

Æ

Hauketoveien 7A

1266 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Charlotte Marie Bårdsen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 06 35 94

cmb@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Jeanette Risberget

EIENDOMSMEGLER

93 02 01 81

jri@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	70
Kort om oss	159

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hauketoveien 7A, 1266 OSLO, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 54 Orgnr. 959343160 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet.

EIERFORM

Borettslag.

AREALER

Lys og praktisk 3-roms andelsleilighet med funksjonell planløsning, beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, entré, samt flislagt bad.

Totalt BRA 64 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 13 kvm

BRA-e er to boder på til sammen 13 kvm som leiligheten disponerer:

- Loftsbod på 4 kvm. Gulvarealet er på 9 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde, er det kun 4 kvm som er måleverdig bruksareal.
- Kjellerbod på 9 kvm.

Boder er borettslagets fellesareal som styret fordeler og kan omdisponere.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom i internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1954

PRISANTYDNING

3 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kenneth Lesteberg Takstdato: 10.01.25

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 92.194,- pr. 14.01.25.

Andel fellesformue: kr. 34.246,- pr. 31.12.2024.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)

kr 92 194,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 292 194,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 938,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

kr 9 228,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 301 422,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 311 372,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 851,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kabel-TV/ internett (grunnpakke), renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, løpende drift og vedlikehold osv.

Felleskostnadene økes normalt én til to ganger årlig. Iht. samtale med styreleder 20.01.2025 økte felleskostnadene med 2,6% fra årsskifte, og det er pt. ikke planlagt ytterligere økninger for året. Dette er dog en fortløpende vurdering iht. generell prisvekst.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning. Dersom noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Janne Renate Ballo

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en utendørs parkeringsplass på den festede fellestomten. Dette er ikke en tinglyst bruksrett, så man har ikke rettsvern til parkeringsplassen.

Ladestasjon for 2-el biler på oppmerkede plasser. Tilgang til ladestasjon gjøres ved å sende inn en e-post til styret og parkering skjer etter borettslagets parkeringsreglement.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Andelseilighet beliggende sentralt på Hauketo i et veletablert boligområde bestående hovedsakelig av blokk og småhusbebyggelse. Nær skole, barnehage, butikker og offentlig kommunikasjon.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi, som ligger kun ca. 200 meter fra leiligheten. Ytterligere servicetilbud finner man på Prinsdal og Holmlia som kan by på et variert og godt utvalg. Det samme gjør Senter Syd / Mortensrud Torg og Lambertseter senter.

TOMT

Festet fellestomt på 6.616 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

Totalt betales det kr. 118.464,- årlig for festeavgift. Festeavgiften indeksreguleres normalt sett hvert 10. år. Regulering av festeavgift kan medføre økning i felleskostnadene. Festetiden er 99 år regnet fra 20.06.1951. Ved utløp av festetiden har borettslaget rett til å fornye kontrakten.

Fellesområdet er pent opparbeidet med beplantninger, asfalterte gang og adkomstarealer, p-plasser, lekestativer, trivelige uteplasser, friarealer og naturtomt. Området har flere fine uterom for både store og små.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

ADKOMST

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje med adkomst via felles trappeoppgang.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er meget god offentlig kommunikasjon i nrområdet via tog og buss. Det er ca. tre minutters gange til Hauketo stasjon. Med toget kommer man seg enkelt til Oslo S på ca. 10 minutter og til Nationaltheatret på ca. 15 minutter. Herfra går også en rekke bussruter som enkelt tar deg til de fleste steder i og utenfor byen. Det er ca. 15 min. gange til Ljabru trikkestopp.

FRITIDSTILBUD

Her er det kort vei til friarealer, friluftsområder samt bademuligheter ved Hvervenbukta og Fiskevollbukta. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter med lysløyper/turterreng i både Sør- og Østmarka, Grønliåsen, samt flotte turmuligheter langs Ljanselva. Området har flere inngangsporter til populære sykkelveier i sommerhalvåret, og på vinterstid prepareres lysløype for de skiglade.

Kort avstand til Prinsdal Idrettsanlegg med idrettshall og tennisbane. For den golfinteresserte er det Grønmo Golfklubb som er den nærmeste.

Det er ca. 200 meter til Fresh Fitness på Hauketo som holder åpent syv dager i uken.

Innhold

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs. en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Se særskilt TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som viser hva som er boligens normale slitasje, alder og type, hva som er avvik fra dette og hva som bør/må utbedres. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis. Kjøper overtar ansvaret for de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentasjonen, og kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe som burde vært kjent eller som ikke kan anses å ha betydning for avtalen.

Fordeling over tilstandsgrader i rapporten:

TG1: 71%

TG2: 23%

TG3: 0%

TGIU: 6%

Boligblokk over tre etasjer, samt kaldtloft og kjeller. Bygningen er iht. tilstandsrapporten oppført med støpt plate, grunnmur, yttervegger, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong-/murkonstruksjoner. Fasader utført i fasadeplater. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med

takstein (ikke besiktiget av takstmann). Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 30dB. Vinduer med karmar av tre og to-lags glass fra 2013. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende avvik i tilstandsrapporten:

TG2

VÅTROM

- Overflater vegger: Riss/sprekk i to veggfliser mot stue. Årsaken var for høy varme på pga defekt termostat på varmekabler i 2016. Det kan ikke utelukkes at tettesjikt er påvirket, men det er ikke observert tegn til det. Med tanke på generell alder på tettesjikt bør utbedring/fornyng av tettesjikt vurderes.

- Membran, tettesjikt ogovergang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornyng av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

ØVRIGE ROM

- Innerdører: Dørbladet til innerdør til soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes. Noe malingslitt på karm til bad. Dette kan over tid være med å påvirke treverket negativt. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

ILDSTEDER

- Skorsteiner inne i boligen: Borettslaget har gitt generelt fyringsforbud. Det er av den grunn ikke mulig å installere vedovn.

SKJEVHETSMÅLING

- Skjevhetmåling: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm på soverom 2. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter ermer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

ELEKTRISK ANLEGG

- Forenklet vurdering: Sikringer i sikringssskap er ikke nummererte i henhold til kursfortegnelse. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Til informasjon: Oppvaskmaskin og vaskemaskin er valgt plassert på samme kurs, kan av den grunn ikke benyttes samtidig.

DØRER OG VINDUER

- Dører: Entrédør bærer preg av alder/slitasje samt skade på

karm innvendig. Hauketo Borettslag har lagt ut anbud i desember 2024 av nye dører.

Sammendrag av selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Det er sprekker i noen av flisene.

