forsikring hvis reparasjon av skaden koster mer enn kr. 10.000,-. Meld skaden til borettslaget, som hjelper deg videre med skademeldingsskjema. Ved bruk av vår forsikring på varmekabelskade, må du som andelseier dekke borettslagets egenandel på kr. 10.000,-, men du får da utbedret skaden som fort kan koste kr. 30-40.000,-*

Avslutningsvis vil Hauketo Borettslag minne på vedtektenes punkt 5-1 (7) som sier følgende:
«Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.»

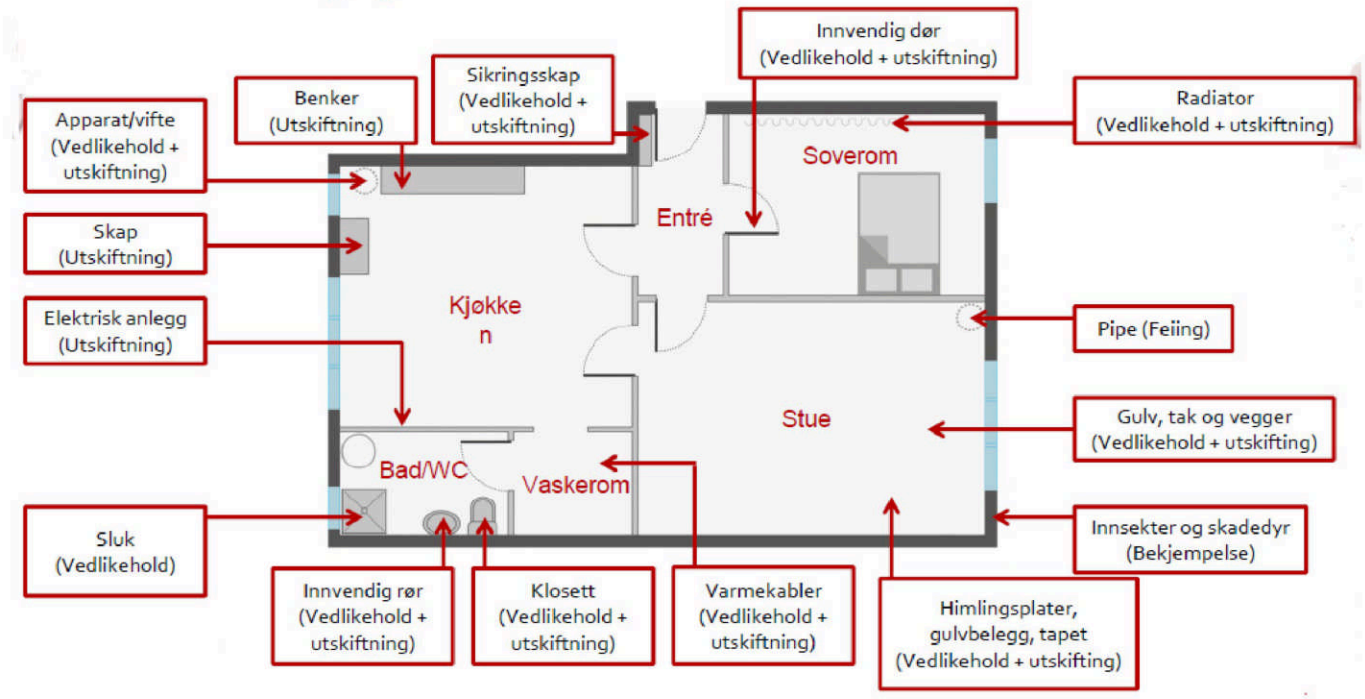
Boligselskapets ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Eiers ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 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 vil bli fjernet uten varsel. Barnevogner i daglig bruk er eneste gjenstand som kan settes under trappen.

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

5. Trappevask

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

6. Lek

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

7. Trafikk

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

8. Kjeller/loft

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

9. Vaskeriene

Tilgang til vaskeriet i din blokk kjøpes av styret på styrerommet i oppgang 7D etter nærmere informasjon eller i styrets kontortid.
Tapte eller ødelagte nøkkelkort erstattes ikke. Nytt kort må kjøpes.
Før første gangs bruk plikter beboer å be styret om informasjon om bruk av vaskeriet.
Barn under 15 år skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede.
Borettslaget har ikke ansvar for tyveri fra vaskeriene eller tørkebåsene.
Vaskeriene har åpningstid fra 08.00-22.00 på hverdager og lørdager. Vaskeriene er stengt søndager og bevegelige hellig-/høytidsdager.
Leievasking er strengt forbudt.
Feil/skader i vaskeriet skal umiddelbart meldes til styret.
Vaskeriene er fellesarealer, som alle med kjøpt tilgang, kan oppholde seg i, også utenom sin egen vasketid. Bestilt vasketid, begrenser kun bruken av vaskemaskin og tørketrommel og ikke øvrig bruk av lokalet.

