



Hauketoveien 10, 1266 OSLO

HAUKETO



Meget pen 3roms selveier m/vestvendt balkong, heis & garasjeplass. Attraktiv beliggenhet med nærhet til alt.

Innhold

FAKTA OM EIENDOMMEN	2
Nabolaget.....	3
Entre	4
Stue	5
Kjøkken.....	7
Soverom/Bad	9
Øvrige bilder	12
Plantegning.....	13
Eiendom fra A til Å	15
Viktig Informasjon	18
Vedlegg	19
Tilstandsrapport.....	19
Egenerklæring	19
Om sameiet og seksjonen	19
Offentlige opplysninger	19
Nabolagprofil	19
Energiattest	19

FAKTA OM EIENDOMMEN

Hauketoveien 10 har en fin beliggenhet sentralt på Hauketo, sør i Oslo. Boligen ligger idyllisk til, i grønne og rolige omgivelser rett ved skog og mark. Samtidig har en umiddelbar nærhet til kollektiv transport og en rekke servicetilbud samt at det ligger flere skoler og barnehager innen kort rekkevidde. Toget tar deg til Oslo sentrum på 7 minutter hvor en finner alt av hva et rikt byliv har å tilby. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adresse	Hauketoveien 10 1266 OSLO
Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 216 235,-
Formuesverdi	Kr 1 068 690,-

Omkostninger:

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen og leilighetens andel av eventuell fellesgjeld	Kr 105 406,-
Pantattest kjøper	Kr 172,-
Tingl. gebyr pantedokument	Kr 585,-
Tingl. gebyr skjøte	Kr 585,-
Omkostninger totalt*	Kr 106 756,-

Total pris inkl. omkostninger (prisantydning + fellesgjeld + omkostninger) **	Kr 4 322 991,-
--	----------------

Felleskostnader totalt (driftsutgifter samt evt. renter og avdrag)	kr 6 897,-
BRA-i	74 m2
Antall soverom	2
Eierform	Selveier
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1989
Tomt	Eiet

Selger: Mehdi Azimi
E-post: mehdi91.azimi@gmail.com
Telefon: +47 941 09 634

Salg medhjelper: Khadijeh Amiri
E-post: amiri_khadijeh_2@hotmail.com
Telefon: +47 464 33 098

**Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning*

***Hvis salg til prisantydning*

Felleskostnader inkluderer:

Kabel-tv og bredbånd, kommunale avgifter, drift av sameiet og nedbetaling av fellesgjeld. I tillegg kommer a-konto strøm, fyring og varmtvann på kroner 663 pr. måned. Det vil si at de totale felleskostnadene inkludert strøm, fyring og varmtvann er på kroner 7560 pr måned.

Garasje/parkering:

Det medfølger fast garasjeplass i lukket garasjeanlegg i byggets kjeller. Det går heis direkte fra garasjen og opp til leilighetens plan.

Det er mulig å leie ekstra parkeringsplass gjennom andre beboere i sameiet.

Sameiet disponerer parkeringsplasser over Hauketo senter / Istanbul, eier av leiligheten har mulighet til å parkere på en av disse plassene da det følger med et parkeringsbevis som gir rett til å parkere på en av plassene lht. til informasjon gitt av styret skal det ikke betales for parkeringsplassen.

Nabolaget



Entre



Stue





Kjøkken





Soverom/Bad



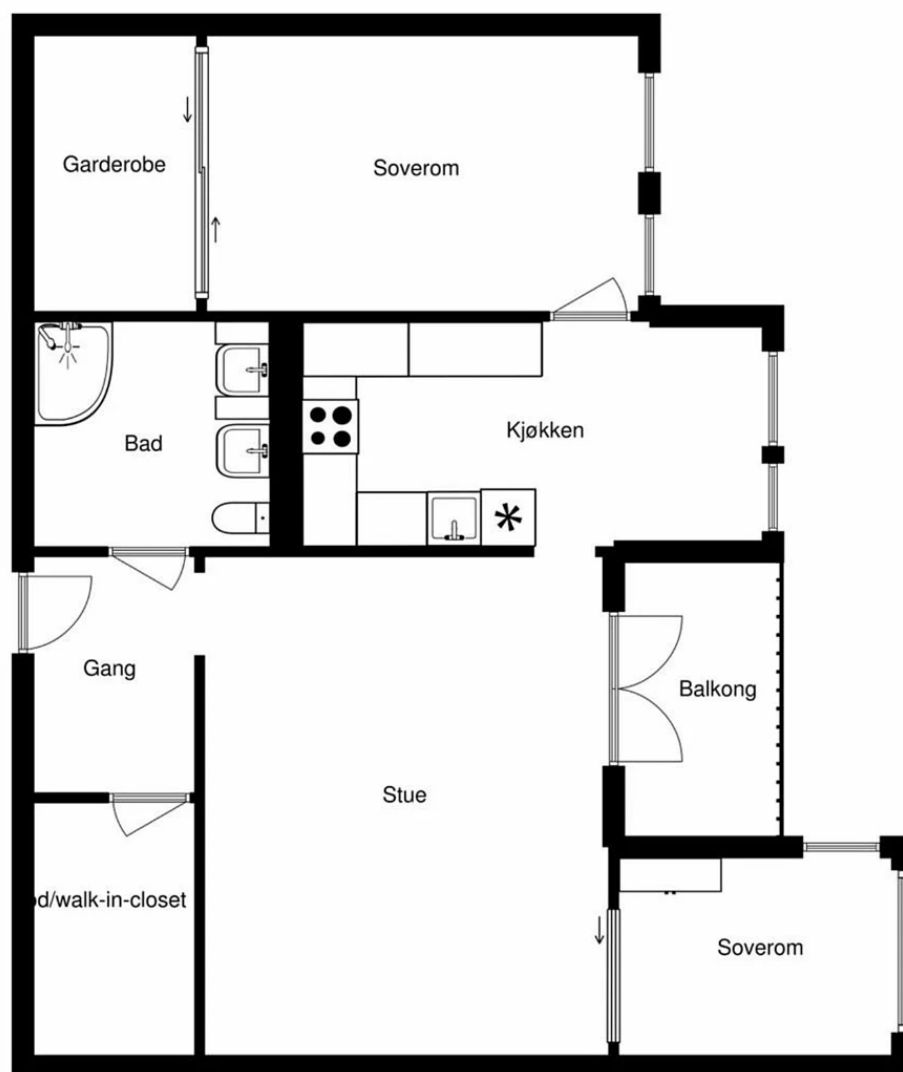




Øvrige bilder



Plantegning



Plantegning

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Eiendom fra A til Å

ADKOMST

Med bil fra E6:

Ta avkjøring mot Mortensrud/Lofsrud/Dal/Brenna. Fortsett på vei 4216. Sving til høyre og inn på Ljabruveien. Følg Ljabruveien, sving så til venstre og inn på Hauketoveien. Hauketoveien 10 ligger så på venstre hånd.

Med offentlig kommunikasjon:

Tog til Hauketo stasjon eller buss 76,77,79,81 til Hauketo stasjon. Fra stasjonen er det ca. 2 minutters gange til boligen. Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon.

BEBYGGELSEN

Entré/gang med adkomst til walk-in-closet, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med adkomst til vestvendt balkong.

P-ROM:	70 kvm
Bruksareal:	74 kvm
Bruttoareal:	83 kvm
Byggeår:	1989

Betongsåle på ukjent grunn. Grunnmur i støpt betong. Frittbærende dekker, armerte betongdekker i elementer. Yttervegger av bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater og utvendig kledd fasadeplater og malte betongoverflater. Takkonstruksjoner: Flatt tak antatt tekke med asfaltapp.

DIVERSE

Kabel-tv og bredbånd fra Canal Digital. Det er blitt oppdaget sølvkre/skjeggkre i noen av leilighetene i sameiet. Sameiet er forsikret mot dette. Eieren selv har ikke vært plaget av dette i sin leilighet.

EIENDOM

Hauketoveien 10, 1266 OSLO gnr. 186, bnr. 172, seksjon 11 i Oslo kommune

Eier: Mehdi Azimi (m) 94109634

Eierform: Selveier

ENERGIMERKING

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Frittstående bygninger under 50 kvm er unntatt. Det foreligger energiattest for denne boligen.

FELLESgjELD

SELSKAPETS TOTALE FELLESgjELD:

Bank: Obos banken

Restgjeld pr. 31.12.2024 kr. 1.504.113, -

Rentevilkår: 7.3%

Flytende rente

Gjenværende avdragstid 12 år.

Bank: Obos banken

Restgjeld pr. 31.12.2024 kr. 3.541.510, -

Rentevilkår: 7.3%

Flytende rente

Gjenværende avdragstid 14 år.

Bank: Obos banken

Restgjeld pr. 31.12.2024 kr. 3.185.967, -

Rentevilkår: 7.3%
Flytende rente
Gjenværende avdragstid 19 år.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foteligger ferdigattest.

INNHold

Velkommen til Hauketoveien 10!

Dette er en lys og lekker 3-roms leilighet med en høy standard hvor du kan flytte rett inn! Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger den seneste tiden med bl.a. kjøkken og bad fra 2013. Planløsningen er god med luftige og åpne rom samt at det er etablert smarte løsninger for innredning og oppbevaring. De store vindusflatene sammen med den doble balkongdøren sørger for mye naturlig lys og er med på å skape den gode romfølelsen. Alt er i tillegg innredet i lyse og avstemte toner, noe som skaper en følelse av ro og harmoni og som dessuten gjør det enkelt å sette sitt eget personlige preg på leiligheten. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong uten gjenboere og med nydelig, grønn utsikt. Solen kan nytes på balkongen fra ca. kl. 13 til 22 på sommerstid. Med boligen følger en utvendig bod samt en egen garasjeplass. Sameiet fremstår som ryddig og veldrevet, og har et engasjert og motivert styre. Området er trygt og rolig, med et godt naboskap og kort vei til "alt".

Kort fortalt:

- Kjøkken og bad fra 2013
- Moderne material- og fargevalg
- Vestvendt balkong med hyggelig utsikt
- Ingen gjenboere
- Meget gode sol- og lysforhold
- Heis
- Garasjeplass
- Automatsikringer
- God lagringsplass i innvendig og utvendig bod
- Kollektivtrafikk kun 2 minutter fra boligen
- Kun 7 minutters reisetid med toget inn til Oslo S
- Dagligvarebutikk og treningssenter 1 minutt fra boligen
- Flere større kjøpesentre i nærheten
- Skoler og barnehager i gangavstand
- Kort vei til marka
- Ingen forkjøpsrett

NÆROMRADET:

Hauketo stasjon ligger kun 2 minutters gange fra boligen. Stasjonen fungerer som et knutepunkt for en rekke tog- og bussforbindelser med hyppige avganger mot de fleste retninger. Reisetid med tog inn til Oslo sentrum er på kun 7 minutter. Ellers godt rutenett mot bl.a. Ski, Kolbotn, Helsfyr, Grorud, Skøyen, Lambertseter, Mortensrud og Bjørndal. Helsfyr, Grorud, Skøyen, Lambertseter, Mortensrud og Bjørndal.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Istanbul som ligger kun 80 meter fra boligen. Her finner du også gatekjøkken, frisør, bingo og treningssenteret Fresh fitness. Ønsker man større shoppingmuligheter kan det nevnes at Lambertseter og Holmlia senter samt Mortensrud og Kolbotn torg alle ligger en kort kjøretur unna, hvor en finner et variert utvalg av dagligvarebutikker, mote, interiør, frisør, leketøysbutikker, vinmonopol, bank, apotek, kafeer og restauranter, kino, treningssenter etc.