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

- Elkirurgen AS hadde reparasjon av varmekabelen - november 2024. Smart VVS AS skiftet toalett på badet og blandebatteri og lekkasjestopper på kjøkken samt tilkobling av vann tilkøkkenkran, vaskemaskin og oppvaskmaskin samt stoppekran til vaskemaskin og oppvaskmaskin i september 2014.

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

- Hauketo Borettslag har pr i dag fyringsforbud.

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

- Kun normale skjevheter.

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

- Det har blitt observert sølvkre ved et par anledningen på en to års periode.

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

- Lysbrytere, stikkontakter, termostat til varmekabel, komfyrvakt 2014-16.

Kjenner du til om det er/har vært

sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks.rotter, mus, maur eller lignende?

- Iflg Anticimex sin rapport for et års tid siden så ble det observert endringer på et par av åtestasjonene for gnagere (rotter/mus).

BODER

Leiligheten disponerer to boder på til sammen 13 kvm:

- Loftsbod på 4 kvm. Gulvarealet er på 9 kvm, men grunnet skråtak/lav takhøyde, er det kun 4 kvm som er måleverdig bruksareal.

- Kjellerbod på 9 kvm.

Boder er borettslagets fellesareal som styret fordeler og kan omdisponere.

Standard

STANDARD

Lys og praktisk 3-roms andelsleilighet i byggets 2. etasje, beliggende usjenert til i naturskjønne omgivelser på Hauketo. Leiligheten disponerer også en utendørs parkeringsplass (ikke rettsvern).

Entré:

Romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er adkomst via felles trappeoppgang med dørcalling med kamera. Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 30dB.

Stue:

Lys og trivelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som bidrar til en god romfølelse. God plass til å møblere etter ønske og behov, med blant annet sofaseksjon, stoler, bord og tilhørende mediemøblement. Det er også plass til spisebord ved vinduet. Stuen og kjøkkenet ligger i en sosial åpen løsning, som gjør at man får ett stort oppholdsrom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en tidsmessig innredning fra 2014-2016 med glatte fronter og laminert benkeplate. med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Veggene over benkeplate er malt med våtromsmaling som er mer vaskbar, flekkavvisende og fuktbestandig. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med frysedel, samt integrert stekeovn plassert i høyskap og nedfelt keramisk topp. Vegghengt ventilator fra 2024 med kullfilter. Det er montert komfyrvakt. Det ligger elektronisk vannstopper langs gulvet fra oppvaskmaskinen til vaskemaskin.

To soverom:

Leiligheten har to soverom, begge av fin størrelse. Det er god plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord på hovedsoverommet, samt godt med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap. Det andre soverommet egner seg utmerket som barnerom eller gjesterom, og har oppbevaringsplass i integrert skap.

Bad:

Baderom fra 2003 med flislagte gulv og vegger. Badet ble i sin tid renoveret i regi av borettslaget. Himlingsflate utført i himlingsplater. Det er varmekabler i gulvet. Innredning bestående av vegghengt servant med ett-greps armatur, overskap med speildører på vegg med stikkontakter over servant, dusjnisje med dusjforheng med ett-greps armatur, samt gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil plassert i himling.

Tak: Malte himlinger. Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca: 2,19 meter på bad og 2,49 meter i øvrige rom.

Vegger: Malte vegger. Flislagte vegger på bad.

Gulv: Gulvflater belagt med laminat. Flislagt gulv på bad med underliggende varmekabler.

Vinduer: Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2013.

Dører: Glatte innerdører. Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 30dB.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en approbasjon for boligblokk datert 01.11.1952. Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning og bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsapparat med automatsikringer er plassert i felles trapperom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

OPPVARMING

Leiligheten er elektrisk oppvarmet. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann, som er inkludert i felleskostnadene.

Det er gulvvarme på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifaktor G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er pt. ikke eiendomsskatt for denne leiligheten.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/>

eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/.

Det er borettslaget som eier bygningene og tomten. Eventuell eiendomsskatt skrives derfor ut til borettslaget som så fordeler eiendomsskatten blant sine andelseiere. Andelene med eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november.

I de tilfeller hvor det er aktuelt vil faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Totalt felleskostnader er pt. kr. 4.851,- pr. md. og fordeles:

Felleskostnader: kr. 3.644,-

Renter og avdrag andel fellesgjeld: kr. 1.016,-

Varmtvann: kr. 191,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Total fellesgjeld for borettslaget er kr. 9.160.364,- pr.

14.01.2025 og er fordelt:

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126579320, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 14.01.2025: kr. 2.502.723,-

Andel av saldo: kr. 29.032,-

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 14.01.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 14.01.2025: kr. 5.747.828,-

Andel av saldo: kr. 63.163,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin

30.09.2033)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring som enda ikke er iverksatt. Eventuelle rentehevinger vil medføre økning i felleskostnadene.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årsresultat for 2023 ble kr. 1.332.051,- og foreslås ført mot egenkapital.

Samlet sum av egenkapital og gjeld utgjorde kr. 13.841.552,- hvorav kr. 2.676.372,- utgjorde disponible midler.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

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

FORMUESVERDI

Formuesverdi for 2023 var kr. 765.258,- ifølge skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig).

Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) var formuesverdien for 2023 kr. 3.061.031,-

Formuesverdien justeres normalt årlig. Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

BORETTSLAG

Leiligheten er tilknyttet Hauketo Borettslag med org. nr. 959 343 160.

Borettslaget består av 91 boliger og 1 næringslokaler.

Borettslaget har fellesvaskerier.

Borettslaget har egen hjemmeside: Hauketoborettslag.no

Borettslagets e-post er hauketo.borettslag@gmail.com

El-sykler:

Ladebod for el-sparkesykler, elsykler og el-mopeder er ferdig ved siden av søppelboden. Tilgang kan man kjøpe ved å kontakte styret.

Vedr. fyringsforbud:

Borettslaget har ett eldre pipeanlegg som ikke er godkjent for bruk og er foreløpig ikke sett utbedret pga. andre kostnader.

Vaskerier:

I hver blokk finnes det et vaskeri med vaskemaskiner og tørketrommel. Adgang til bruk av vaskeriene koster kr. 1600,- + Vippsgebyr, per kalenderår. All bruk skal bestilles på forhånd ved bruk av en hengelås per tavle merket med leilighetsnummer. Man får etter forhåndsbestilling tilgang tre timer per dag, mandag til lørdag.

Andelseier har ikke adgang til å montere avtrekkslette (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.

Planlagte påkostninger de nærmeste årene:

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

- Utbedring av tak

Ila. 2025 vil borettslaget bytte alle innvendige inngangsdører inn til leilighetene. Dette blir gjort for dagens dører holder ikke branntekniske forskrifter. Borettslaget har og klart å spare opp midler som vil gjøre at vi kan gjennomføre prosjektet med et mindre lånebeløp. Styreleder opplyser at det på bakgrunn av oppsparte midler ikke blir nødvendig å øke felleskostnadene.

