

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

**Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO**

Gnr 186: Bnr 36  
Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
0301 OSLO KOMMUNE  
Andelsleilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Bent Syrrist**  
Telefon: 900 46 580  
E-post: bs@asbs.no  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**AS Bent Syrrist**  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580  
Organisasjonsnr: 934 239 784

Etablert 1975  
**as Bent Syrrist**



Dato befaring: 06.12.2018  
Utskriftsdato: 15.03.2019  
Oppdrag nr: 1863



71596a

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
  - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
  - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
  - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klaggjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelige.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikkakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrrom- og sekundærrrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Vurderingen gjelder den beskrevne leiligheten, borettslaget forøvrig inngår ikke i vurderingen.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det forutsettes at eventuelle ombygginger, påbygg, arbeider generelt, er meldt/søkt til rette instanser i kommunen, der dette var påkrevet, dersom ikke annet er opplyst. Videre forutsettes det at nevnte arbeider er gjennomført i henhold til TEK 10 og TEK 17. Teknisk Forskrift av 2010, samt tilleg/endringer 2017, eller tidligere forskrift og krav hvor de gjelder. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vesentlig vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Retningsavvik på gulv, vegger og himlinger kan forekomme. Teknisk forskrift har krav til rom for varig opphold, dette gjelder ikke for måleregulene i NS 3940, da standarden ikke er lenket til forskrifter. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Fordeling P- og S- rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av bygningens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktiske arealer i bygget. Arealer anses som ca. arealer.

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



## Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Ved vurdering av objektet er det tatt hensyn til byggets alder, tilgjengelig byggeskikk, utførelsesmåter osv. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt, selv om avvik i forhold til dagens krav naturlig nok forekommer. Vurderingen av objektet og tilstandsgrader må sees i sammenheng med dagens krav i forhold til de krav som forelå da arbeidene ble utført. På generelt grunnlag anses det som nødvendig å foreta noe oppussing/utbedringer, og samtidig anbefales naturlig vedlikehold og oppgraderinger.

Leiligheten har en god planløsning med en nøktern standard og med en attraktiv plassering i byggets første etasje.

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Jevnlig omsetning av boliger i området, prisvariasjon grunnet størrelse, standard, tilstand og de forskjellige boenheters beliggenhet både i bygget og området sett i forhold til lys, sol og stillhet/støy avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, friområder, osv.

Beregning av markedsverdien er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet for leilighet og bygning. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. I normale tomtkostnader er også tatt med en markedstilpasning som gjenspeiler den interne plassering i området og beliggenhet i bygget. Dette innebærer at for ellers like boliger må boliger med god utsikt, gode lysforhold og lite trafikkstøy bli tillagt større "normale tomtkostnader" for å gjenspeile attraktivitet og høyere markedsverdi.

Eiendommen har en størrelse som er relativt etterspurt i dagens marked og ligger i et veletablert og attraktivt boligområde. Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>

Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.

OSLO, 15.03.2019



Bent Syrrist  
Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver  
Telefon: 900 46 580

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Fredrik Sollie
Takstmann:	Bent Syrrist
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.12.2018. - Sultan Ahmad Qamar Khawaja . Eier. - Jalil Khawaya. Eiers representant. - Advokat Fredrik Sollie . Oppdragsgiver/advokat/megler. - Bent Syrrist. Takstmann/bygg-tømrermester/byggteknisk rådgiver.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Nærrområdet, Hauketo, med kort avstand til tog og buss. Nærbutikker osv. i gangavstand. Forøvrig litt lengre unna ligger Kolbotn sentrum, Mortensrud senter og Holmlia senter. Skole og barnehage i nærområdet. Kort avstand til friområder, som badeplasser Fiskevollbukta, Ingierstrand bad, Hvervenbukta, osv. Øst- og Sørmarka med turområder og lysløyper. Leiligheten har en lys beliggenhet i borettslaget hvor stue og et av soverommenes har vinduer mot vest.
Bebyggelsen:	Lavblokk i Hauketo Borettslag, Hauketoveien 3-5-7. Fellesareal med opparbeidete asfalterte/gruslagte adkomstarealer, parkeringsareal, lekeareal, gressarealer, busker og blomsterbed, osv. Boligblokk oppført i 1957 med konstruksjoner i betong etter oppføringstidspunktets krav og byggeskikker. Fundamentert antatt med stedlige masser. Etasjeskillere i armert betong. Yttervegger i betong og kledning med stående kledning og plater. Saltak tekket med betongstein. Tak er ikke besiktiget. Oppgang/trapper i betong med terrazzo-støp/belegg, malte vegger og himlinger/innvendige tak.
Konsesjonsplikt:	Ingen konsesjonsplikt.
Regulering:	Regulert til boligformål.
Adkomstvei:	Offentlig.Privat adkomst.
Tilknytning vann:	Offentlig. Privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig. Privat stikkledning.
Andre forhold:	Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Datagrunnlaget kommer fra Ambita-Infoland via Meglerpakken. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger i selskapet. Generelt anbefales det at vedtekter, husordensregler og årsberetning med regnskap og protokoller vurderes. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen er gjort kjent med.
Fellesgjeld	Fellesgjeld Ajouf. Andel f.gj. (lån): 141 006 Gjeld siste årsoppg.: 155 120 Klient ajouf. lån: 12 112 350 Klient gj. s. årsoppg.: 13 166 107 Spesifikasjon av lån: Lånenummer: 12126579320, DNB Boligkreditt AS Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa. Antall terminer til innfrielse: 79 Saldo per 08.03.2019: 3 285 578 Andel av saldo: 44 009 Første termin/første avdrag: 30.09.2014 ( siste termin 30.09.2038 ) Lånenummer: 12126579304, DNB Boligkreditt AS Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 08.03.2019: 2.5% pa. Antall terminer til innfrielse: 59 Saldo per 08.03.2019: 8 826 772 Andel av saldo: 96 998 Første termin/første avdrag: 30.09.2014 ( siste termin 30.09.2033 ) Boligselskapet har ikke IN-avtale