Området er meget barnevennlig med store grøntområder og lekeplasser samt en rekke skoler og barnehager i gangavstand. Det finnes også et godt aktivitetstilbud for unge og eldre i nærheten som bl.a. Slalåmbakker i Leirskallen og Storeåsen, flott idrettsanlegg ved Prinsdal Skole, med idrettshall, tennisbaner, fotballbane og basketballbane, stall ved Mortensrud samt golf- og cricetbane ved Grønmo.

For dem som er glad i skog og mark finnes flotte turmuligheter for både hygge og trening i Sør-/Østmarka og Grønnliåsen like ved boligen. Ellers kan det nevnes et mangfold fine badesteder i nærheten som populære Hvervenbukta, Fiskevollen, Bestemorstranda, Ingierstrand og Sandbukta.

ØKONOMI

Panterett for andel felleskostnader: Vi gjør oppmerksom på at sameiet har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 1G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme fra radiatorer. Strøm, fyring og varmtvann er inkludert felleskostnadene. Vannbåren varme i gulv på badet.

OVERTAGELSE

Etter avtale med selger/oppdragsansvarlig.

PARKERING

Det medfølger fast garasje plass i lukket garasjeanlegg i byggets kjeller. Det går heis direkte fra garasjen og opp til leilighetens plan.

Det er mulig å leie ekstra parkeringsplass gjennom andre beboere i sameiet. Sameiet disponerer parkeringsplasser over Hauketo senter/ Istanbul, eier av leiligheten har mulighet til å parkere på en av disse plassene da det følger med et parkeringsbevis som gir rett til å parkere på en av plassene. Iht. til informasjon gitt av styret skal det ikke betales for parkeringsplassen.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål.

SAMEIE

Kopi av vedtekter, husholdningsregler, regnskap, budsjett og årsberetning er vedlagt i annonsen og kan gis ved henvendelser.

MØBLERING / UTSTYR

Leiligheten selges umøblert, kun integrerte hvitevarer medfølger.

STANDARD

Boligen holder en gjennomgående god standard hvor en kan flytte rett inn. De fleste overflater har blitt pusset opp de seneste årene samt at bad og kjøkken ble pusset opp i 2013.

Entré:

Boligen har en lys og innbydende entré gang hvor en har god plass til oppbevaring av sko, yttertøy etc. Fra gangen har en direkte adkomst til praktisk innvendig bod, denne er i dag innredet som et garderobesrom.

Bad:

Lekkert og delikat badet med lyse fliser på vegger og gulv samt vannbårent gulvvarmesystem. Downlights i lyskasser i himling. Opplegg og plass til vaskemaskin. Badet for øvrig innehar boblebadekar med vann- og luftmassasje, servantinnredning med uttrekkbare skuffer samt vegghengt klosett. Badet ble pusset opp av fagfolk i 2013.

Stue:

Lys og romslig stue med god plass til tv- og sofabank samt spisegruppe. Stuen er holdt i lyse og tidsriktige farger. Fra stuen er det utgang til en deilig vestvendt balkong gjennom doble glassdører som kan åpnes helt for en luftig atmosfære. Det ene soverommet kan enkelt frigjøres for ekstra plass til spisegruppe om ønskelig.

Kjøkken:

Lekkert og tidsriktig kjøkken som er godt utnyttet med mye skap og benkeplass. Vindusflatene sørger for en lys og trivelig arbeidssone. Kjøkkeninnredningen består av en stilfull kombinasjon av hvite slette fronter, mørk benkeplate samt integrerte hvitevarer i børstet stål. Videre er det fliser mellom overskap og benkeplate samt belysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i benkeplate. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin, nedfelt kokeplate samt ventilator over kokeplass. Avsatt plass til kjøleskap. Kjøleskapet medfølger ikke salget.

Soverom:

Boligen har to gode soverom hvorav det ene har tilgang til walk-in-closet gjennom skyvedører. Her er god plass til oppbevaring av klær etc. Soverommene er holdt i lyse og behagelige farger.

Bod og oppbevaring:

I tillegg til innvendig bod ved entré medfølger en utvendig bod for ytterligere lagringsplass. Sameiet har felles sykkelbod for beboerne. Det medfølger fast garasjeplass.

Annet:

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang og inneholder automatsikringer.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

59610 28.08.1989 Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: gnr. 186, bnr. 173. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

59610 05.09.2013 Erklæring/Avtale om panterett til sameiet på kroner 10.000.

TOMTEN

Skrånende tomt mot vest. Fellesarealene er velstelte og pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, sittegrupper, gressplen, beplantning, trær, dels naturtomt m.m.

UTLEIE

Boligen kan leies ut, men dette skal godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn. jfr. vedtektenes pk.3.

Viktig Informasjon

SALGS-OG BETALINGSVILKAR

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger. Interessenter oppfordres til en grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig. Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Dette betyr bla. at det kun foreligger en mangel når:

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til selgerskonto før overtagelse.

Det forutsettes at kjøpet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

BUDGIVNING

Alle bud og bud relatert kommunikasjon skal foregå skriftlig. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Om sameiet og seksjonen

Offentlige opplysninger

Nabolagprofil

Energiattest

Befaring utført 21.03.2025

HAUKETOVEIEN 10, 1266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 186 BNR 172 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUKETO

Meglers verdivurdering

4 000 000

Ekskl. fellesgjeld

206 000

Fellesgjeld

4 206 000

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	-	-
Tomt					3330 m ²	

Byggeår	1989
Soverom	2
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	5312

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.				
		PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M ²
1 Rugdeberget 88, 1266 Oslo	07.08.2024	4 100 000	59 000	4 159 000	1984	64 m ²
2 Nebbejordet 13, 1266 Oslo	26.02.2025	4 040 000	114 321	4 154 321	1983	78 m ²
3 Hauketoveien 10, 1266 Oslo	10.02.2025	4 000 000	203 516	4 203 516	1989	65 m ²

Flott leilighet i byggets andre etasje som inneholder:
Entré/gang, bod/garderobe, baderom, stue, kjøkken, to soverom og balkong.

Leiligheten har en god standard med fine overflater samt at bad og kjøkken som ble pusset opp i 2013.
Fra stuen er det utgang til flott vestvendt balkong med gode solforhold!

Fast garasjeplass i lukket garasjeanlegg i byggets kjeller. Det går heis direkte fra garasjen og opp til leilighetens plan.
Ekstern utvendig bod for ytterligere lagringsplass.

Beliggenhet:

Hauketoveien 10 har en fin beliggenhet sentralt på Hauketo, sør i Oslo. Boligen ligger idyllisk til, i grønne og rolige omgivelser rett ved skog og mark. Samtidig har en umiddelbar nærhet til kollektiv transport og en rekke servicetilbud samt at det ligger flere skoler og barnehager innen kort rekkevidde.
Hauketo stasjon ligger kun 2 minutters gange fra boligen. Stasjonen fungerer som et knutepunkt for en rekke tog- og bussforbindelser med hyppige avganger mot de fleste retninger.
Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Istanbul som ligger kun 80 meter fra boligen. Her finner du også gatekjøkken, frisør, bingo og treningssenteret Fresh fitness. Ønsker man større shoppingmuligheter kan det nevnes at Lambertseter og Holmlia senter samt

Mortensrud og
Anna Birgitte Våtmyr

DNB Eiendom AS, avd. Oslo Nordstrand

Anna.Birgitte.Vatmyr@dnbeiendom.no

980 87 216

Ansvarlig megler: Veronica Abes Hansen Tlf: 92252169 E-post: Veronica.Abes.Hansen@dnbeiendom.no

Kolbotten torg alle ligger en kort kjøretur unna.

Området er meget barnevennlig med store grøntområder og lekeplasser samt en rekke skoler og barnehager i gangavstand.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det kan være ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen og at en verdivurdering aldri vil kunne angi nøyaktig hva en eiendom kan bli solgt for på det åpne marked. Ønsker du en eiendomsmegler som følger opp? Vi i DNB Eiendom er opptatt av at du skal føle deg trygg og ivaretatt når du gjør din kanskje viktigste handel. Ring oss på 915 09 999, så blir vi med deg hele veien. Trygt og enkelt. Denne etaksten er gyldig uavhengig bank.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hauketoveien 10, 1266 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 186, bnr. 172, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 10836-1412

Referansenummer: TY4343

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Aarvik

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstmann Bjørn Aarvik

Byggmester/takstmann, MNT Bjørn Aarvik. # Veletablert firma som ble startet for 40 år siden. Medlem AV NITO.

18 første årene ble firmaet drevet som et rent bygg- og tømremesterfirma. # Utdannet som takstmann i 1991, og medlem av Norges Takst. # Medlem av NITO.

Jobbet som takstmann, i 33 år, og har følgende godkjenninger. # Verditaksering og tilstandsrapporter av alle typer leiligheter, boliger og fritidsboliger.

#Verditaksering og tilstandsrapporter på næringseiendommer. I tillegg utfører jeg: # Ferdigbefaringer/overtakelser av nye leiligheter, rekkehus og eneboliger

Reklamasjoner i forbindelse med eierskiftesaker ved kjøp/salg. # Byggrådgivning samt prosjekt- og byggeledelse. # Fagkyndig meddommer i Borgating Lamannsrett.



Rapportansvarlig

Bjørn Aarvik

takstmann@bjornaarvik.no

900 51 191



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Meget god/ god tilstand på leiligheten. Normal bruksslitasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

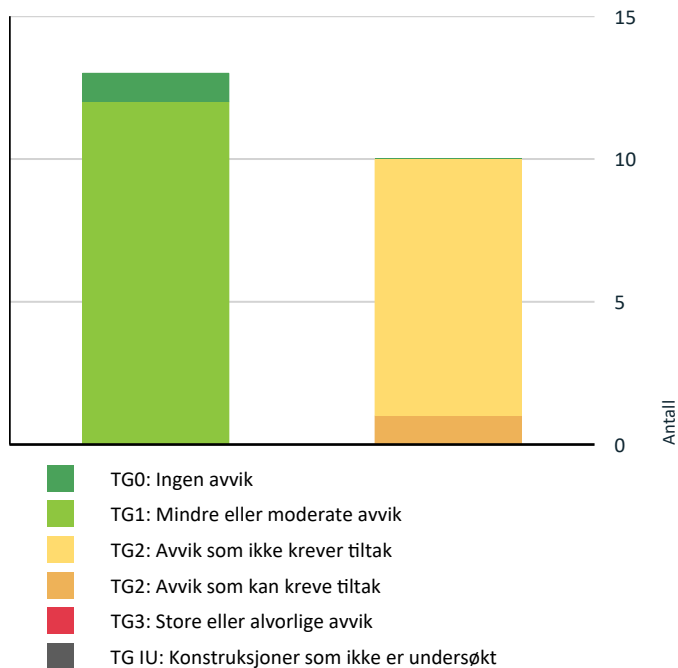
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

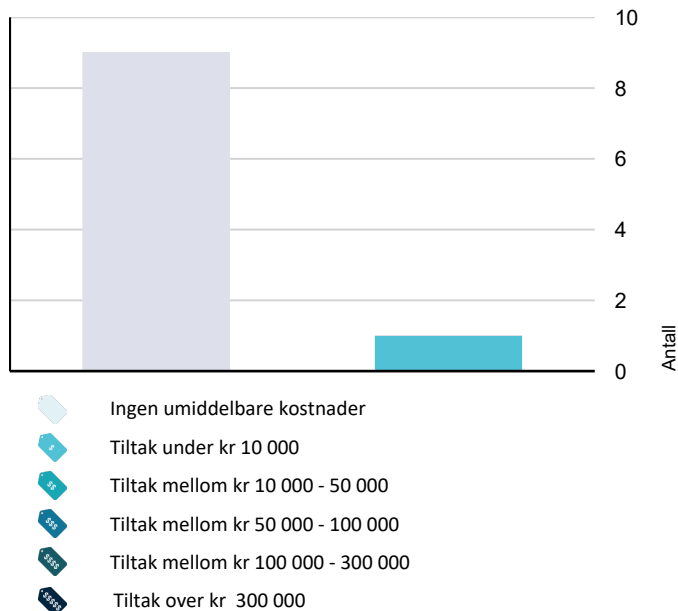
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Heftelseanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Tyngre møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Grunnforhold er ikke kontrollert. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. 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. Arealene er målt opp på stedet iht. NS-3940:2023, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1989

Standard

Meget god/ god standard på leiligheten.