10. TV-anlegg og antenner

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

11. Søppel

Borettslaget praktiserer kildesortering i henhold til Oslo Kommunes vedtekter.
Alt husholdningsavfall skal sorteres i henholdsvis matavfall (grønn pose), plastavfall (blå pose) og restavfall (vanlig bærepose). Avfallsposene knytes med dobbelknute og legges i søppelbeholderne i søppelhuset. Papp og papir skal legges i egen container som står mellom søppelhuset og blokk 7. Glass/metall og annet avfall, slik som møbler og bygningsavfall leveres på kommunens sorterings-/returpunkter.
Ved brudd på dette vil borettslagets kostnader kunne bli fakturert ansvarlig andelseier.
Andelseiere må påse at dørene til søppelhuset er stengt, så barn ikke kan bruke dette til lekeplass.

12. Støy og arbeide

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

13. Musikkøvelser, fest mv

Musikkøvelser og musikkspilling er tillatt mellom kl 08.00 - 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 erkl ring om husdyrhold og denne er å regne som en del av Husordensreglementet. Lufting av husdyr skal skje utenfor borettslagets området.

15. Uteareal

Plener og beplantning må skjermes såvel sommer som vinter.
Husk at plener og beplantning er mer sårbare utenom vekstsesongen.
Utemøblementet skal ikke utsettes for bruk som kan gjøre skade.
Ved bruk av grillsted og hage skal alle rydde etter seg. Søppel tas med hjem.
Støy og musikkspilling skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

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

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

17. Røyking

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

18. Brannvernutstyr

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

19. Reglement for lading av elbil i Hauketo borettslag

Se reglement for lading av elbiler i Hauketo borettslag.

20. Reglement for lading av elsykler i Hauketo borettslag

Se reglement for lading av elsykler i Hauketo borettslag.

21. Reglement for bruk av vaskeriet

Se reglement for bruk av vaskeriet.

22. Reglement for bruk av Hobbyrommet

Se reglement for bruk av Hobbyrommet.

23. Klage – slik gjør du når naboen bryter reglene

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

- Klagers navn og adresse (inkl. leilighetsnr.)
- Navn og adresse (inkl. leilighetsnr.) på den du klager på
- Når og hvor skjedde regelbruddet?
- Hvilket regelverk er brutt? (finner du i innkalling til generalforsamling som utgis hvert år)

- Hvordan er regelbruddet forsøkt løst mellom partene og er evt. Politi blitt oppringt?

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

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

ERKLÆRING OM HUSDYRHOLD I HAUKETO BORETTSLAG

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

2. Innenfor borettslagets området skal hunder føres i bånd.

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

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

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

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

Hauketo, den

Opplysninger om husdyreier:

Navn .

Adresse

Husdyrseiers signatur For Hauketo Borettslag

Regler for bruk av Hobbyrommet

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

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

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

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

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

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

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

8. 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. Ved for dårlig utvask ved lån av lokalet (minst 3 ganger), vil andelseier tape sitt depositum den tredje gangen.
    e. Brudd på reglement nr 10, varsling i oppganger, må andelseier/ bruker forholde seg til normalt reglement for støy (reglementet pkt. 11 gjelder da ikke og festen må avsluttes omgående)
    f. Brudd på øvrig reglement, kan styret beslutte bruksnekt i minst 3 måneder.

Reglement for bruk av vaskeri i Hauketo Borettslag

1. Generelt

For å kunne bruke borettslagets vaskeri benyttes 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.

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.



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

HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 26. mars 2025

1. Hovedregel og formål

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

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

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

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

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

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

2. Bruksoverlating

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

3. Låsing av dører

Inngangsdører skal være låst døgnet rundt.

4. Trappeoppganger mv

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

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

5. Trappevask

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

6. Lek

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

7. Trafikk

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

8. Kjeller/loft

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

9. Vaskeriene

Tilgang til vaskeriet i din blokk kjøpes av styret på styrerommet i oppgang 7D etter nærmere informasjon eller i styrets kontortid.
Tapte eller ødelagte nøkkelkort erstattes ikke. Nytt kort må kjøpes.
Før første gangs bruk plikter beboer å be styret om informasjon om bruk av vaskeriet.
Barn under 15 år skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er til stede.
Borettslaget har ikke ansvar for tyveri fra vaskeriene eller tørkebåsene.
Vaskeriene har åpningstid fra 08.00-22.00 på hverdager og lørdager. Vaskeriene er stengt søndager og bevegelige hellig-/høytidsdager.
Leievasking er strengt forbudt.
Feil/skader i vaskeriet skal umiddelbart meldes til styret.
Vaskeriene er fellesarealer, som alle med kjøpt tilgang, kan oppholde seg i, også utenom sin egen vasketid. Bestilt vasketid, begrenser kun bruken av vaskemaskin og tørketrommel og ikke øvrig bruk av lokalet.