Utbedringer av næringsbygget ved blokk 3 vil bli gjort. Og sammen med dørutskifte vil vinduer og dører bli skiftet ut her.

Iht. styreleder hadde borettslaget i 2023 inspeksjon av taket. Alt så bra ut, men taket er over 40 år gammelt og det må på sikt forventes oppgradering/utskifting. Ingen konkrete planer pr. dd. men ifølge styreleder er det mulig de starter å spare et lite beløp i måneden fremover.

For øvrig informeres det om at det er en eldre bygningsmasse, og at det dermed kan dukke opp uforutsette vedlikeholdsbehov som vil kunne medføre økonomiske forpliktelser for andelseierne.

Det foreligger vedtekter, husordensregler og årsberetning for borettslaget. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

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

FORKJØPSRETT

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Forkjøpsretten parallelavklares med salget, ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Ventilasjon er basert på mekanisk ventilasjon.
- Skorstein fra byggår utført i teglstein. Det er fyringsforbud i Hauketoveien 5 og 7 pga. dårlig fatning av pipeløp.
- TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet

til eier.

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.

DIVERSE

Alle hvitevarer medfølger salget, det medfølger ikke garantier på disse.

Kjøkkenventilatoren er ny fra 2024.

"Skjenken" på stuen med MEDTOD-deler fra IKEA medfølger ikke salget.

Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

ANNET

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. Kontakt styre for ytterligere informasjon.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVIDUTTER

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Det er tinglyst 5 servitutter på borettslagets eiendom. Disse omhandler bestemmelser om deleforbud, veg, vann- og kloakkledninger, bebyggelse, gjerde, benyttelse, samt festekontrakt med tilhørende vilkår.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

FESTEAVTALE

Areal: 6 616 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2050, Festeavgift: 118464

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Hauketo terrasse - Oppføring av en tremannsbolig og tre tomannsboliger

Saksnummer: 202305807 - Byggesak

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305807>

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)

kr 92 194,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 292 194,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 938,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 228,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 301 422,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 311 372,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1%

Markedspakke: 18.990,-

Tilrettelegging: 2.000,-

Grunnpakke: 6.000,-

Visning/overtagelse: 2.000,-

Oppgjørshonorar: 7.990,-

Provisjon beregnes av salgssummen inkludert eventuell fellesgjeld.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt

utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

99-24-0478

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig, i tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos eie vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Daglig/Faglig leder | Partner Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Charlotte Marie Bårdsen
EIE Frogner & Aker Brygge
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 41 06 35 94 / E-post: cmb@eie.no

Jeanette Risberget
Eiendomsmegler
Mob: 93 02 01 81
[/ E-post: jri@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