Vedlikehold

Meget godt / godt vedlikeholdt leilighet.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sameiet består av 40 leiligheter. 5.etasjes boligblokk samt garasjekjeller. Støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk, platekledd og isolert i forhold til byggeår. Flat takkonstruksjon. Papptekking. Isolerglassvinduer. B-30/ 38 dB entredør. Fjernvarme. Overbygget balkong. Dørtelefon. Balansert ventilasjon. heis i bygget til alle etasjer. Dette er en generell bygningsbeskrivelse. Det settes derfor ingen tilstandsgrad. Se ellers spesifikasjon på tilstand av leiligheten under de enkelte poster i tilstandsrapporten.

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør fra byggeår. Det er sameiet som normalt bytter vinduer og dører, dekker kostnaden forbundet med dette. Knust vindusglass på ett soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge eierseksjonsloven § 32 er utskiftning av vinduer/ytterdør ikke den enkelte seksjonseierens ansvar.

Iht. eierseksjonsloven § 33 er det sameiets ansvar å skifte vinduer/ytterdører i sameiet og skal dekke kostnadene forbundet med dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren er av eldre dato. TG 2 grunnet alder/ bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong, 3 m2. Tremmegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt rekkverkshøyde til 90 cm. Dagens krav i TEK 17 er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ingen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Vegger: Malte flater. Tapet. Himling: Malte himlinger.

TG 2 Overflater - 2

Gulv: Laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert noe knirk i gulv på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt armert betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er registrert/målt avvik på retning/helling på gulv som automatisk gir TG 2 i tilstandsrapporten. Dette har ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører.

! TG 1 Garderobe

Skyvedørgarderobe med speilfronter. Laminat skapinnredninger med hyller, hengestang og skuffer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Badet har fungert greit med dette avviket. Ikke nødvendig med spesielle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det antas at det er det opprinnelige gulvbelegget som ligger under gulvflisene, og som fungerer som membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med innsvingbare dører. Termostat dusjbatteri. Vegghengt klosett. Formstøpt servant med skuffeinnredning. Boblebadekar. Laminat høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ i soverom/garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,7%

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Ikea hvit laminat skapinnredning. Laminat benkeplate. Nedfelt kum. Ett-greps kran. Fliser over benk. Ventilator. Integrert ovn, oppvaskmaskin, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående kjøleskap/frys. Benkelys.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert lekkasjevarsler/ aquastop eller komfyrvakt, selv om dette var et krav ut i fra alder på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det mangler aquastop/ lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Soilrør/ avløpsrør i støpejern/ plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, med eget ventilasjonsaggregat.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme fra radiatorer. Strøm, fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Vannbåren varme i gulv på baderommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med vippebrytere. 2 x 25 A hovedsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Mangler som ble anmerket i Elvia sin rapport er utbedret, men eier har ikke mottatt samsvarserklæring for arbeidene.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen ikke er fagmann på elektriske anlegg. Tilstandsgraden som er satt, gjelder ikke som en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, men gjelder kun enkle observasjoner takstmannen har notert på befaringen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslar. 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

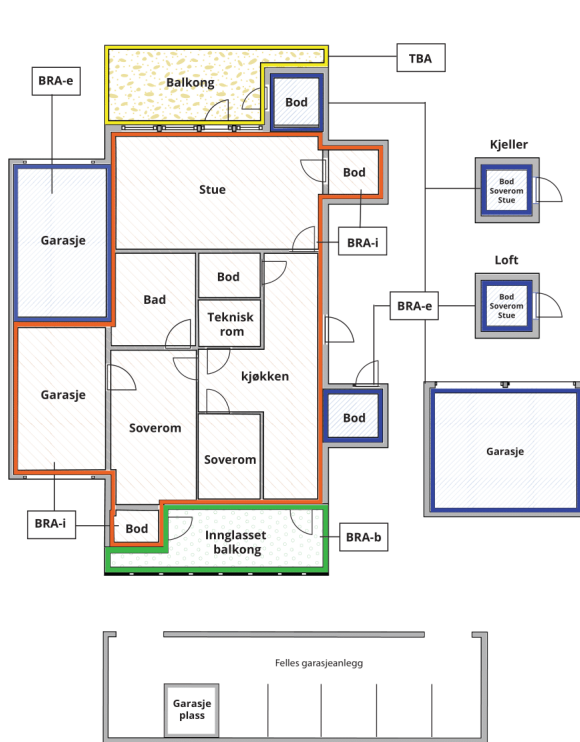
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	74			74	3
SUM	74				3
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Walk-in closet, Stue, Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom 2		

Kommentar

Arealer er kontrollmålt med lasermåler. Takhøyde i gang/ entre: +- 2.38 m. Takhøyde i stue: +- 2.39 m. Balkong: 3 m2. Garasje plass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedret deler av det elektriske anlegget. Montert nytt ventilasjonsaggregat.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	74	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Bjørn Aarvik	Takstingeniør
	Mehdi Azimi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	172		11	3330 m ²	Kartverket. Se eiendom.no	Eiet

Adresse

Hauketoveien 10

Hjemmelshaver

Azimi Mehdi

Boligselskap

Sameiet Hauketoveien10

Eierandel

81 / 3742

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

983562191

Felles gjeld:

Kr. 216 235 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hauketoveien 10 har en fin beliggenhet sentralt på Hauketo. Boligen ligger idyllisk til, i grønne og rolige omgivelser rett ved skog og mark. Vestvendt balkong med kveldsol. Umiddelbar nærhet til kollektiv transport og en rekke servicetilbud samt at det ligger flere skoler og barnehager innen kort rekkevidde. Ca 7 minutter med tog til Oslo sentrum. Egen garsjeplatas i felles garasjeanlegg under bebyggelsen. Gratis gjesteparkering ved Hauketo stasjon.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning.

Regulering

Området er regulert til bolig og næring.

Om tomten

Felles tomt for sameiet bestående av trær, busker, grøntarealer og asfalterte internveier.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen. Se for øvrig årsmelding med regnskap for mer utfyllende opplysninger om vedlikeholdsplaner, utbedringer m.m.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.07.2025		Finnes ikke		Nei
Statens Kartverk	31.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forhåndsvarsel om vedtak fra Elvia AS	27.02.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY4343>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Kontroll av sluk på bad.



Kontroll av fall på gulv på bad.



Kontroll av spalte for lekkasjevarsling ved lekkasje fra innebygget sistene.



Kontroll av avtrekk på bad.



Kontroll av sikringsskap.



Kontroll av ventilator.



Kontroll av røropplegg i kjøkkenbenk.



Kontroll av avtrekk på ventilator



Nivellering av gulv.



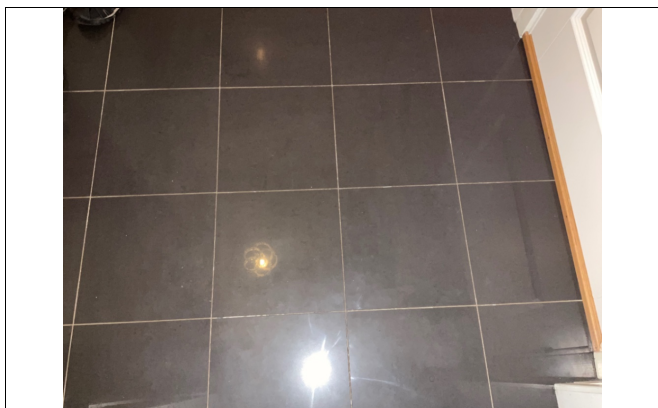
Vinduer fra byggeår.



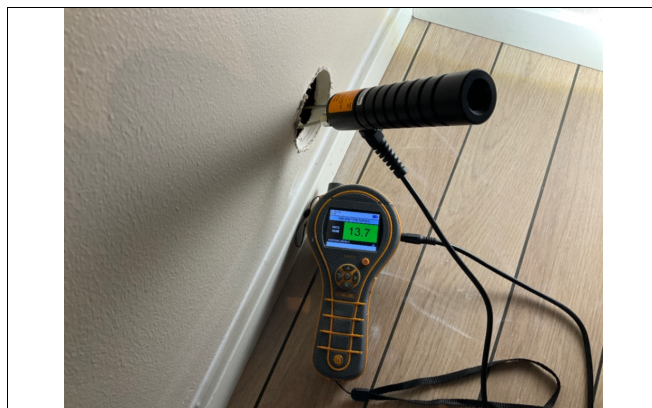
Balanser ventilasjon. aggregat plassert i felles gang.



Knust glass på soverom.



En del "bom" og løse fuger på gulvfliser i entre.



Hulltaking og kontroll av hulrom mot bad.

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Andelsnr.

Aksjenr.

Festenr.

Adresse

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Postnr.

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

Ja

Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Polise-/avtale

Er det dødsbo?

Ja

Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

Nabolagsprofil

Hauketoveien 10 - Nabolaget Hauketo - vurdert av 130 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hauketo stasjon	5 min
Totalt 13 ulike linjer	
0.4 km	
Hauketo stasjon	6 min
Linje L2, L2x	
0.4 km	
Ljabru	15 min
Linje 13, 19	
1.1 km	
Mortensrud	6 min
Linje 2, 3	
2.8 km	
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	
9 km	

Skoler

Hallagerbakken skole (1-7 kl.)	18 min
328 elever, 19 klasser	
1.5 km	
Prinsdal skole (1-7 kl.)	19 min
403 elever, 20 klasser	
1.6 km	
Ljan skole (1-7 kl.)	20 min
300 elever, 14 klasser	
1.7 km	
Munkerud skole (1-7 kl.)	25 min
701 elever, 28 klasser	
2 km	
Hauketo skole (8-10 kl.)	2 min
326 elever, 30 klasser	
1 km	
Bjørnholt videregående skole	4 min
900 elever	
2.6 km	
Lambertseter videregående skole	10 min
825 elever, 30 klasser	
5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

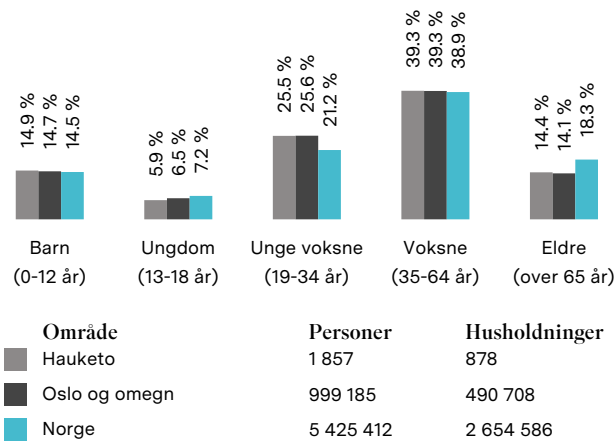
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Elverhøy barnehage (0-5 år)	4 min
50 barn	
0.3 km	
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 år...)	6 min
66 barn	
0.5 km	
Hauketo barnehage (0-5 år)	14 min
61 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Istanbul Intermat As	3 min
Kiwi Hauketo	3 min

Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Gateparkering
Lett 76/100

Sport

-  Rugdeberget
Ballspill

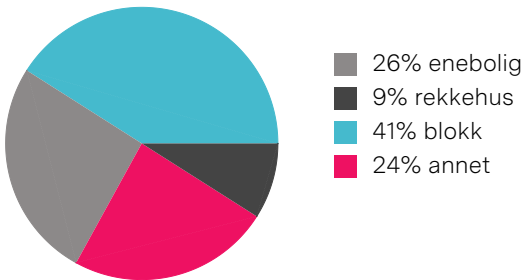
11 min 
0.8 km
-  Kantarellen Terasse
Ballspill, fotball