10. TV-anlegg og antenner

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

11. Søppel

Borettslaget praktiserer kildesortering i henhold til Oslo Kommunes vedtekter.
Alt husholdningsavfall skal sorteres i henholdsvis matavfall (grønn pose), plastavfall (blå pose) og restavfall (vanlig bærepose). Avfallsposene knytes med dobbelknute og legges i søppelbeholderne i søppelhuset. Papp og papir skal legges i egen container som står mellom søppelhuset og blokk 7. Glass/metall og annet avfall, slik som møbler og bygningsavfall leveres på kommunens sorterings-/returpunkter.
Ved brudd på dette vil borettslagets kostnader kunne bli fakturert ansvarlig andelseier.
Andelseiere må påse at dørene til søppelhuset er stengt, så barn ikke kan bruke dette til lekeplass.

12. Støy og arbeide

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

13. Musikkøvelser, fest mv

Musikkøvelser og musikkspilling er tillatt mellom kl 08.00 - 21.00 på hverdager og fra kl 08.00 - 22.00 på lørdager og ikke tillatt på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer under, over og ved siden av.

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

14. Dyrehold

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

15. Uteareal

Plener og beplantning må skjermes såvel sommer som vinter.
Husk at plener og beplantning er mer sårbare utenom vekstsesongen.
Utemøblementet skal ikke utsettes for bruk som kan gjøre skade.
Ved bruk av grillsted og hage skal alle rydde etter seg. Søppel tas med hjem.
Støy og musikkspilling skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

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

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

17. Røyking

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

18. Brannvernutstyr

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

19. Reglement for lading av elbil i Hauketo borettslag

Se reglement for lading av elbiler i Hauketo borettslag.

20. Reglement for lading av elsykler i Hauketo borettslag

Se reglement for lading av elsykler i Hauketo borettslag.

21. Reglement for bruk av vaskeriet

Se reglement for bruk av vaskeriet.

22. Reglement for bruk av Hobbyrommet

Se reglement for bruk av Hobbyrommet.

23. Klage – slik gjør du når naboen bryter reglene

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

- Klagers navn og adresse (inkl. leilighetsnr.)
- Navn og adresse (inkl. leilighetsnr.) på den du klager på
- Når og hvor skjedde regelbruddet?
- Hvilket regelverk er brutt? (finner du i innkalling til generalforsamling som utgis hvert år)

- Hvordan er regelbruddet forsøkt løst mellom partene og er evt. Politi blitt oppringt?

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

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

24. Fyringsforbud

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

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)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Erik Tenden Nyborg
HAUKETOVEIEN 5C

Dato: 02.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524357
8913115

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.186 BNR. 47

Vi viser til bestilling av 20260102 for HAUKETOVEIEN 5C.

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.

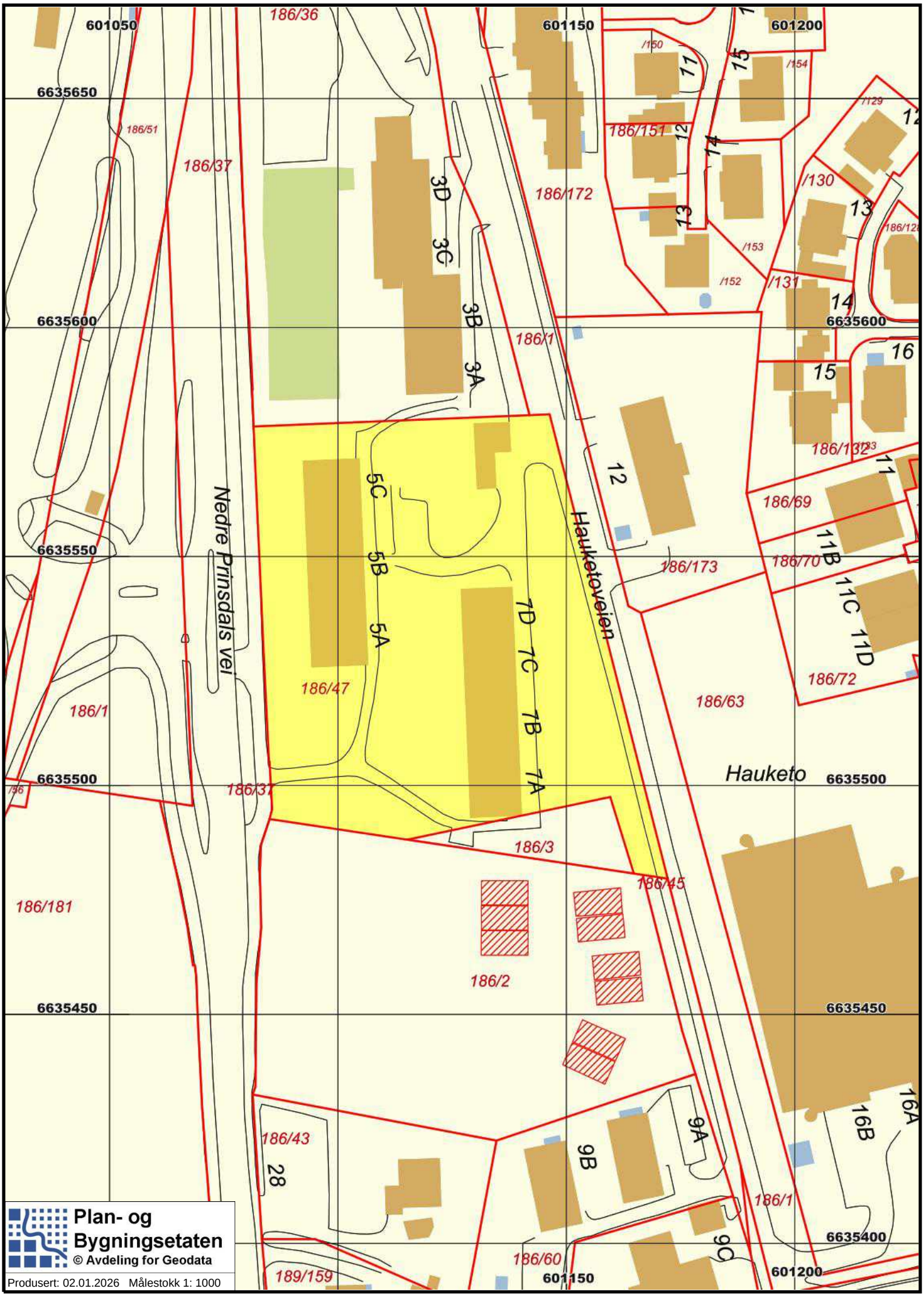
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