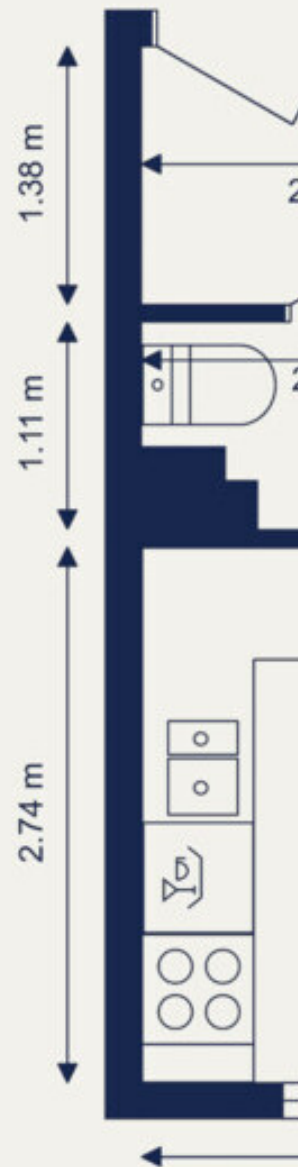


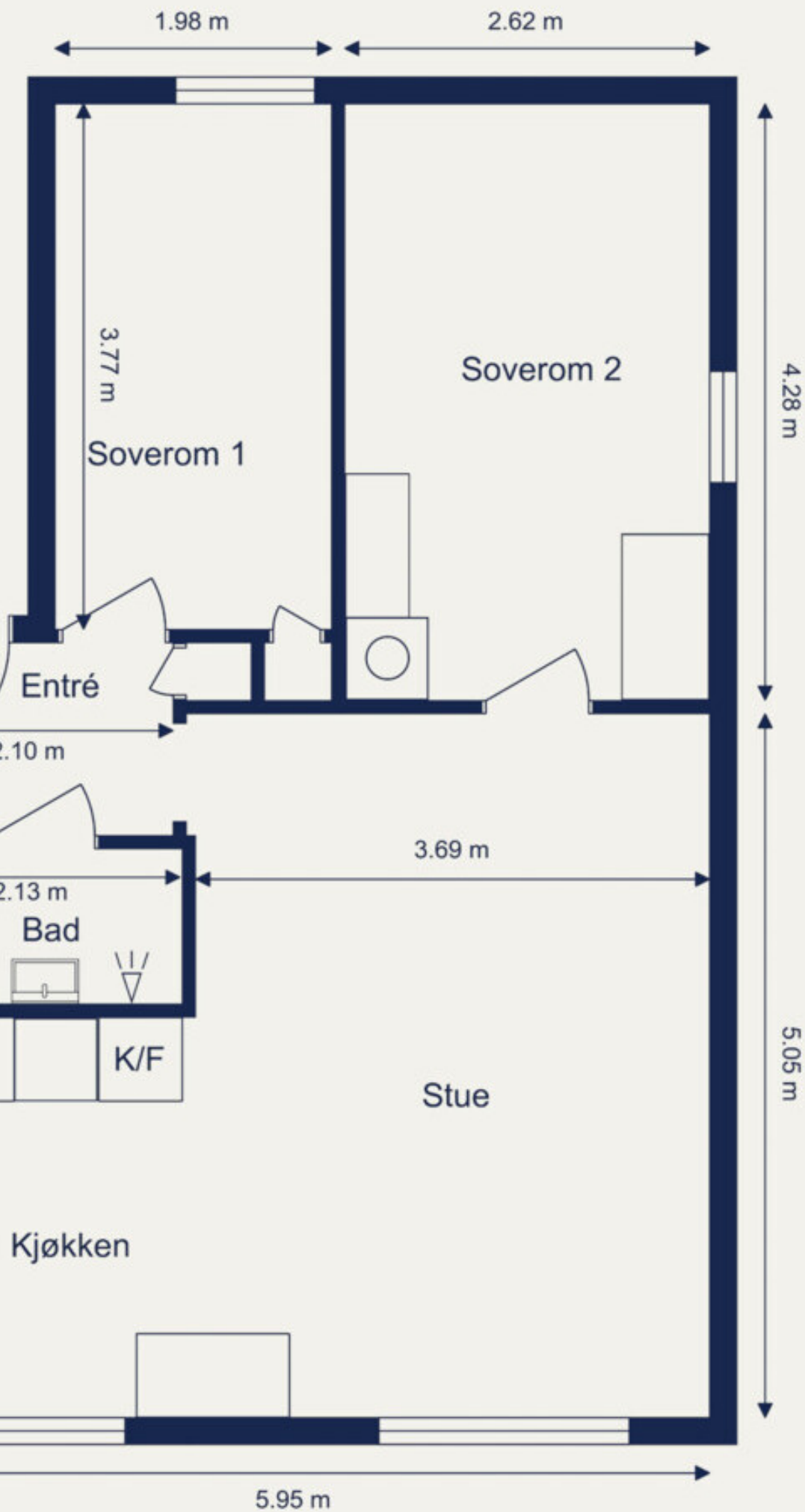


Hauketoveien 7A

1266 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater





































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





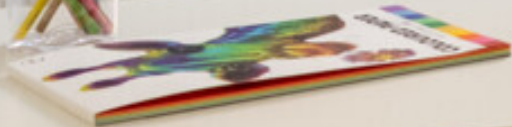




Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

































Sektor
Sector
E

Angangen Departure 11:18

Line	Destination	Time
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110











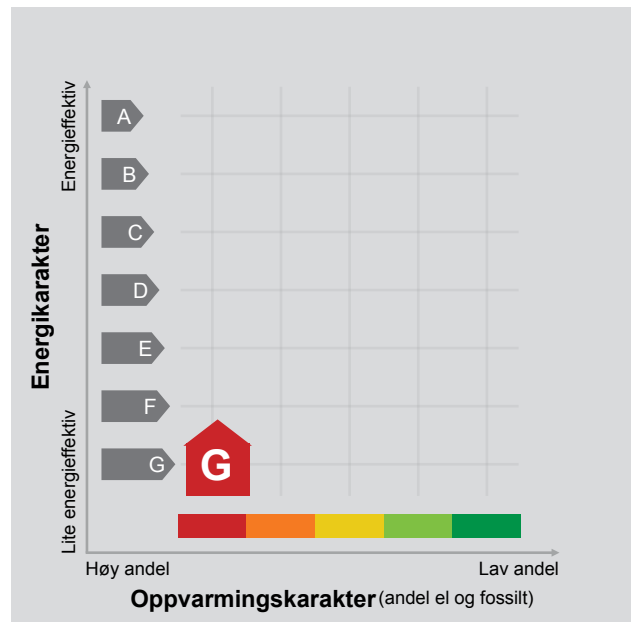


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Hauketoveien 7A
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80443986
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-66549
Dato	13.01.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hauketo Borettslag tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Hobbyrommet, Hauketoveien 7A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kjell-Erik Rønning

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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 10

Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 110 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nytt punkt vedtekter for Hauketo borettslag

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

14 Fyringsforbud

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

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre endringen:

14 Fyringsforbud

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

Forslag ikke vedtatt.

5.2 Endring av Husordensregel 4. Trappeoppganger mv

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

Husordensregel 4 vil se slik ut:

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

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

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre endringer:

Husordensregel 4 vil se slik ut:

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

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

Forslag vedtatt.

5.3 Endring av husordensregel 16. Bruk av basseng og trampoline

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

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

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

Det er ikke 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.

Begrunnelse for endring i husordensregel 16:

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

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

Det betyr at borettslaget står som erstatningsansvarlig ved eventuelle skader.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjøre endringer:

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.

Forslag vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble: Janne Renate Ballo for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Janne Jensen for 1 år.

Valgt ble: Øystein Myrbraaten for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Alexander Bjørgan, Hauketoveien 5C, ny kandidat

Mariola Bartczak, Hauketoveien 7D, ny kandidat

De to nye kandidatene blir kort presentert under:

Mariola Bartczak:

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

Alexander Bjørgan:

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

Vedtak:

Valgt ble: Ayoub Mouhtaram for 1 år.

Valgt ble: Mariola Bartczak for 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)

Vedtak:

Valgt ble:

Saber Bessid

Alexander Bjørgan

Kjell-Erik Rønning

7. Vedlegg

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

Vedtak:

Til orientering.

Møteleder: Marie Jasinski /s/

Protokollvitne: Kjell-Erik Rønning /s/

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hauketoveien 7A
1266 OSLO
Gnr./Bnr.: 186/47
Andelsnr. : 54
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 64 m²

Totalt bruksareal (BRA): 64 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.01.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.01.2025
Referansenummer	15065120
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0478
Hjemmelshaver/selger	Janne Renate Ballo
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Janne Renate Ballo
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	15.01.2025 19:20

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hauketoveien 7A
Postnummer/sted	1266 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	186/47
Andelsnr.	54
Tomt	Eiet tomt: 6616 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1954		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Hauketo Borettslag beliggende i bydel Søndre Nordstrand, Oslo kommune. Borettslaget består av 55 andeler. Festetomt opparbeidet med asfaltert internveier, gressplen, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass.

Boligblokk over tre etasjer samt kaldtloft og kjeller. Støpt plate. Grunnmur, yttervegger, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong-/murkonstruksjoner. Fasader utført i fasadeplater. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig teknet med takstein(ikke besiktiget). Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 30dB. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2013. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Leilighet beliggende i byggets andre etasje.
Adkomst via felles trapperom, oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten består av: Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Leiligheten disponerer en loftsbod og to kjellerboder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



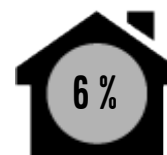
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Dører	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		4		4	
		Bod			
2.etasje	51			51	
	Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning				
Kjeller		9		9	
		To boder			
SUM	51	13		64	
Total bruksareal: 64 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 51 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m².