15 min 
1.3 km
-  Fresh Fitness Hauketo

3 min 
-  Holmlia Bad

4 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

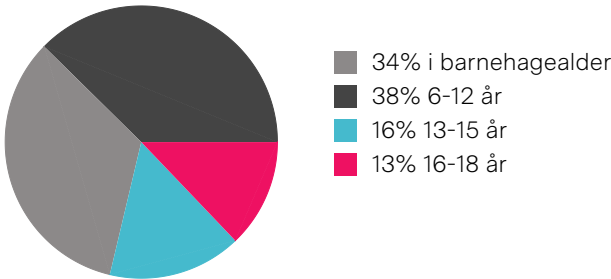


Varer/Tjenester

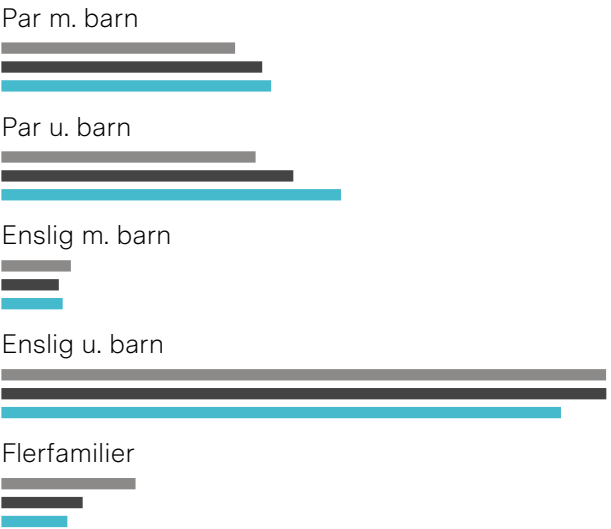
-  Holmlia Kjøpesenter
- 4 min 

-  Vitusapotek Hauketo
- 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

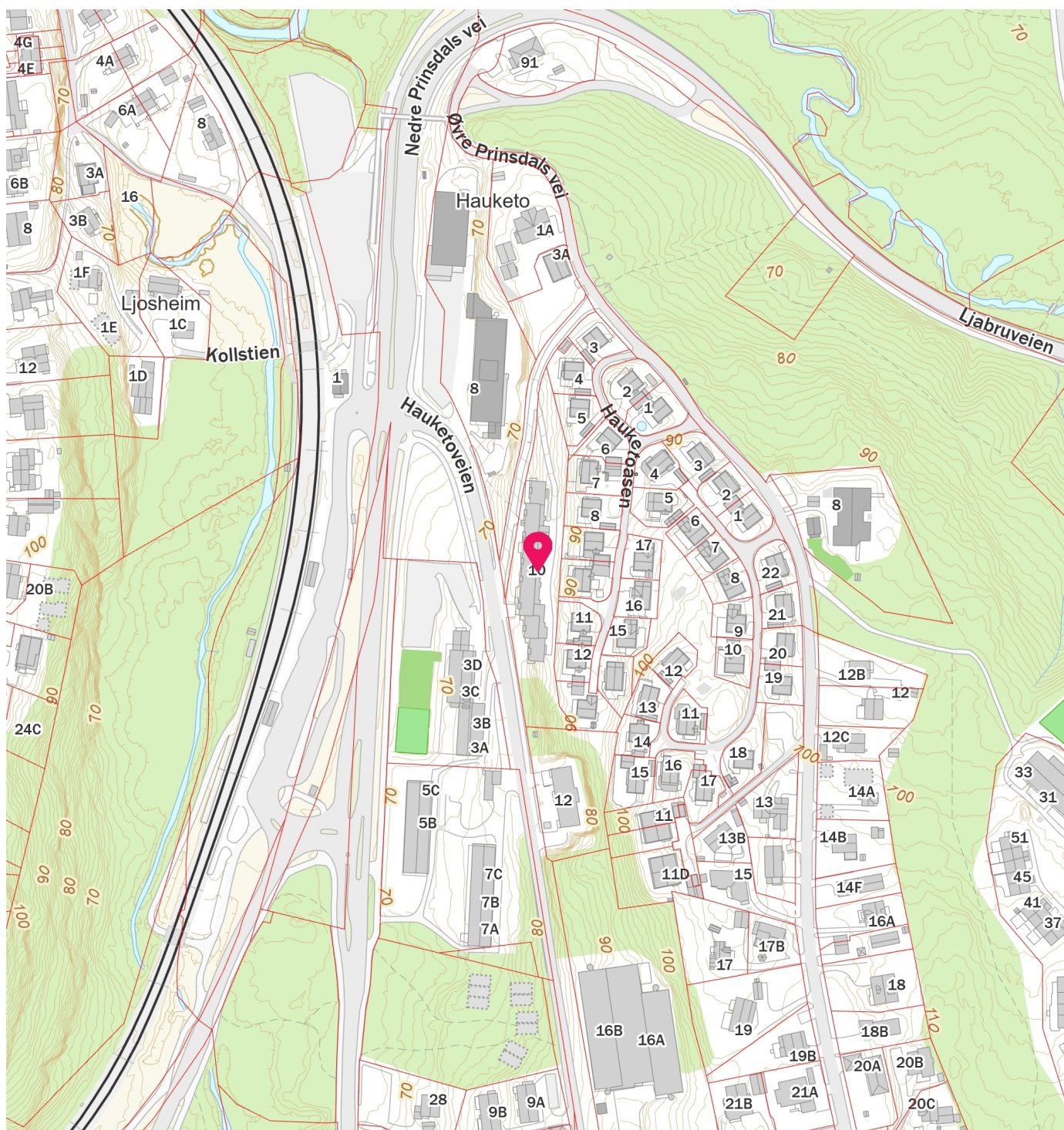
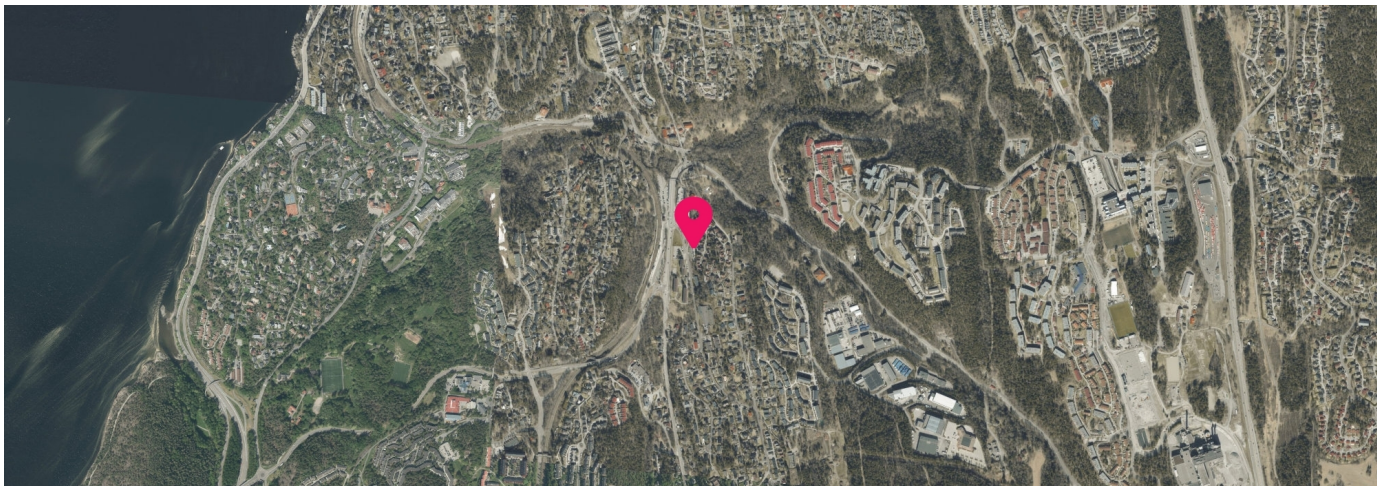


Familiesammensetning



Sivilstand

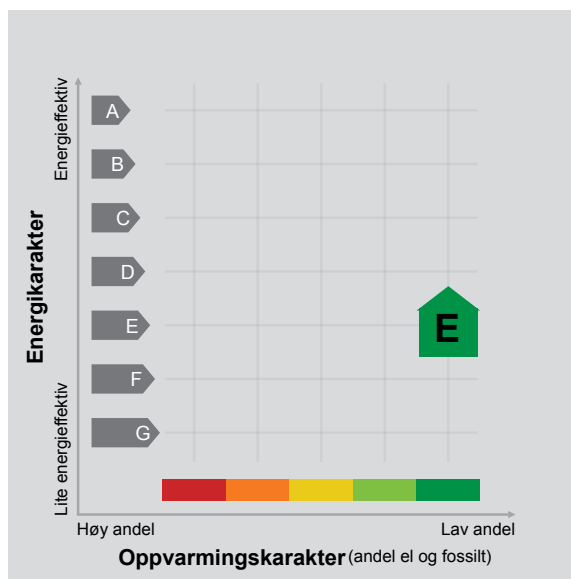
		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Hauketoveien 10
Postnummer	1266
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	186
Bruksnummer	172
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81078947
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-149876
Dato	31.07.2025



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





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: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HAUKETOVEIEN 10

Vedtatt på sameiermøte 08.04.2008

Vedtatt på sameiermøtet 21.04.2009

Sist endret på sameiermøte 19.04.2010

Beboerne er pliktige å følge bestemmelsene i husordensreglene og de er også ansvarlige for andre som gis adgang til leiligheten ved for eksempel besøk. Foreldrene er alltid ansvarlig for sine barn. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Utleierne er også ansvarlige for at deres leietakere følger de reglene som gjelder til enhver tid. Brudd på reglene kan føre til varsel om salg av seksjonen.

Alminnelige ordensregler, følgende forbud gjelder:

- * Korridorene er ikke noe oppholdsrom, de skal brukes til atkomst til de forskjellige leilighetene. Reglene for ro og orden gjelder her også! Det er forbudt å leke, rope og skrike i korridorene. Heisen er heller ikke et lekerom!
- * Barnevogner og sykler skal ikke oppbevares i korridorene. Bruk sykkelboden .
- * Det er forbudt å røyke i fellesarealene (korridorer, garasje, heis og trapper)
- * Postkassene skal kun merkes med navneskilt i metall, ikke **papirlapper**.
- * Gulvtepper, sengetøy og lignende er forbudt å riste ut av vindu eller balkonger.
- * Det er forbudt å oppbevare søppel på balkonger og terrasser fordi dette tiltrekker seg rotter og uønskede fugler som det koster mye å fjerne.
- * Blomsterkasser må plasseres på innsiden av rekkeverket på balkongene.
- * Markisene skal kun brukes når solen er framme. De skal ikke brukes til å dekke over ting som oppbevares på balkongen /terrassen. De er en del av blokkas fasade, husk det!
- * Det er forbudt å kaste ting fra balkonger. Dette forøpler miljøet for de som bor under. Foreldrene er ansvarlige for barna.
- * Grilling på balkong / terrasse er kun tillatt med elektrisk grill.
- * Det er totalt forbudt å gå på taket. Dette gjelder barn som voksne.
- * Det er totalt forbudt å sette opp private parabolantennner på tak og/eller vegger. Kun et felles anlegg er godkjent.
- * Barn under 12 år må ta heis sammen med en annen voksen.

Ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten mellom klokka 22.00 og 06.00. Dette gjelder også for baksiden av blokk på terrassen og balkonger både sommer og vinter.