601050
601150
601200
6635650
6635600
6635550
6635500
6635450
6635400
186/36
186/51
186/37
186/172
186/151
186/1
186/47
186/3
186/45
186/2
186/181
186/43
186/60
189/159
186/63
186/72
186/69
186/70
186/173
186/132
Nedre Prinsdals vei
Hauketoveien
Hauketo
3A
3B
3C
3D
5A
5B
5C
7A
7B
7C
7D
9A
9B
9C
11
11B
11C
11D
12
13
14
15
16
16A
16B
28
/150
/154
/129
/130
/153
/152
/131
/123
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.01.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

49549

Regulerings- og bebyggelsesplan for Hauketo gård, gnr. 186 bnr.1 m.fl.

Vedtaksdato: 01.12.1949

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: 194902527

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan dat. sept.1948, gnr. 186, bnr.1 m.fl. Hauketo.

§ 1. Bebyggelsen utføres dels som blokker, dels som kjedehus, rekkehus og frittliggende enkelthus, dobbelthus eller 4-mannsboliger.

§ 2. Restaurant og kino plasseres på parsell 5. I blokkene 1,2,3 og 4 tillates innredet butikker i 1. etasje.

§ 3. Samtlige blokker oppføres i ildfast materiale, bebygget grunnflate og etasjeantall må ikke overstige følgende: parsell 1, maks. 360 m2. i 2 etasjer - parsell 5 maks. 700 m2. i 2 etasjer - parsell 6 maks. 650 m2. i 3 etasjer - parsell 2 og 7 maks. 550 m2. i 2 etasjer. For parsellene 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 og 21. maks 360 m2. i 2 etasjer. (Uthus (garasjer) kan anordnes i særskilt fløy som vist på planen.

§ 4. For boligblokkene anordnes felles vaskeri og tørkerom i kjeller, utvendige tørkestativer tillates ikke.

§ 5. Barnehagen på parsell 22 kan oppføres i tre i en etasje med maks. 200 m2. grunnflate.

§ 6.

a. Rekkehusene på parsell 4 og 3 kan oppføres i 2 etasjer, maks. grunnflate 70 m2. pr. enhet. Materiale: ildfast.
b. 4-mannsboliger i tre på parsellene 32, 33, 34, 35, 36 og 37 oppføres i 2 etasjer, maks grunnflate 180 m2. med uthus i en etasje, maks. 36 m2.
c. Dobbelthus på parsell 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 38, 40, 41, 42 og 43 og kjedehusene på parsell 8, 9, 10, og 11 oppføres i tre i 2 etasjer og må til sammen ikke overstige 160 m2. Garasje (uthus) maks. 25 m2 i en etasje.
d. På parsellene 12 og 44 kan oppføres tomannsbolig i tre i 2 etasjer, maks. 120 m2. med uthus i en etasje, maks. 36m2.
e. På de øvrige parsellene kan oppføres enkelthus i tre i 2 etasjer. De må ikke overstige 100 m2. Uthus i en etasje maks. 25 m2.

§ 7. Mot regulert vei oppsettes 1,0 m. høyt nettinggjerde med vinklejern i overkant (kfr. pkt.8). Før gjerde mot vei oppsettes må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelser. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur. Tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 32, 33, 34, 35, 36 og 37 inngjerdes ikke.

§ 8. Bygningens takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.