Rapport


Våtrom

Baderom fra 2003. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i himlingsplater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Overskap med speildører på vegg med stikkontakter over servant. Dusjnisse med dusjforheng med ett-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekksventil plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm samt 20 mm oppbrett på tettesjikt ved dør. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekk i to veggfliser mot stue. Ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes at tettesjikt er påvirket, men det er ikke observert tegn til det. Med tanke på generell alder på tettesjikt bør utbedring/fornying av tettesjikt vurderes.
---	-------------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.
--	---	--

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.
---	-----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2014-2016. Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integriert stekeovn plassert i høyskap. Nedfelt keramisk topp. Montert komfyrvakt. Vegghengt ventilator (fra 2024) med kullfilter. Frittstående kjøleskap med fryser. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber og plast. Montert automatisk lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflate belagt med laminat. Vegger og himlingsflate utført i glatte malte flater.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	------------------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegger og himlingsflater utført i glatte malte flater. Glatte innerdører. Plassbygget garderobeskap i entré samt soverom og et frittstående skap på soverom 2. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon


 **TG 2** Innerdører

Dørbladet til innerdør til soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Noe malingslitt på karm til bad. Dette kan over tid være med å påvirke treverket negativt. Anbefales holdes under oppsikt slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)


Skorstein fra byggår utført i teglstein.
Ingen ildsted.

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen

Borettslaget har gitt generelt fyringsforbud. Det er av den grunn ikke mulig å installere vedovn.

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom 2.

 **TG 2** Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm på soverom 2.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber og plast. Hovedstoppekran for vann er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Avtrekk på bad styres via fellesanlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Sikringer i sikringsskap er ikke nummererte i henhold til kursfortegnelse.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Til informasjon:

Oppvaskmaskin og vaskemaskin er valgt plassert på samme kurs, kan av den grunn ikke benyttes samtidig.

Dører og vinduer

Glatt entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 30dB. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 2013.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer



TG 2

Dører

Entrédør bærer preg av alder/slitasje samt skade på karm innvendig . Tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca:
2,19 meter på bad og 2,49 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 09.11.2019, arbeidene gjelder: Bytte stikkontakter, brytere, termostat til bad og montere komfyrvakt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 07.01.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

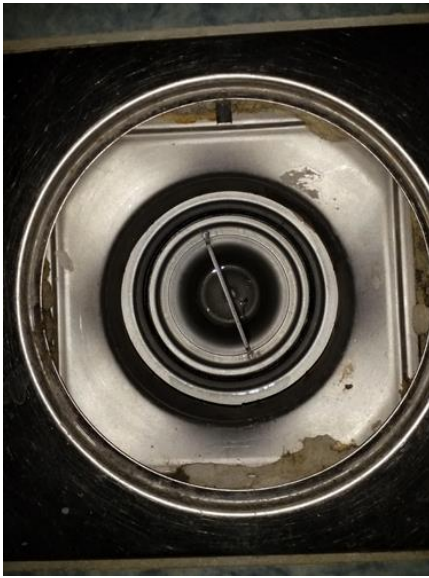
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

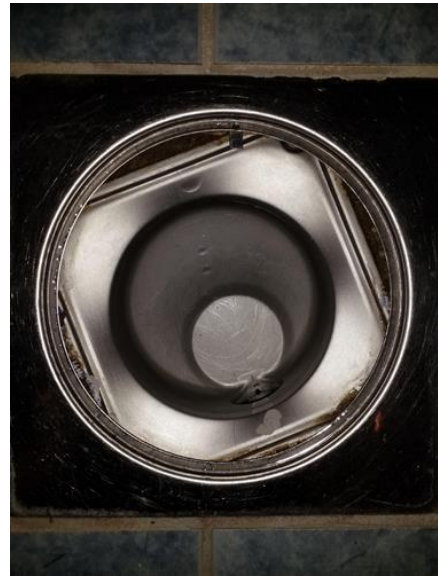
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



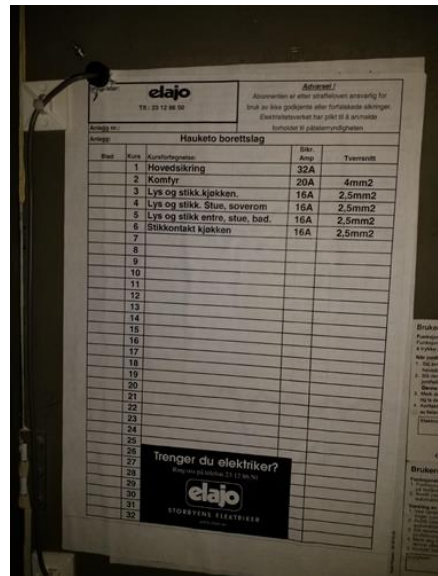
Kommentar - [Hovedsluk bad]



Kommentar - [Hjelpesluk bad]



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Hauketo Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Nytt punkt vedtekter for Hauketo borettslag
- 5.2 Endring av Husordensregel 4. Trappeoppganger mv
- 5.3 Endring av husordensregel 16. Bruk av basseng og trampoline

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

7 Vedlegg

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 110 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nytt punkt vedtekter for Hauketo borettslag

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

14 Fyringsforbud

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

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

5.2 Endring av Husordensregel 4. Trappeoppganger mv

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

Husordensregel 4 vil se slik ut:

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

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

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

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

5.3 Endring av husordensregel 16. Bruk av basseng og trampoline

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

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

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

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

Begrunnelse for endring i husordensregel 16:

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

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

Det betyr at borettslaget står som erstatningsansvarlig ved eventuelle skader.

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

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

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

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

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

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

De har flere pågående prosjekter i styret.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Alexander Bjørgan, Hauketoveien 5C, ny kandidat

Mariola Bartczak, Hauketoveien 7D, ny kandidat

De to nye kandidatene blir kort presentert under:

Mariola Bartczak:

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

Alexander Bjørgan:

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

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

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

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

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

6.4 Valg av valgkomite

Generalforsamlingen velger to andelseiere til valgkomiteén.

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.
- Valgkomiteéns 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 valgkomiteén 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 valgkomiteén 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 valgkomiteén. Hvis ingen melder seg til valgkomiteen før/på generalforsamlingen, utgår dette vervet, og arbeidet med å rekruttere nye valgmedlemmer faller på styret.

7. Vedlegg

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

Årsregnskap 2023 Hauketo Borettslag

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2023 Hauketo Borettslag

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

Balanse 2023 Hauketo Borettslag

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

Balanse 2023 Hauketo Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Janne Renate Ballo
Styreleder

Geir Sire
Styremedlem

Signe Veitsle
Styremedlem

Janne Jensen
Styremedlem

Petter Sulwik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Hauketo Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Noter årsregnskap 2023 Hauketo Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 100	0	9 100
Sum innskutt egenkapital	9 100	0	9 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	500 392	1 332 051	1 832 443
Sum opptjent egenkapital	500 392	1 332 051	1 832 443
Sum egenkapital	509 492	1 332 051	1 841 543

Note 10 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 11 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 931 000,- Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede 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.)	04.04.2024
Styremedlem	Janne Jensen (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Signe Veitsle (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Petter Sulwik (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Geir Sire (sign.)	02.04.2024

Til generalforsamlingen i Hauketo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hauketo Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 11:50:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7E7KZ-QW4F6-JPEWS-1J050-67K30-32E8Q

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsmelding 2023 - Hauketo Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Hauketo Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hauketo Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 959343160
Hauketo Borettslag består av 91 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

Hva gjør styret i et borettslag?