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



<b>Felleskostnader</b>	1: Fellesutgifter Tot. innv. måned: 4 673 Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning Fellesutgifter: Vindusutskiftning renter 91 Felleskostnader 3 044 Vindusutskiftning avdrag 146 Baderomsrehabilitering renter 198 Baderomsrehabilitering avdrag 459 Objekt: VARMTVANN/FYRING, 850/2 ( 438 - 2 ) 735
<b>Fasiliteter og andre enhetsopplysninger</b>	Første innflytting: 01.01.2001 SSBnr: H0102 Etasje: 1 Oppvarmingstype: Uspesifisert Heis: Nei Parkeringstype: Se info lenger ned Systemlås: Nei Antall rom: 3 Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3 Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10 Ansiennitetsregler: 1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget Fasiliteter: Det er ikke vedtatt IN-ordning i borettslaget. Festet tomt, 5 private eiere. Parkering: 65 plasser som kan selges internt. Salg av p-plass skal godkjennes av styret. P-plassen følger leil ved salg. Kabel-TV/bredbånd: Get Selskapstype: Frittstående borettslag, forkjøpsrett for beboere. Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året Fra og med 2018 splittes kapitalkostnadene i renter og avdrag for å synliggjøre den faktiske fordelingen av disse. Da dette medfører en reduksjon i totale kapitalkostnader, vil felleskostnader til drift økes med 8,54 % fra januar 2018. For noen andeler medfører dette ingen endring i de totale felleskostnader, mens for andre andeler vil de totale felleskostnadene bli noe redusert. Dette avhenger av andelens fordelingsnøkkel. Nærmiljø: Attraktiv beliggenhet nær Hauketo jernbanest., 10 min. med tog til Oslo. Bussforbindelser. Nær store fri- arealer, barnevennlig og fredelig, med marka i øst og Oslo- fjorden m/badepl. i vest. Flere idrettsanl. Dagligvareforr., barne-, ungdoms- og videregående skoler i nærheten. Dyrehold: Husdyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Husdyreiere skal undertegne borettslagets "erklæring om husdyrhold" og denne er å regne som en del av Husordensreglementet. Lufting av husdyr skal skje utenfor borettslagets område. Fellesutgifter: Trappevask er inkl. Borettslaget er ikke forsikret i Borettslagenes Sikringsfond. Vennligst kontakt styret på e-post <a href="mailto:hauketo.borettslag@gmail.com">hauketo.borettslag@gmail.com</a> eller tlf: 47 39 25 39. Oppvarming: Hauketoveien 5 og 7 har varmtvann fra fellesanlegg. Hauketoveien 3 har fjernvarme (varmtvann og fyring). Varmt vann fremkommer som et eget tillegg på giroen.

<b>Matrikkeldata</b>	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 186 Bnr: 36
Eiet/festet:	Festet
Areal:	4 938 m <sup>2</sup> Arealkilde: Opplyst fra Plan- og bygningsetaten 4938 m2. For borettslaget er det oppgitt ettotalareal. 7826 m2.
Hjemmelshaver:	For eiendommen: Hauketo Borettslag. For leiligheten: Sultan Ahmad Qamar Khawaja.
Adresse:	Hauketoveien 3A, 1266 Oslo.
Kommentar:	Festekontrakt, inkludert fornyelser, fremlegges av megler. Festekostnader er opplyst inkludert i andelens/leilighetens felleskostnader.
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 1951