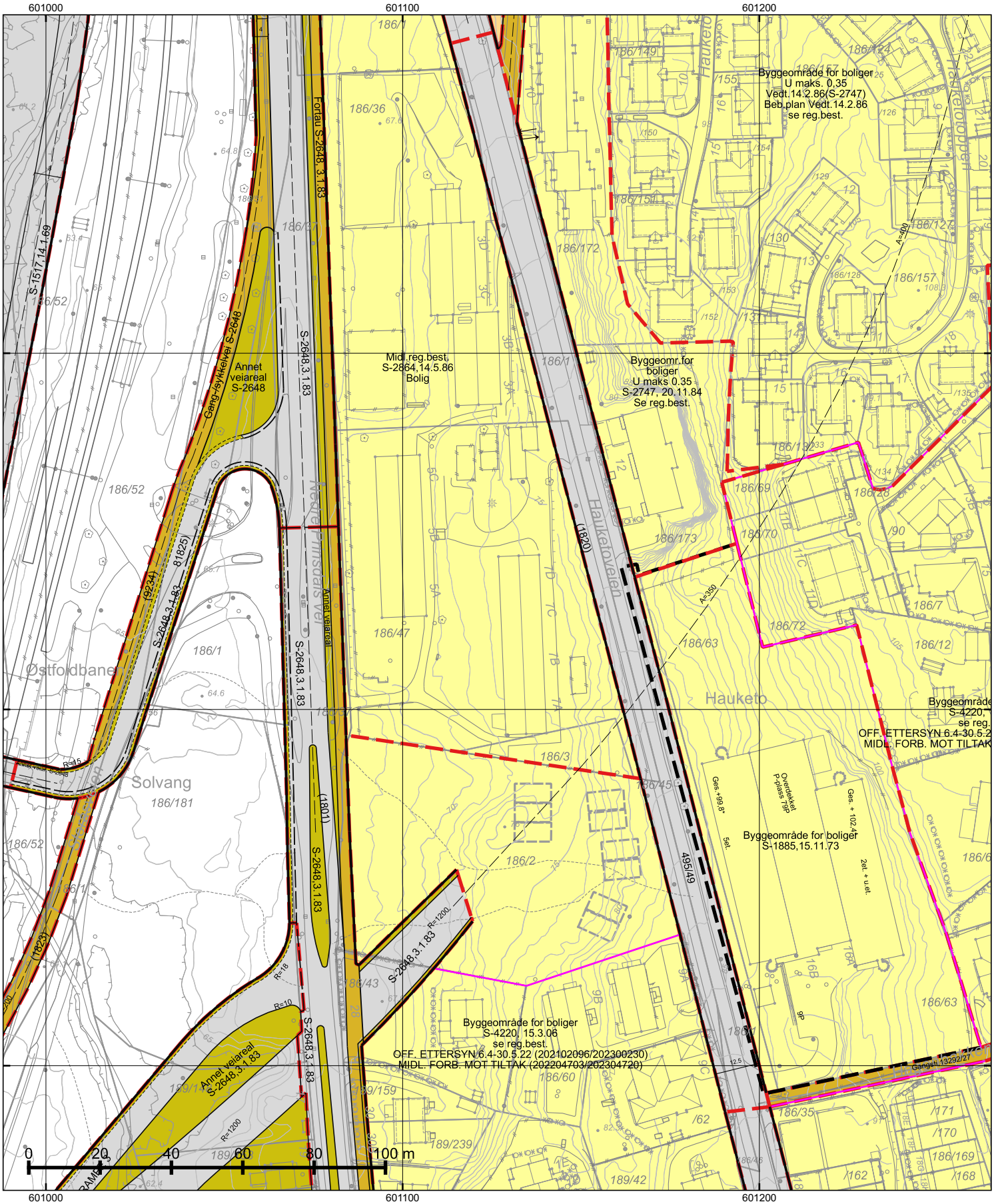
§ 9. Arealer merket med grønn farge på planen vest for Hauketo stasjon, omkring våningshusene på Hauketo gård, mellom Ljabrochausseen og Ljanselva og arealet nord for barne- hagen utbygges til park. En parkstripe min. 20 m. bred fra Hauketo gård til Prinsdal utlegges til utfartsvei.

§ 10. Ingen tomt må beplantes med trær og busker som virker sjenerende for naboer.

§ 11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtak.

§ 12. Unntak fra disse vedtekters punkt 2,3,4,5,6, og 7 kan hvor særskilte grunner taler for det, tillates av regulerings- rådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter fastsatte ramme.

Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo (Akerområdet).