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

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

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

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter.

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

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

Styret og informasjon

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

Styret kan ikke garantere umiddelbart svar til alle døgnetts tider. Styretelefonen vil fortrinnsvis være bemannet mellom kl. 18.00-19.00 på hverdagene. Ved kontakt utenfor angitt tidspunkt, legg igjen beskjed på telefonsvarer og send en kort SMS, så vil styret svare så fort som mulig.

Hjemmeside: Hauketoborettslag.no

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

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

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

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

Sparing til planlagt bytte av entredører

01.02.23 startet vi sparing på høyrentekonto på bytting av entredører.

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

Planlagt vedlikeholdsarbeid de nærmeste år

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

Regulering av felleskostnader

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

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

Kildesortering

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

Vaskerier

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

Parkering/Trafikk

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

Ladestasjon elbil

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

Ladestasjon elsykkel

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

Diverse avtaler

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2024

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 (boret) 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 Parkeringsreglement for Hauketo Borettslag

- 12-1** Rett til parkering i borettslaget er regulert av et eget verdipapir som følger andelseiligheten, 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 tillatt 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 lade plass må ha gyldig parkeringsbevis utstedt med el-bilens registreringsnummer. Mistet / tapt kort erstattes ikke, men nytt kan kjøpes.

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

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

14 Forsikring

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

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

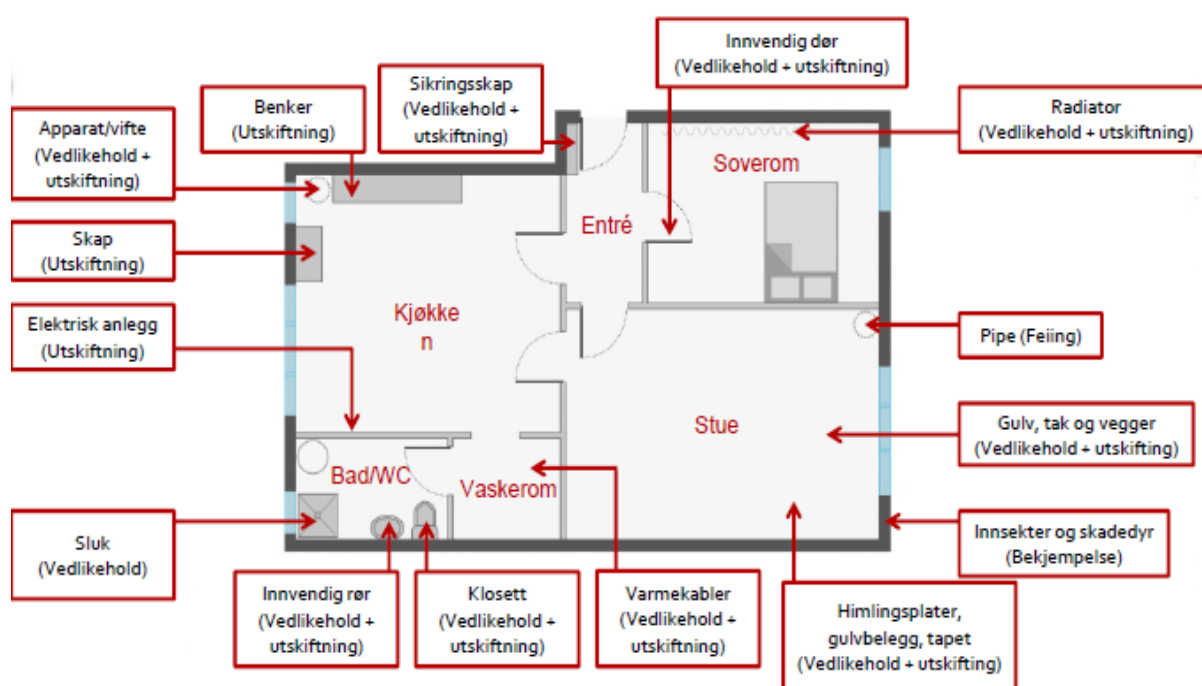
14-3 Andelseier må selv sørge for å ha gyldig innboforsikring som skal dekke all annen skade som ikke dekkes av borettslagets bygningsforsikring.

Veiledning i andelseiers ansvar og dens vedlikeholdsplikt

Styret i Hauketo Borettslag får jevnlig spørsmål fra beboere knyttet til borettslagets og boligeiers ansvar for vedlikehold og 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.

Eiers ansvar



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

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

Vinduene inkludert listverk må vedlikeholdes av eier, med dette menes at du må smøre vinduernes 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 skrive 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 søknadspiktig 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 Hauketo vei 3 har vi **fjernvarmeanlegg** som gir varme til boligen. Ansvar for vedlikehold av selve radiatoren med tilhørende ventiler (åpne/lukke og utlufting) ligger hos andelseier. Borettslaget har ansvar for utskifting av tilførselsrørene og skadede radiatorer som skyldes normal slitasje/korrosjon.