TV og musikkanlegg må brukes hensynsfullt og dempes etter 22.00. Dette er spesielt viktig når været tillater åpne vinduer om natta!

Renovasjon

- * Husholdningsavfall skal kastes i containerne i søppelrommet etter at det er pakket godt sammen og posen knyttes godt igjen.
- * Pappesker, aviser og annet papir skal brettes sammen og kastes i containerne i garasjen. **Her skal det ikke kastes plast og isopor!**
- * **Det er forbudt å kaste klær, leker og husholdningsapparater i garasjen!**

Parkering

- * De som har parkeringsplass på taket i Hauketoveien 8 bruker dem.
- * De som eier eller leier garasje plasser bruker de anviste plassene.
- * Det er kun lov å leie ut garasjeplass til beboere i Hauketovn. 10.
- * Det er kun lov å oppbevare 4 hjul pr. bil i garasjen av brannhensyn.
- * Det er ikke lov å reparere biler i garasjen, kun skifte hjul, plugger og olje.
- * Det er ikke lov å parkere uregistrerte biler i garasjen.
Overtredelse medfører borttauing for eiers regning.
- * Gamle batterier skal fjernes med en gang de er byttet!
- * Det er ikke lov å vaske bil eller bruke felles strøm i garasjen.
- * Nødvendig kjøring til eiendommen er tillatt, men parkering på fellesarealer f.eks på baksiden av blokka er forbudt, og fører til borttauing for eiers regning.

Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer i leilighetene skal meldes til styret. Godkjenning avhenger av at det legges fram en tilfredsstillende framdriftsplan og at arbeidet utføres av registrerte håndverkere. Av hensyn til naboene, bør arbeidet begrenses til kortes mulig tid. Arbeidet må ikke forekomme etter klokken 22.00 på virkedager og klokken 18.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgift for sameiet.

Dyrehold

Dyrehold av hund, katt og burfugler er tillatt. Dyrene må ikke ferdes alene på sameiets felles innendørs arealer. Hunder skal holdes i bånd i henhold til kommunens bestemmelser om båndtvang, og de skal også holdes i bånd på sameiets arealer. Ekskrementer som ved uhell skulle komme på sameiets arealer, utendørs som innendørs, må fjernes med en gang.

Felles boder

De to bodene i hver etasje som bare etasjens beboere har nøkkel til, skal deles slik at 4 seksjoner deler en bod.. I 5. etasje er det en felles bod som deles mellom beboerne i denne etasjen.

I FELLESBODENE KAN MAN **IKKE** OPPBEVARE FØLGENDE:

- **Bilhjul /dekk.** – **Ødelagte hvitevarer**(ovner, vaskemaskiner, kjøleskap, tørketromler og andre kjøkkenmaskiner) – **Ødelagte brunevarer** (radioer, printere, datamaskiner, TV, musikkanlegg, høyttalere) - **Kasserte møbler.**

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Hauketoveien 10

**tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 19.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23.
mai 1997 nr 31.**

Sist endret på ordinært sameiermøte 21.04.2009.

Sist endrer på ordinært sameiermøte 05.04.2011.

§ 1

Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 186 bnr 172 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 39 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. Videre har sameiet panterett i hver seksjon med kr 40 000,- til sikkerhet for den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha best mulig prioritet. Når panteretten har fått første prioritet, bes pantsettelseserklæringen som er tinglyst 5. september 1989 med dnr. 59610, slettet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenheten må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplasser i garasje, samt parkeringsrettigheter ute kan kun eies av sameiere i Hauketoveien 10.

Parkeringsplasser i garasjen og parkeringsplasser ute kan kun bortleies til sameiere eller leietakere i Hauketoveien 10.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiets husordensregler er av 9. mars 1992 med endringer av 1. september 1997. Siste endring 20.april 2009

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende så som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning og utvendige farger, skal skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles med 1/39 per seksjon. Strøm, tappevann og fjernvarme fordeles mellom sameierne etter individuelle målere. Disse kostnadene blir trukket

hver måned som à konto beløp på samme giro som de andre fellesutgiftene. Forbruket blir avregnet i februar, og utbetalt i mars.

Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles med 1/39 per seksjon. Strøm, tappevann og fjernvarme fordeles mellom sameierne etter individuelle målere.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og to medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden er to år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Hvis det er nødvendig, for eksempel ved flytting, kan ett av medlemmene tre ut etter ett år. Dersom begge styremedlemmene velges samtidig, trer ett av medlemmene etter loddtrekning ut etter ett år. Dette for å sikre kontinuiteten.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til det ekstraordinære sameiermøtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskapet
- valg av styremedlemmer
- godtgjøring til styret og revisor.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For boligseksjoner har også ett husstandsmedlem møte- og talerett. Det samme gjelder for leietaker av boligseksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§12

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 14

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 19.04.1999



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5275

SAMEIET HAUKETOVN 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HAUKETOVN 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5275>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemme

Dersom du ikke kan stemme digitalt kan du benytte stemmeseddelen bakerst i innkallingen, og levere denne i styrets postkasse, ved inngangspartiet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HAUKETOVN 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Amel Abidulla Salih Aljafi velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Vedlegg

1. 5275 Revisors beretning og Regnsakp 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Amel Abdidulla Salih Al-Jafi
- Taher Noaman Mahdi Al-Jumaily

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hashir Jamshaid Ahmed
-

Styrets årsrapport

Årsrapport for SE Kanalen 1,3 og 5 Tjuvholmen

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Gabilan Gengatharan

Styremedlem Taher Noaman Al-Jumaily

Styremedlem Odd-Geir Johan Tobiassen

Varamedlem Amel Abidulla Salih Aljafi

Varamedlem Ilham Bent B Chakiri

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse hauketovn10@styrommet.no.

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er som budsjettet.

Driftskostnadene høyere enn budsjettet. Det skyldes hovedsakelig høyere kostnader vedlikehold enn forutsatt i budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 er negative med kr. 211 570,-. Dette er pt ivare tatt med at det trekkes på kassekreditt. Styret vil vurdere å kalle inn ekstra kapital.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimer. Det er budsjettet med kr 317 000 til ordinært og ekstra vedlikehold.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er budsjettet med Felleskostnader er regulert med 25% fra 1.2.25 og med 20 % fra 1.5.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024

2024 har vært et krevende og innholdsrikt år for Hauketoveien 10. Styret har fortsatt arbeidet med å gjennomføre både planlagte forbedringer og håndtere uforutsette utfordringer som har oppstått i løpet av året. Vi har jobbet målrettet for å hente inn vedlikeholdsetterslep fra tidligere år og legge til rette for en mer bærekraftig og forutsigbar økonomi i sameiet.

Et av de mest omfattende og kostnadsdrivende tiltakene har vært oppgraderingen av ventilasjonsanlegget – et arbeid som ble igangsatt i 2023 og fullført i 2024. Dette var et planlagt og nødvendig prosjekt, men det har likevel hatt stor påvirkning på kostnadsbildet for sameiet.

Vårt overordnede mål er fortsatt å redusere felleskostnadene på sikt. For å få til dette er det viktig at alle beboere tar ansvar for fellesskapet. Vi har i løpet av året opplevd flere tilfeller av hærverk og unødvendige kostnader, blant annet ved at søppel settes i korridorene, noe som medfører ekstra utgifter til bort kjøring. Dersom vi sammen klarer å holde Hauketoveien 10 så pent og ryddig som mulig, vil det bidra til lavere kostnader for alle.

Tiltakene som er gjennomført i 2023 og 2024 har i hovedsak vært nødvendige og flere har vært uunngåelige. Samtidig har den generelle kostnadsøkningen og mangelen på økonomisk buffer fra tidligere, gjort at vi må være ekstra bevisste i vår økonomistyring fremover.

Tiltak og vedlikehold som er utført i 2024:

- Fullføring av oppgradering av ventilasjonsanlegget
- Rensing av kanaler og reparasjon av hoved-vifte på taket
- Utskifting av hoved-pumpe og vannledning i teknisk rom
- Feilretting på heis
- Utskifting av utelamper ved inngangene og reparasjon av spotbelysning i fellesområder
- Vedlikehold og utbedringer i garasjeanlegg:•Dreneringsproblemer og vanninntrengning løst ved utskifting av drenerør, etablering av avløpsrenne, asfaltering og spyling•Reparasjon og vedlikehold av garasjeport
- Spyling av avløp i 5 etasje
- Boning av gulv i alle etasjer
- Gjentatte reparasjoner av inngangsdører
- Oppgradering og vedlikehold av kameraovervåkning

Avslutningen av tidligere serviceavtale på ventilasjon kan ha bidratt til de problemene vi senere måtte utbedre – en viktig lærdom vi tar med oss videre i arbeidet med å sikre kontinuerlig vedlikehold og gode avtaler.

Veien videre:

Styret vil fremover bruke tid på å utbedre skader som har oppstått og reforhandle eksisterende avtaler, med mål om å redusere driftskostnader der det er mulig. Vi ønsker å skape et sterkere økonomisk fundament og samtidig opprettholde god kvalitet på tjenestene som leveres til sameiet.

Vi minner om at forslag og innspill gjerne kan sendes inn via Vibbo. Det gjør det lettere for oss å følge opp sakene systematisk og sørge for at beboernes stemmer blir hørt.

Takk for samarbeidet så langt – vi ser frem til å fortsette det viktige arbeidet sammen med dere.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HAUKETOVN 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HAUKETOVN 10.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BL2P3-IYFWS-V3C66-NQ54T-IXW8V-A4PCP

SAMEIET HAUKETOVN 10
ORG.NR. 983 562 191, KUNDENR. 5275

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 148 612	1 880 070	2 149 000	2 999 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 148 612	1 880 070	2 149 000	2 999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	13	0	-31 687	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-6 585	-7 837	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-97 543	-92 763	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	6	-9 943	-12 905	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-2 441 926	-1 056 586	-310 000	-317 000
Forsikringer		-247 733	-253 903	-268 000	-260 000
Kommunale avgifter	8	-423 078	-363 310	-422 000	-476 000
Energi/fyring	9	-175 065	-241 074	-290 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 063	-274 974	-294 000	-306 000
Andre driftskostnader	10	-353 359	-282 064	-352 000	-359 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 093 395	-2 719 791	-2 204 000	-2 281 000
DRIFTSRESULTAT		-1 944 783	-839 721	-55 000	718 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 332	7 234	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-596 964	-357 445	-407 000	-576 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-594 632	-350 211	-405 000	-574 000
ÅRSRESULTAT		-2 539 414	-1 189 932	-460 000	144 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 539 414	-1 189 932		

SAMEIET HAUKETOVN 10
ORG.NR. 983 562 191, KUNDENR. 5275

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 220	17 761
Forskuddsbetalte kostnader		65 471	247 733
Energiavregning	14	37 899	0
Driftskonto OBOS-banken		0	211 000
Sparekonto OBOS-banken		85	4 807
SUM OMLØPSMIDLER		116 675	481 301
SUM EIENDELER		116 675	481 302

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	15	-8 443 160	-5 903 745
SUM EGENKAPITAL		-8 443 160	-5 903 745

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 231 590	5 742 909
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 231 590	5 742 909

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		10 642	27 219
Leverandørgjeld		82 262	511 264
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		232 058	0
Påløpte renter		3 283	36 103
Påløpte avdrag		0	17 648
Energiavregning		0	49 904
SUM KORTSIKTIG GJELD		328 245	642 138

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 675	481 302
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Sameiet Hauketovn 10

Gabilan Gengatharan

Odd-Geir Johan Tobiassen

Taher Noaman Al-Jumaily

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

DISPONIBLE MIDELR/ NEGATIV ARBEIDSKAPITAL

Selskapet har negativ arbeidskapital. Neste års budsjett retter ikke opp forholdet. Årsaken til den negative arbeidskapitalen er kassekreditten. Styret vil vurdere ekstra innkreving av kapital for å rette forholdet.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 148 612
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	2 148 612