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

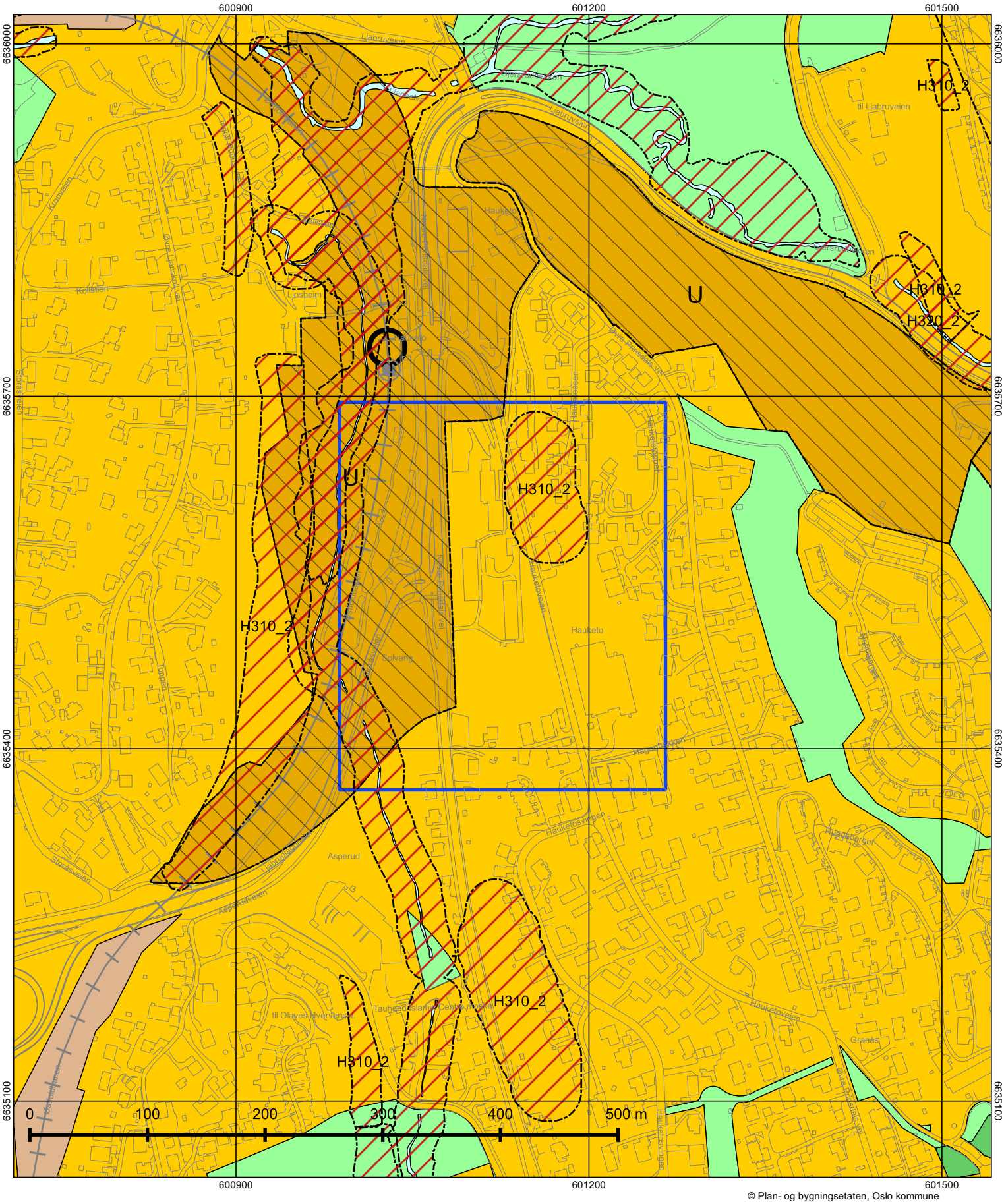
PlottID/Best.nr: 151198/ 86524357
Adresse: Hauketoveien 5
Gnr/Bnr: 186/47
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151198/86524357
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