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

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

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

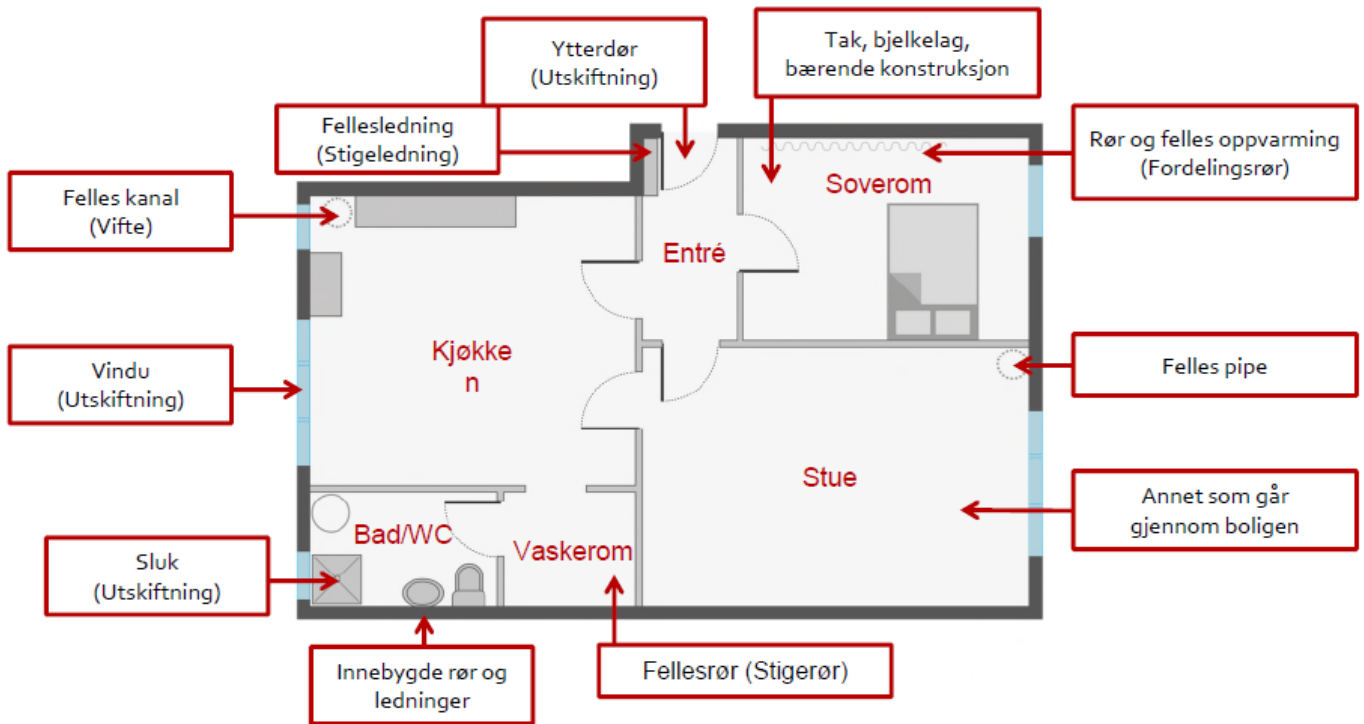
***Merk deg!** Slutten dine varmekabler på badet å virke kan dette dekkes av borettslagets forsikring hvis reparasjon av skaden koster mer enn kr. 10.000,-. Meld skaden til borettslaget, som hjelper deg videre med skademeldingsskjema. Ved bruk av vår forsikring på varmekabelskade, må du som andelseier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

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

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

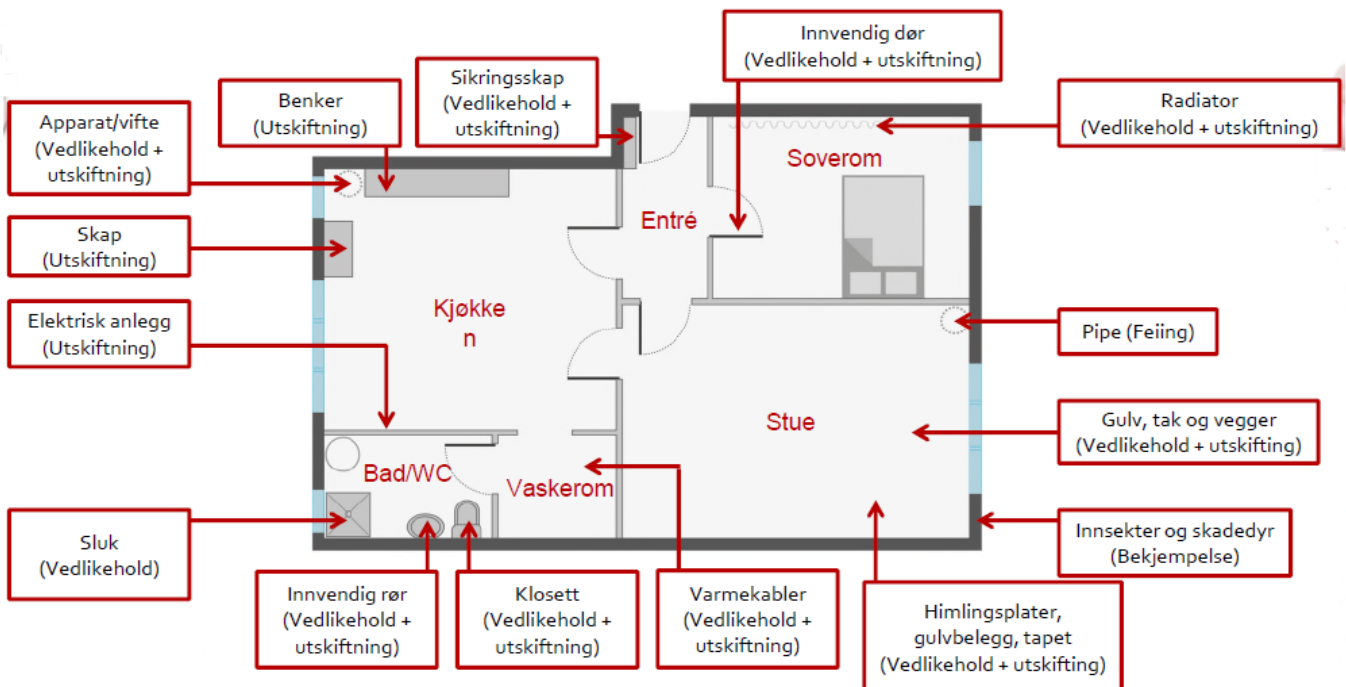
Boligselskapets ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



Eiers ansvar

NBBL's anbefaling og standard vedtekt



HUSORDENSREGLER FOR HAUKETO BORETTSLAG

Revidert ved generalforsamling 22. mai 2023

1. Hovedregel og formål

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

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

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

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

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

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

2. Bruksoverlating

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

3. Låsing av dører

Inngangsdører skal være låst døgnet rundt.

4. Trappeoppganger mv

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

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

5. Trappevask

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

6. Lek

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

7. Trafikk

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

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

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

8. Kjeller/loft

Dører skal låses når kjeller/loft forlates.

All unødvendig opphold på kjeller/loft er forbudt.

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

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

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

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

9. Vaskeriene

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

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

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

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

Borettslaget har ikke ansvar for tyveri fra vaskeriene eller tørkebåsene.

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

Leievasking er strengt forbudt.

Feil/skader i vaskeriet skal umiddelbart meldes til styret.

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

10. Tørking og lufting av tøy

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

11. Søppel

Borettslaget praktiserer kildesortering i henhold til Oslo Kommunes vedtekter.

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

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

12. TV-anlegg og antenner

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

13. Støy og arbeide

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

14. Musikkøvelser, fest mv

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

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

15. Dyrehold

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

16. Uteareal

Plener og beplantning må skjermes såvel sommer som vinter.

Husk at plener og beplantning er mer sårbare utenom vekstsasjonen.

Utemøblementet skal ikke utsettes for bruk som kan gjøre skade.