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 943
SUM KONSULENTHONORAR	-9 943

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 301
Drift/vedlikehold VVS	-35 895
Drift/vedlikehold elektro	-8 488
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 099
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 153
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 753
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 166 090
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 441 926

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-269 298
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-423 078

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 308
Andre fyringskostnader	-139 756
SUM ENERGI / FYRING	-175 065

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-141 688
Renhold ved firmaer	-163 750
Snørydding	-32 500
Andre fremmede tjenester	-918
Trykksaker	-11
Andre kontorkostnader	-9 409
Porto	-125
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-353 359

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 618
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	714
SUM FINANSINNTEKTER	2 332

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-583 343
Renter på leverandørgjeld	-794
Andre rentekostnader	-196
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 631
SUM FINANSKOSTNADER	-596 964

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Tilgang 2016	241 971	
Avskrevet tidligere	-41 970	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-443 250
SUM INNTEKTER	-443 250

KOSTNADER

Fjernvarme	481 149
SUM KOSTNADER	481 149

SUM ENERGIAVREGNING	37 899
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007

-3 500 000

Nedbetalt tidligere

1 927 429

Nedbetalt i år

68 458

-1 504 113

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009

-5 500 000

Nedbetalt tidligere

1 826 750

Nedbetalt i år

131 740

-3 541 510

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024

-3 255 433

Nedbetalt i år

69 466

-3 185 967

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 231 590

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 5275 Selskapsnavn: SAMEIET HAUKETOVN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVET

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kathrine Sie velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Amel Abidulla Salih Aljafi velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Amel Abdidulla Salih Al-Jafi

☐ Taher Noaman Mahdi Al-Jumaily

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hashir Jamshaid Ahmed



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2810362-1/200
30.07.2020 12.56

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 3 250 000
AZIMI MEHDI
F.NR: 210391
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1989/57504-1/105
28.08.1989

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:186 BNR:173
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:186 BNR:172
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/59610-23/105
05.09.1989

ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR:NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM

2023/1407666-1/200
15.12.2023 14.47

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 3 800 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1989/59610-2/105
05.09.1989

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 11
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 81/3742
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

LAGBOKFØRT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

05. SEP. 89 059610

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

DOKUMENTET FØRER TIL OSLO

Navn	Adresse	Telefon
A/S Banco Eiendomsmegling	Hegdehaugsyn. 36 0332 Oslo 3	461052

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	186	172		Oslo

2. Hjemmels- haver	Navn	Fødselsnummer
	Oslo Kommune	

3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
--------------	---

4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av samelebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 183 og § 190).
---	---

5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). AVskriftens riktighet bekreftes
-----------------------	--

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 3742	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	74	21	B	81
2	B	79	22	B	81
3	B	81	23	B	85
4	B	81	24	B	84
5	B	81	25	B	73
6	B	81	26	B	73
7	B	85	27	B	73
8	B	83	28	B	73
9	B	73	29	B	73
10	B	81	30	B	73
11	B	81	31	B	77
12	B	81	32	B	83
13	B	81	33	B	96
14	B	81	34	B	84
15	B	85	35	B	96
16	B	83	36	B	97
17	B	73	37	B	92
18	B	81	38	B	95
19	B	81	39	B	83
20	B	81	40	G	563
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		3742

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

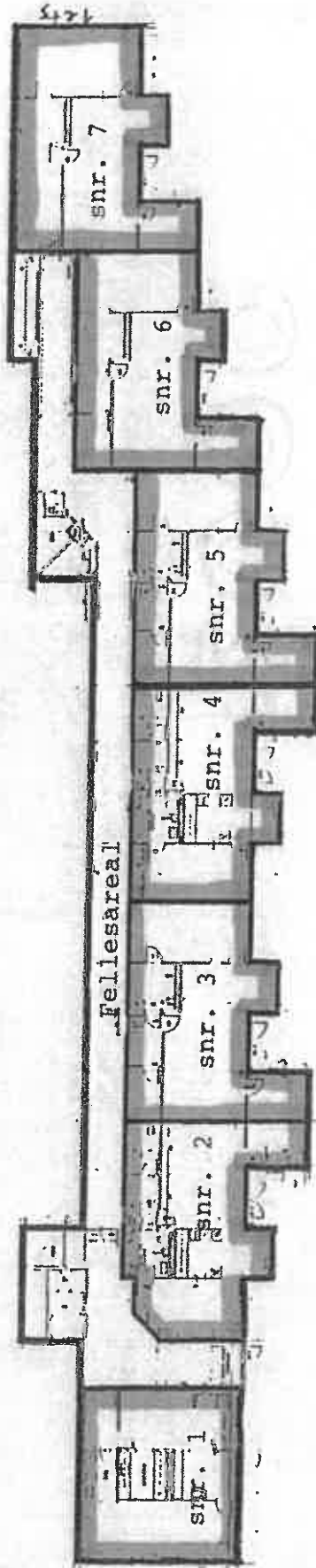
Supplerende tekst

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, er hver seksjon påheftet kr 10.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 100% av første overdragelsessum. Sameiet plikter å vike prioritet til enhver tid innenfor 90% av verditakst avholdt av en av Norsk Takstmannsforenings medlemmer.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
21/8.89	Etter fullmakt
Sted	<i>Benthe Stiansen Odd Braathen Werner Buchholz</i>
Oslo	Stiansens Entreprenørforretning A/S Benthe Stiansen Odd Braathen Werner Buchholz

Tinglysingsstempel





Etasjeplan 1. etg.

Gnr. 186 bnr. 172

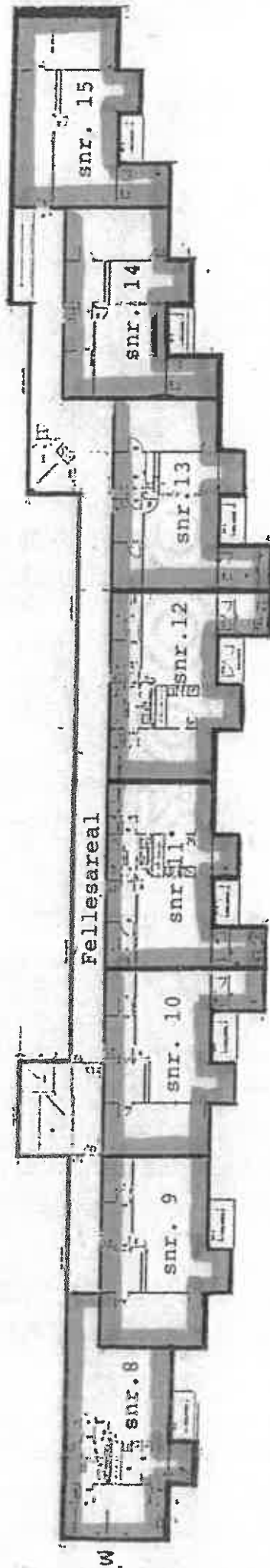
Oslo den 21/8.89

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S

Benthe Stiansen
Benthe Stiansen

Odd Braathen
Odd Braathen

Werner Buchholz
Werner Buchholz



Etasjeplan 2. etg.

Gnr. 186 bnr. 172

Oslo den 21/8.89

-- STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S



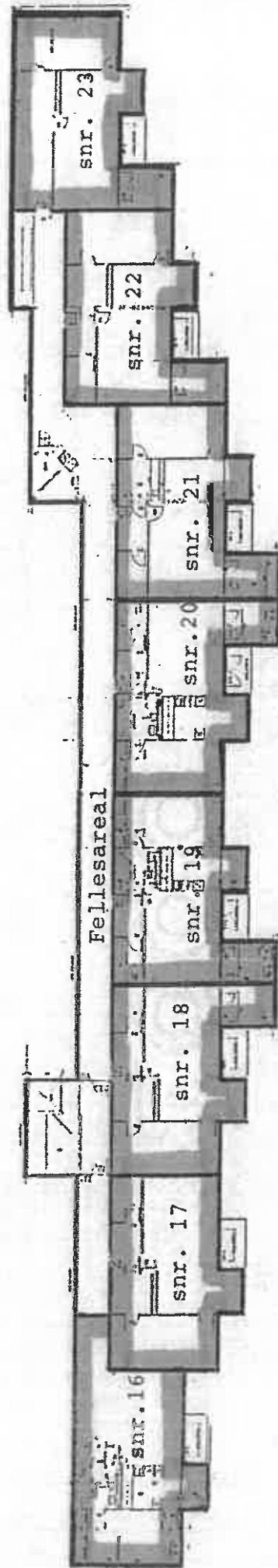
Benthe Stiansen
Benthe Stiansen

Odd Braathen
Odd Braathen
Werner Buchholtz
Werner Buchholtz

ALVAREZ NORMA

2000





Etasjeplan 3. etg.

Gnr. 186 bnr. 172

Oslo den 21/8.89

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S



Benthe Stiansen
Benthe Stiansen

Odd Braathen
Odd Braathen

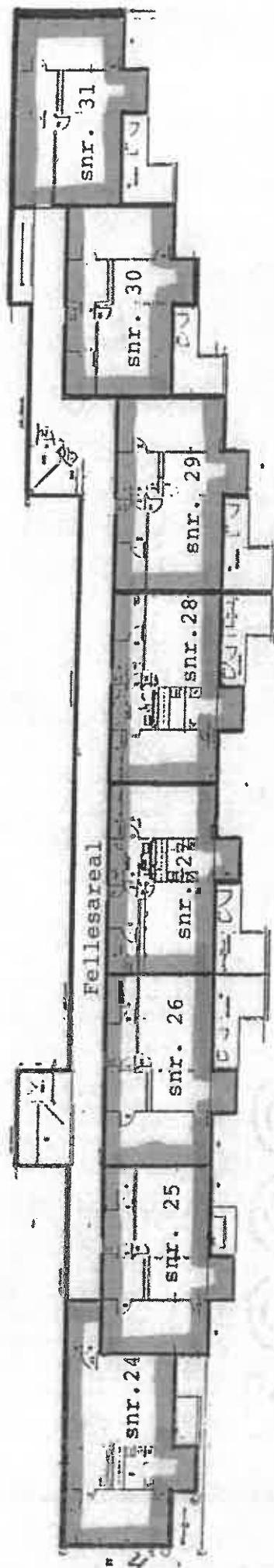
Werner Buchholz
Werner Buchholz

10/10/10

10/10/10

10/10/10





Etasjeplan 4. etg.
gnr. 186 bnr. 172

Oslo den 21/8.89

STIANSENS ENTREPRENØRFØRRETNING A/S

Benthe Stiansen
Benthe Stiansen

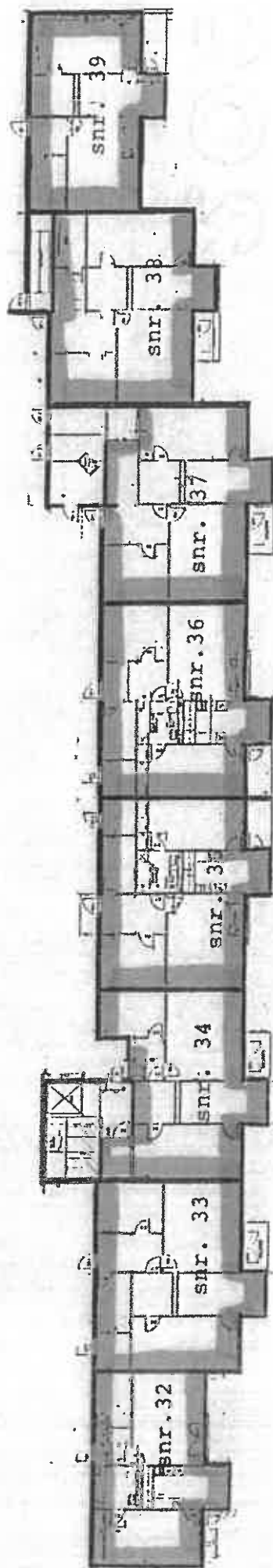
Odd Braathen
Odd Braathen
Werner Buchholz
Werner Buchholz