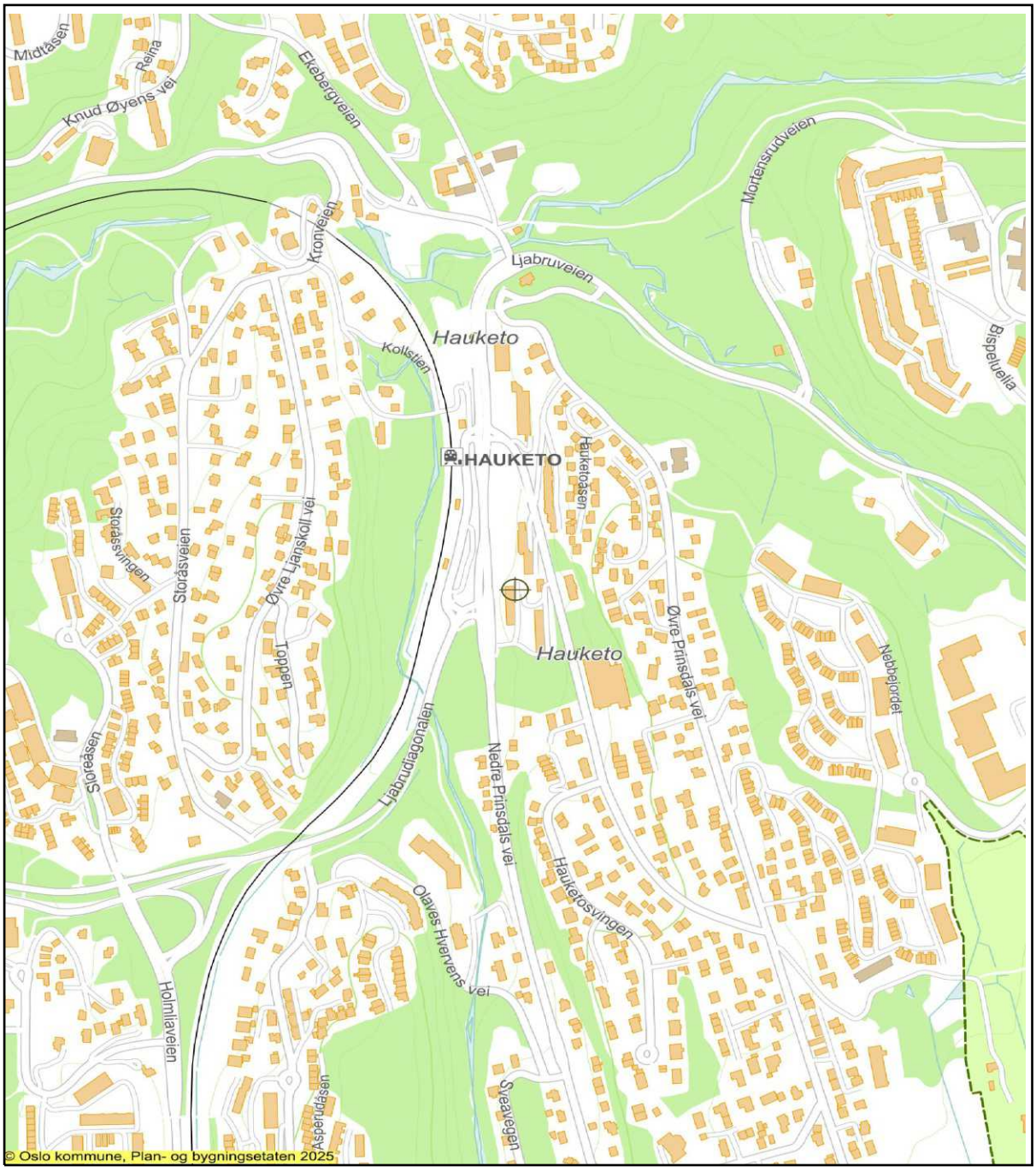
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Hauketoveien 5 C	**Bydel :**	SØ. NORDSTRAND
Gnr bnr :	186 / 47	**Skolekrets (2020/2021):**	Prinsdal



Dato: 02.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Hauketoveien 5 C

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 02.01.2026

16-12-1959.

/NR.

Gnr. 186, bnr. 47 (av 1+18, bl. I), Hauketovn. 57. 50/1895.

Nybygg. 5-11-1953.

Våningshus.

Aker Mek. Verksted, v/kontorsjef Gjestland, Dokkvn. 1, Oslo.

Arkitekt Ulf Nyqvist, Observatorie terrasse 7, Oslo.

Murmester Viktor J. Jensen, Grönlandsleiret 37 II, Oslo.

pp.
Distriktsingeniör
T. Busch

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hauketoveien 5	Gnr.186, bnr.47	86/1889