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

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

17. Bruk av basseng og trampoline

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

18. Røyking

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

19. Brannvernutstyr

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

20. Klage – slik gjør du når naboen bryter reglene

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

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

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

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

ERKLÆRING OM HUSDYRHOLD I HAUKETO BORETTSLAG

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

Hauketo, den

Opplysninger om husdyreier:

Navn

Adresse

Husdyrseiers signatur

For Hauketo Borettslag

Regler for bruk av Hobbyrommet

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

16. Det skal til enhver tid være en ansvarlig person som er minst 25 år til stedet i rommet.
17. Det skal ikke kjøres bil inn foran oppgang 7A og foran Hobbyrom mellom kl. 21.00 og 06.00. Ved særlige tilfeller kan dette fravikes etter godkjenning fra styret.
18. Ved brudd på reglementet for bruk av Hobbyrommet gjelder følgende:
- a. Overholdes ikke fristen for å gjøre avtale om nøkkelutlevering, kan styret nekte lån av Hobbyrommet når det er mindre enn 3 dager til bruken skal skje.
 - b. Møter ikke andelseier opp til avtalt tidspunkt for nøkkelutlevering/-innlevering, kan styret beslutte at andelseier får bruksnekt i 1 måned.
 - c. Ved 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 plakaten 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 tøyrennende/skyllemiddel i kammeret lengst til venstre.
- **Husk å tømme lommer for ting som kan ødelegge vaskemaskinen** (spiker, strikker, mynter o.l.)
- **Bruk vaskepose til BH med spiler** (spilene kan ødelegge vaskemaskinen og tørketrommel)
- Kun nyvasket og rent tøy skal tørkes i tørketrommel.
- Det er ikke lov å tørke sko og skittent tøy i tørketrommel.
- Når din vasketid er over, skal det være klart for den neste. Før du forlater vaskeriet er det din plikt å rydde etter deg, fjerne pulver på maskin/gulv og **fjerne lo fra filteret i tørketrommel**. Søppel tar du med deg hjem.
- Hvis det er noe galt med utstyret i vaskeriet, henger du opp skilt (i ustand) på maskinen. Kontakt deretter styret på telefon 959 343 160.

3. Kostnader

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

4. Tap av nøkkelkort

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

5. Misbruk av lås og nøkkelkort

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

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

6. Mottatte klager på beboere

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

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

7. Endring av vilkår

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

Reglement for lading av elbiler i Hauketo Borettslag

1. Generelt

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

2. Kostnader

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

3. Ladetid

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

4. Registrering av bil

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

5. Tap av brikke

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

6. Brudd på vilkår

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

7. Avtaletid og oppsigelse

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

8. Bøter eller borttauing

Styret er ikke ansvarlig for bøtelagte eller borttauede bilder

9. Endring av vilkår

Hauketo borettslag kan ensidig endre avtalevilkårene med 30 dagers varsel.

Endringer skal alltid meddeles andelseieren skriftlig pr. brev eller e-post med tydelig angivelse av at det er endringskrav med referanse til kontrakten.

Reglement for lading av elsykler i Hauketo Borettslag

1. Generelt

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

2. Kostnader

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

3. Ladetid

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

4. Oppbevaring av elsykler

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

5. Brannsikkerhet

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

6. Nøkkelbrikke

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

7. Tap av nøkkelbrikke

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

8. Brudd på vilkår

Brudd på bestemmelsene for bruk av ladestasjon for elsykkel kan medføre stenging av nøkkelbrikke for en periode. Perioden for utestengelse skal meddeles andelseier skriftlig, og perioden vil økes ved 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 trapperomdører 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.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240478
Adresse	Hauketoveien 7A		
Postnr.	1266	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år 5 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr	SP0000586905
Selger 1 Fornavn	Janne	Etternavn	Renate Ballo

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Det er sprekker i noen av flisene

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Elkirurgen AS og Smart VVS AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elkirurgen AS hadde reparasjon av varmekabelen - november 2024. Smart VVS AS skiftet toalett på badet og blandebatteri og lekkasjestopper på kjøkken samt tilkobling av vann til kjøkkenkran, vaskemaskin og oppvaskmaskin samt stoppekran til vaskemaskin og oppvaskmaskin i september 2014.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Faktura

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar iflg Anticimex sin rapport for et års tid siden så ble det observert endringer på et par av åtestasjonene for gnagere (rotter/mus)

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	---

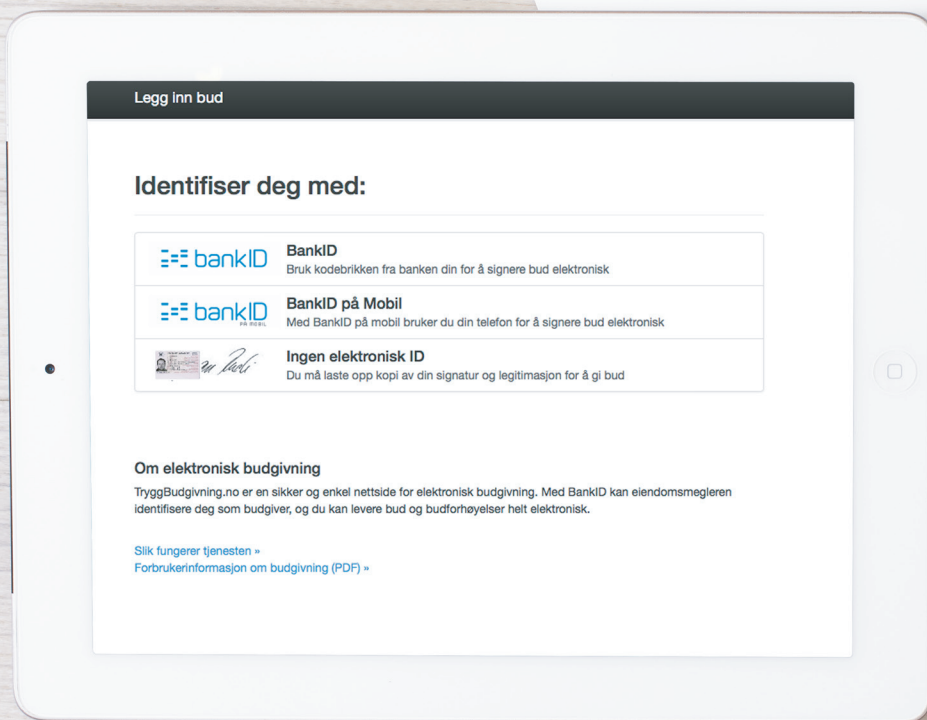
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600009300/ulcikuqrzc>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet
i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:
www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse
Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:
<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 monteret 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 monteret.

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.

KORT OM OSS



Charlotte Marie Bårdsen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 06 35 94

cmb@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no