WORLDWIDE

© © ©





Etasjeplan 5. etg.

gnr. 186 bnr. 172

Oslo den 21/8.89

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S



Benthe Stiansen
Benthe Stiansen

Odd Braathen
Odd Braathen

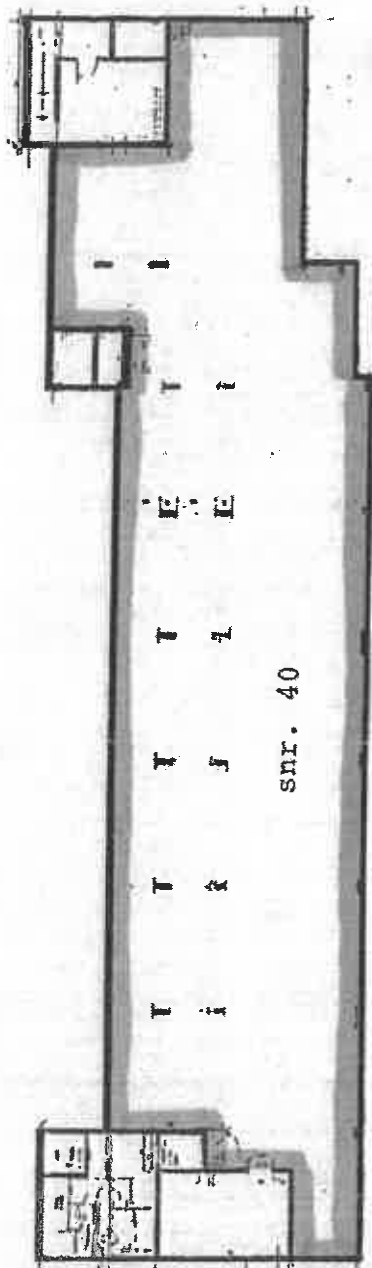
Werner Buchholz
Werner Buchholz

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

1950





Etasjeplan, garasje - U.etg.

gnr. 186 bnr. 172

Oslo den 21/8.89

STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING A/S

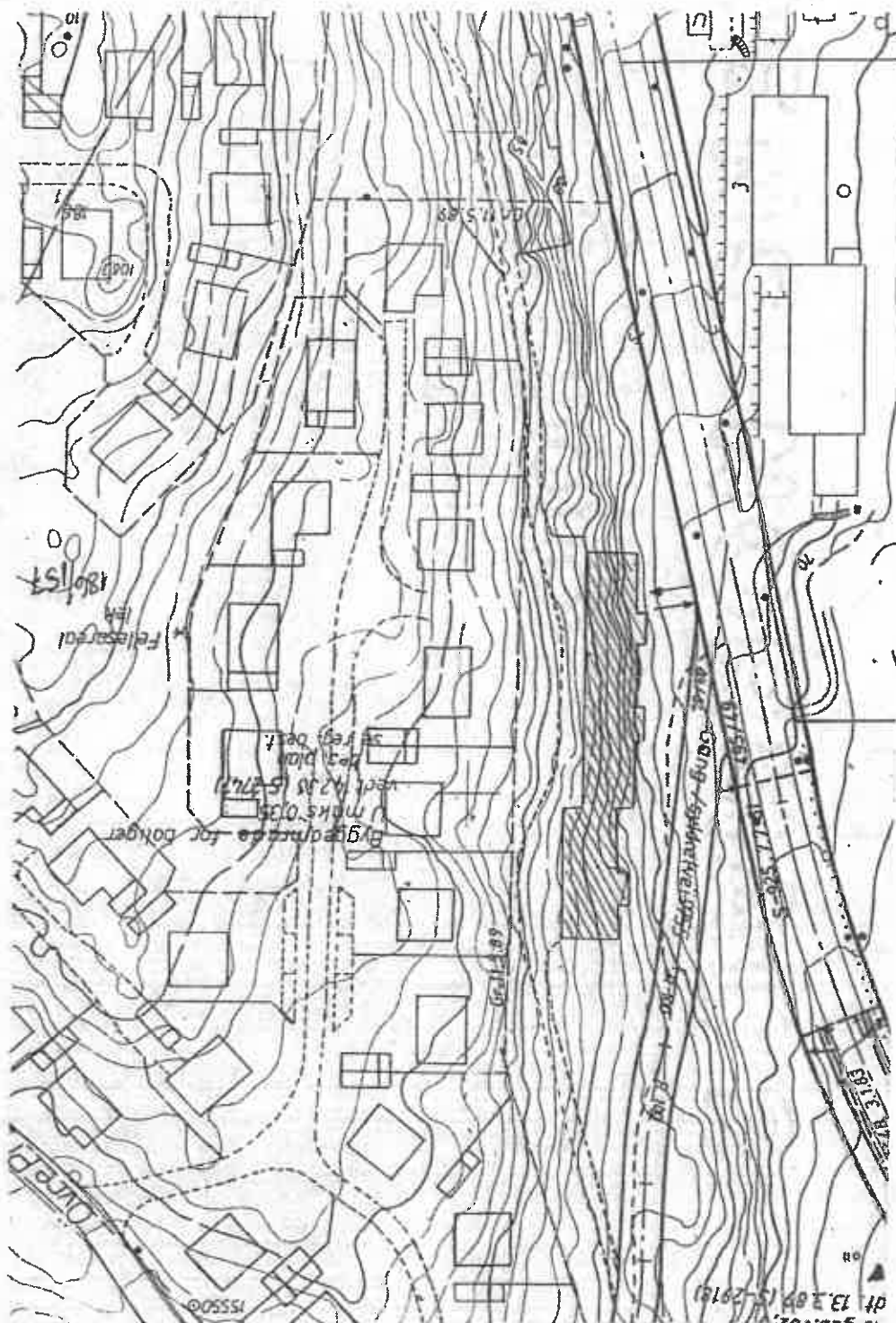
Benthe Sti
Benthe Stiansen

Odd Braathen
Odd Braathen

Werner Buchholz
Werner Buchholz



ALVON



Situasjonsplan
gnr 186 bnr. 172
Oslo den 21/8.89
Odd Braathen
Odd Braathen

Werner Buchholz
Werner Buchholz

Bente stiansen
Bente stiansen





100

100

25.000.000,-

Meldt GABE 28/2-89

Boligblokk for eldre

Arbeidssted	Matrik. nr.	J.nr.
Øvre Prinsdals vei 1 (Hauketo gård)	Gnr.186, bnr.1	87/3255
Byggherre	Ansvarshavende	
Stiansens Entrepr.forr. AS Lilleakervn. 31 0283 OSLO 2	Dipl.ing. Werner Buchholz c/o Stiansen Entrepr.forr. AS Lilleakervn. 31 0283 OSLO 2	

AS/lw

Dato 24.2.1989

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennævnte mangler blir rettet snarest

1. Det forutsettes at husnummerskilt er oppsatt.
2. Adkomstvei og reserveparkeringsplasser (2 stk.) gjøres ferdig. Likeledes terreng. (Dette gjelder del av tomt mot Hauketoveien.) Resterende parkeringsplasser, dekning for blokk A, må være opparbeidet før leilighetene tas i bruk. Konfr. approbasjonen og brev dat. 20.11.87 fra arkitekten.
3. Besiktiget det branntekniske sammen med brannvesenet, v/Forseth. Brannvesenets krav er etterkommet. Brukstillatelse anbefales.
4. Det forutsettes at oppmålingsvesenet har kontrollert beliggenheten. Kopi av rapport innsendes hit.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt. For bygningssjefen

Overingeniør

G. Valo

Bygningsinspektør

A: Sundt

All post adresseres til Bygningssjefen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Gnr. 186 Bnr. 172

Hauketoveien 10

● **Saksnr. 199200511**

Fasadeendring- Eldrebolig



**SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og
MELDINGER §§85, 86****1. Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

*Ikke mulig å
se i VG-innsyn*

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☒ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60



Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Stiansens Entreprenørforr. AS
v/W. Buchholz
Lilleakerveien 31

Oslo, den 09.10.1991

0283 OSLO

Vår sign.
AS/lw

J.nr.
87/3255

Saksbehandler:
A. Sundt

ARBEIDSSTED : GNR.186, BNR.1, HAUKETOVEIEN 10 (HAUKTO GÅRD)
ARBEIDETS ART: BOLIGBLOKK.
BYGGHERRE : STIANSENS ENTREPRENØRFORRETNING AS.

GJENSTÅENDE ARBEIDER.

Deres brev dat. 11.09.91 er mottatt.

Før ferdigattest må følgende avklares nærmere:

-Sameiet har stillet spørsmål ved sprekker og forskyvninger i bygningen. I den sammenheng har OPAK vært engasjert. Vider har rådgivende ingeniør Bonde og Co. AS sett på det fremlagte statiske materialet.

Kopier av brevene fra OPAK dat. 08.05.91 og fra Bonde og Co. 02.05.91 vedlegges.

Byggets byggt tekniske konsulenter må dokumentere nærmere de spørsmål det reises tvil om.

Ved et par av de større nedbørsperiodene vi har hatt, er det registrert mye vanninnsig i garasjen (opplyst av formannen i sameiet). Årsaken må finnes og utbedring foretas.

Bygningskontrollen har fått henvendelser fra bydelsforvaltningen og veivesenet vedr. den opparbeidede parkering på naboeiendommen.

Forts.

For at arbeidene skal komme inn i ordnede forhold må det inn-sendes byggemelding og nabovarsling i h.h.t. plan- og bygnings-lovens § 84.

For bygningssjefen

A. Sundt
fung. overingeniør

Vedlegg.

Kopi: Sameiet Hauketoveien 10
v/Stein Johannessen
Hauktoveien 10
1266 Oslo

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Øvre Prinsdals vei 1
(Haukeby gård)

186/142

87/3255

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Forenklet kontroll

Selsk. Finn Bjørnsen & Sønner AS

Før g. m. m.

AKTUTT VERDI KR 25 MIL

Henlegges uten ferdigattest 15/3-94

Meldt GAB 24.02.89

SLUTTFØRT I GAB

ARKIVERES

DATO 28.08.91

1994

Arbeldets art

Beligblokk for eldre

Til u.k.1.dekke.

Ansvarshavende

Dipl.ing. Werner Buchholz
c/o Skiansens Entreprenørfors. A/S
Lilleakerveien 31
0233 Oslo 2

Ansvarshavende

+ fra u.k.1.dekke

Ansvarshavende

Gårdsnr.

186

Bruksnr.

172

Parsell

av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse

Øvre Prinsdals vei 1 (Haukeby gård)

Byggherre

Skiansens Entreprenørfors. A/S

Andvord

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 24/2-89
- ☒ Elendoms- og skattetakstkontoret

- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid

☐ Oslo sivilforsvar☒ Helseattest☐ Pipeattest☐☐☐

Ferdigbesiktigelse

26-2-91

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Byggetillatelse

4.1.88.

Byggetillatelse

25/1-88

Byggetillatelse

Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D.J. nr. 3255
Mottatt 26 JUNI 1997

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	OM

Forenklet kontroll

Sitt

Første byggetillatelse 15/1-89

KOSTAD VERDI KR 25 MILK

Henlegges uten ferdigattest 15/3-94 Trett

Meldt GAB 24.02.89

SLUTTFØRT I GAB

ARKIVERES

DATO 28.08.91

1994.