Byggherre

Hauketo Brl.
v/K. Greaker
Hauketovn. 3

1266 OSLO 12

THE/lw

Ansvarshavende

Byggm. Stefan Berggren
Pb 30 Kaldbakken

0901 OSLO 9

Dato 15.7.1987

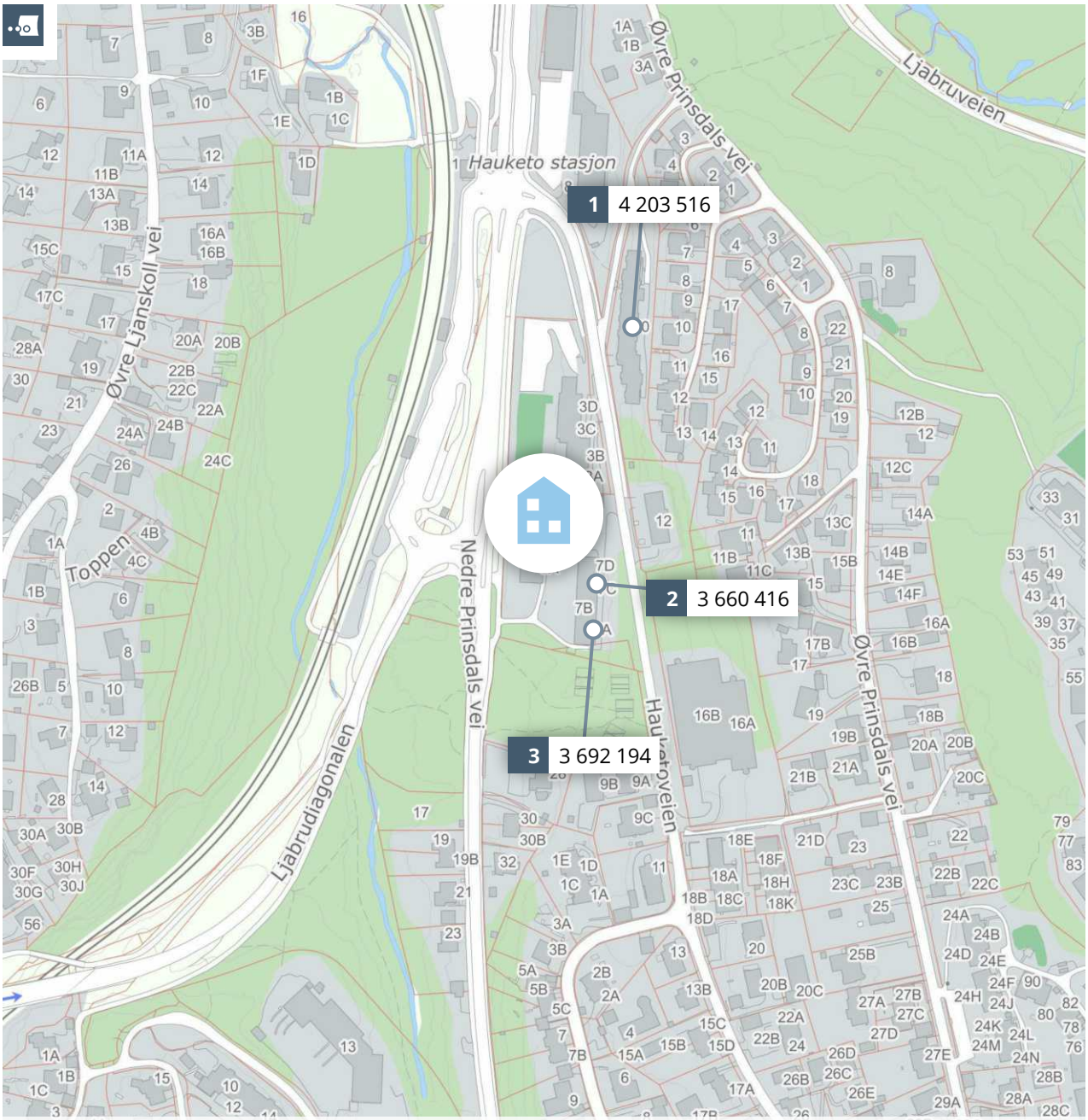
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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.



Meglers verdivurdering

HAUKETOVEIEN 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 15.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hauketoveien 5 C, 1266 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1957

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

Verdivurdert til

3 410 000

83 665	3 493 665	71 224
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	4 741
Formue	42 172
Soverom	2
Etasje	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hauketoveien 10				10.02.2025	3 400 000	**4 000 000**	203 516	4 203 516	**64 669**
	65 m²	1989	- etg	2 sov						
2	Hauketoveien 7 C				23.06.2025	3 390 000	**3 570 000**	90 416	3 660 416	**71 773**
	51 m²	1954	2. etg	2 sov						
3	Hauketoveien 7 A				27.01.2025	3 200 000	**3 600 000**	92 194	3 692 194	**72 396**
	51 m²	1954	2. etg	2 sov						

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Blokk
2 Blokk
3 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.02.2018	22.03.2018	04.05.2018	2 200 000	2 300 000	140 186	2 440 186
07.10.2015	07.10.2015	27.10.2015	-	1 940 000	155 298	2 095 298
18.09.2015	29.09.2015		1 800 000	1 900 000	156 857	2 056 857
22.02.2013	12.03.2013	13.05.2013	1 590 000	1 625 000	129 588	1 754 588

Leiligheter til salgs i HAUKETO grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

3.7M
3.6M
3 486 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

Leiligheter solgt i HAUKETO grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

3 320 000 Salgspris i snitt
3 299 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

71 224 Hauketoveien 5 C Totalpris 3 490 000
66 428 HAUKETO grunnkrets i snitt siste 9 mnd
55 733 Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

Hauketoveien 5C

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	4 min 0.3 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 km

BARNEHAGER

Elverhøy barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 0.4 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 ... 66 barn	7 min 0.5 km
Hauketo barnehage (0-5 år) 61 barn	12 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	21 min
Vitusapotek Hauketo	3 min
Holmlia Vinmonopol	21 min

SPORT

Rugdeberget	11 min
Hallagerbakken skole	13 min
Fresh Fitness Hauketo	3 min
Lia Trening	20 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 5C, 1266 Oslo
Gnr. 186, Bnr. 47, andelsnr. 45 i HAUKETO BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
120251083

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