Arbeidets art

Betongblokk for eldre

Til u.k.1.dekke

Ansvarshavende

Dipl.ing. Werner Buchholz
c/o Skiansens Entreprenørfors. A/S
Lilleakerveien 31
0283 Oslo 2

Ansvarshavende

+ fra u.k.1.dekke

Ansvarshavende

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 24/2-89
- ☒ Elendoms- og skattetakstkontoret

☒ Vannavgiftskontoret☒ Melding om rørleggerarbeid☐ Oslo sivilforsvar☒ Helsattest☐ Pipeattest☐☐

Ferdigbesiktigelse

26-2-91 Trett

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Byggetillatelse

4.1.88.

Byggetillatelse

25/1-88

Byggetillatelse

Gravetillatelse

Gårdsnr.

186

Bruksnr.

172

Parsell

av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse

Øvre Prinsdals vei 1 (Hauketo gård)

Byggherre

Skiansens Entreprenørfors. A/S

Andvord

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D. J. nr. 3255
Mottatt 26 JUNI 1987

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk for eldre

Arbeidssted	Matr. nr.	J.nr.
Øvre Prinsdals vei 1	Gnr.186, bnr.0001	87/3255

Byggherre

Ansvarshavende

Stiansens Entreprenørforr. AS
Lilleakerveien 31

0283 OSLO 2

Dipl.ing. Werner Buchholz
c/o Stiansens Entreprenørforr. AS
Lilleakerveien 31

0283 OSLO 2

AS/lw

Dato

01.03.1991

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.8.1991. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Stein Johannessen har på vegne av beboerne anmodet om ferdigbesiktigelse. Besiktigelsen ble avholdt 26.02.91.

- ☒ Det er foretatt endringer av planløsningen i 1.etg. - Leilighets- antallet er øket fra 36 og til 39. Nye korrigerede tegninger inn- sendes for godkjennelse.
- ☒ Ventilasjonsfirmaet må innsende erklæring om at anlegget er ferdig innjustert.
- ☒ Utbygger å selv ta kontakt med Park- og idrettsvesenet for frem- skaffelse av ferdigattest på utomhusanlegget.
- ☒ Støyproblem fra garasjeport. Utbedring foretas. Det vises til måling foretatt av Wiik og Sjølie 21.1.91.
- 5. Leilighetene må utstyres med slokningsutstyr.
- ☒ Garasjeen mangler mer skilting av rømningsveier.
- ☒ Åpning rundt ventilasjonskanal til tavlerom må gjenmures.
- ☒ Låser i dører i rømningsveier garasje må snus (påpekt av brann- vesenet).
- ☒ Resterende parkering er planlagt i blokk B. Annen forsvarlig parkering må opparbeides inntil blokk B er oppført.

For bygningssjefen

Fung. Overingenier

A. Sundt

Kopi:
Sameiet Hauketovn. 10
v/Stein Johannessen
Hauketovn. 10
1266 Oslo 12

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiemester), vann- og kloakkvesenet og vei- vesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilflukts- rom sendes Oslo Siøilforsvar.

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk for eldre

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Øvre Prinsdals vei 1	Gnr.186, bnr.0001	87/3255

Byggherre

Ansvarshavende

Stiansens Entreprenørforr. AS
Lilleakerveien 31

0283 OSLO 2

Dipl.ing. Werner Buchholz
c/o Stiansens Entreprenørforr. AS
Lilleakerveien 31

0283 OSLO 2

AS/lw

Dato

01.03.1991

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.8.1991. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

Stein Johannessen har på vegne av beboerne anmodet om ferdigbesiktigelse. Besiktigelsen ble avholdt 26.02.91.

- ☒ Det er foretatt endringer av planløsningen i 1.etg. - Leilighets- antallet er øket fra 36 og til 39. Nye korrigerede tegninger inn- sendes for godkjennelse.
- ☒ Ventilasjonsfirmaet må innsende erklæring om at anlegget er ferdig innjustert.
- ☒ Utbygger å selv ta kontakt med Park- og idrettsvesenet for frem- skaffelse av ferdigattest på utomhusanlegget.
- ☒ Støyproblem fra garasjeport. Utbedring foretas. Det vises til måling foretatt av Wiik og Sjølie 21.1.91.
- 5. Leilighetene må utstyres med slokningsutstyr.
- ☒ Garasjeen mangler mer skilting av rømningsveier.
- ☒ Åpning rundt ventilasjonskanal til tavlerom må gjenmures.
- ☒ Låser i dører i rømningsveier garasje må snus (påpekt av brann- vesenet).
- ☒ Resterende parkering er planlagt i blokk B. Annen forsvarlig parkering må opparbeides inntil blokk B er oppført.

For bygningssjefen

.....
fung. Overingeniør

A. Sundt

Kopi:

Sameiet Hauketovn. 10

v/Stein Johannessen

Hauketovn. 10

1266 Oslo 12

.....
Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiemester), vann- og kloakkvesenet og vei- vesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1:100 over det godkjente tilflukts- rom sendes Oslo Skiltvesen.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Øvre Prinsdals vei 1 (Hauketo gård)				JOUR.NR.	87/103255
ARB.'S ART	Boligblokk for eldre				GNR./BNR.	186/0001
BYGGHERRE	Stiansens Entreprenørforretning A/S				BYGN.ENH.NR	81078947
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATT
STATUS		21.12.87	04.01.88	24.02.89	26.02.91	

Manglene er i hovedsak ivaretatt. Melding om gjenstående mangler ble sendt herfra 1.3.91.

Tilbakemelding datert 11.9.91 fra byggherre innkom, hvor det opplyses at nevnte mangler var rettet i samsvar med kravene. Samtidig ba byggherre om ferdigattest.

Gjenstående mangel pkt. 5: Leilighetene må utstyres med slokningsutstyr.

Byggherre er blitt tilskrevet om at nye brannforskrifter har trådt i kraft 1.7.91, og at de må etterkommes av beboerne. Frist 1.1.92. Tilbakemelding om pkt. 5 er ivaretatt er ikke innkommet.

Byggherre har 16.9.91 fått klage fra beboerne vedrørende visse svakheter ved ytterdørene. Problemer som utvendige hengsling samt vanskeligheter med låsing, er nevnt.

Disse tingene er ikke ivaretatt, slik at ferdigattest ikke kan utstedes.

Ferdigbefaringsrapport datert 27.9.93 er imidlertid innkommet. Gjenstående mangler er ikke vesentlige og saken henlegges uten ferdigattest.

15.mars 1994

Tove Haukeli

Att.: *Tove Haukeli* 11/4-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X		X			
ETTERSLEPPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					15.03.94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES						
SANERES OG SENDES FILMARKIV					15.03.94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

DNB Eiendom Integrasjon Infoland
PB 132 Furuset
1001 Oslo

Deres ref.
Bestillingsnr.: 86331794
40223 / 40223IFRAME

Vår ref (Saksnr):

Dato: 03.05.2017

Saksbehandler: Løvås, Thor Øivind

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.186 BNR. 172

Vi viser til bestilling av 20170503 for

GNR. 186 BNR. 172

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.08.1989.

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

3330 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

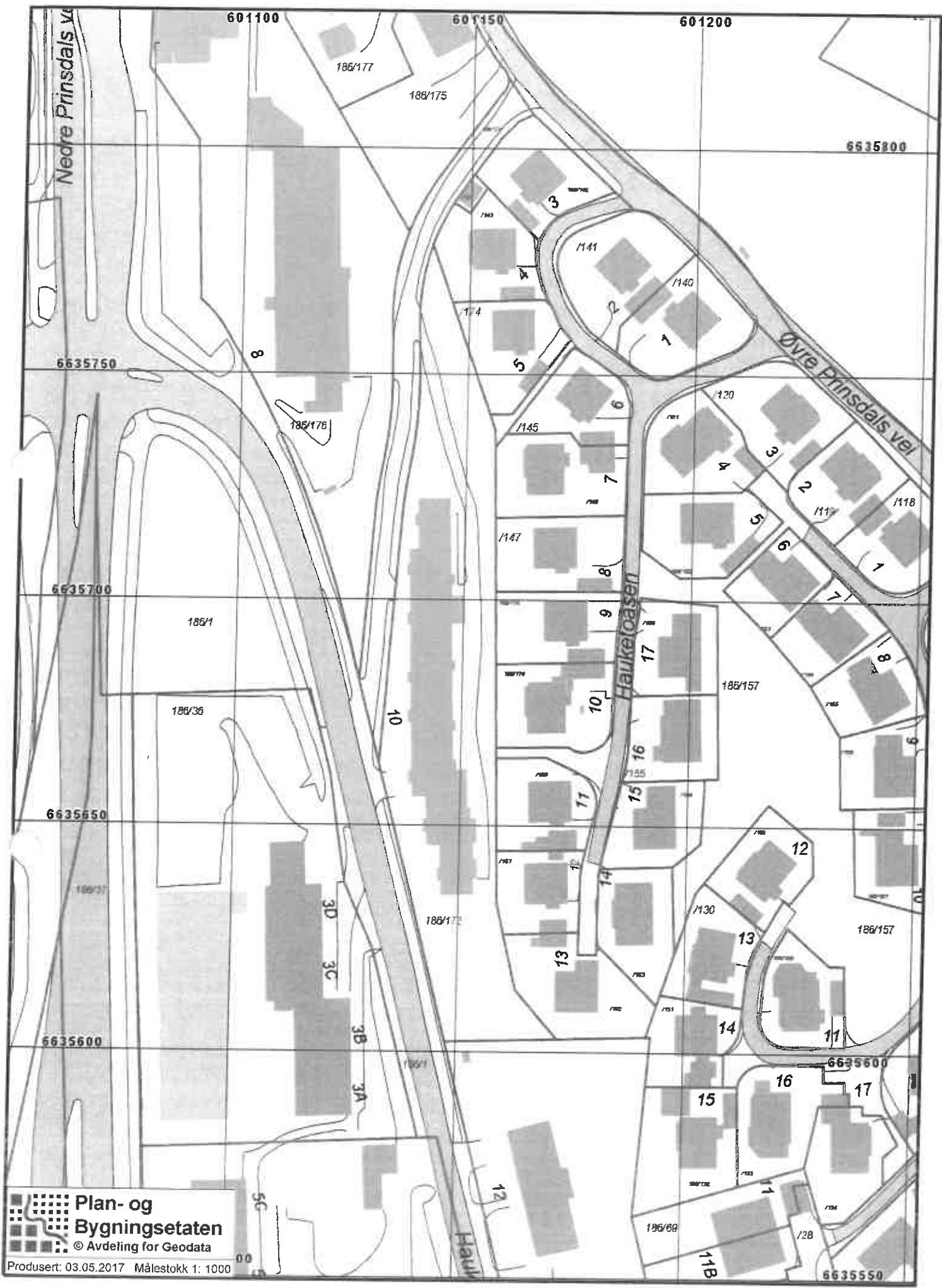
Kundesenteret: 23 49 10 00

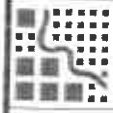
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



 **Plan- og Bygningsetaten**
© Avdeling for Geodata

Produsert: 03.05.2017 Målestokk 1: 1000



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2747

Saken

gjelder: Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 186 bnr. 1, ved Hauketo gård som reguleres til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 20.11.1984

Vedtatt av: Fylkesmannen

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V140286

Saken består av 2 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 186 BNR 1 -
HAUKETO GÅRD, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger, med maks. utnyttelsesgrad 0,35 og maks. 4 etasjer over ferdig planert terreng, samt trafikkområde (gang-/sykkelvei).
- § 3. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Beboerparkering skal legges i garasjeanlegg.
- § 4. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.
- § 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for området.
- § 6. Sammen med byggemelding skal det innsendes en plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal redegjøre for parkering og arealer for lek og opphold, beplantning og eventuell terrengbearbeidelse. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Anlegg for lek og opphold, parkering samt støyskjerming skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.