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	2/Hauketo Borettslag: hauketo.borettslag@gmail.com
Organisasjonsnummer:	959343160
Forretningsfører:	USBL
Eier adkomst dok.:	Sultan Ahmad Qamar Khawaja

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	2
Pålydende:	100
Opprinnelig innskudd:	39 200
Andel formue:	32 726
Andel fellesgjeld:	155 120
Kommentar:	Boligopplysninger fra forretningsfører USBL 08.03.2019

Årsregnskap	
Kommentar:	Fremlegges av megler

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere Tilstandsrapport		Eier fremla tidligere rapport datert 12.01.2018	Innhentet		
Vedtekter		Borettslagets vedtekter, husordenregler, osv	Innhentet		
Årsoppgave fra selskapet		Årsberetning fra selskapet	Innhentet		
Eier		Eier/eierne var tilstede under befaringen, påviste og ga opplysninger.	Fremvist		
Takstmann		Egne observasjoner og notater, foretatt under befaringen.	Fremvist		
Oppdragsgiver/Megler		Opplysninger vedrørende andel fellesgjeld, forsikring osv. tilsendt fra eiendomsmegler.	Innhentet		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
NB: Det foreligger ikke egenerklæring ved dette oppdraget. Tilstandsrapporten/taksten anses dermed som mer upresis og skjønnsmessig.	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: If Skadeforsikring NUF. Avtalenr: SP586905. Felles bygningsforsikring for selskapet. Det forutsettes at eiendommen er fullverdiforsikret.


Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



## Bygninger på eiendommen

### Leilighet i

Leilighet i	
	Byggeår: 1957 Kilde: I henhold til Ambita-Infoland. Anvendelse: Bolig leilighet nr H0102

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	64	58	58		
Sum bygning:	64	58	58	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Generelt: BTA er skjønnsmessig utregnet. Fordeling P- og S- rom er skjønnsmessig vurdert ut fra dagens bruk. Ved vurdering av boligens areal vektlegges de bruksmuligheter den har og i mindre grad faktisk areal.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/gang , kjøkken, bad, stue, 2 soverom	

### Boder

Bygningsdata	
Byggeår:	1957 Kilde: I henhold til Ambita-Infoland.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	3				Bod i kjeller til leilighet H0102.
Loft	5				Større gulvareal Bod på loft til leilighet H0102.
Sum bygning:	8	0	0	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.



Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



### Kommentar areal

Etter nye måleregler gjeldende fra og med 09.02.2015, skal blant annet bodareal i kjeller/loft eller bodareal med tilgang fra fellesareal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet for leiligheten. Rommets areal skal likevel opplyses i taksten, for eksempel i en kommentar til bruttoareal eller bruksarealet, eller i eget oppsett hvor det fremgår at dette arealet kommer i tillegg til bruksarealet. Det ble ikke fremvist noen form for kontrakt eller dokumentasjon på at bodareal i kjeller/loft eller bodareal med tilgang fra fellesareal er en del av adkomstokumentet til andelen/aksjen eller seksjonen.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
Loft		

## Konstruksjoner

### Leilighet i

#### Bygning generelt - Leilighet i

##### Bygning, generelt

Beskrivelse:	Bygningen og borettslagets bygninger anses ivaretatt av borettslaget som helhet i deres jevnlige drifts- og vedlikeholdsplaner. Tak- vegger og konstruksjoner er ikke beskrevet da tilstandsrapporten gjelder objektet, leiligheten i borettslaget.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygninger av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er drenering, membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.  TG er vurdert etter alder og tilstand, samt med en generell referanse til bygningsmessig standard i forhold til dagens standard.	TG: 2 

#### Bygning, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Leiligheten har ikke vært oppusset i senere tid og den er noe preget av normal bruksslitasje. Det er påregnelig med vedlikehold og samtidig naturlig oppgradering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale aldringsvekkelser og skjevheter i etasjeskiller (gulv), vegger og himlinger (innvendige tak). Det er påregnelig med skjulte feil og mangler.  Generelt for leilighet i borettslag: Objektet/boligen vurderes, felleseiet bygningsmasse består gjerne av flere bygg- og bygningstyper eks. garasjeanlegg, osv. dette kommenteres generelt. Dersom borettslaget har spesielle forhold forutsettes det at dette er opplyst av oppdragsgiver.	TG: 2 

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



### Vinduer og dører - Leilighet i

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

#### Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med isolerglass opplyst skiftet i 20134.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Dør fra oppgangen til leiligheten opplyst skiftet ca. 1986.B-30 Brann- og 30 db lydklassifisert dør.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG er vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Innvendige dører

Beskrivelse:	Hvitmalte dører, dels profilerte	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører bærer preg av normal slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering/utskifting på sikt. TG er vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet i

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.


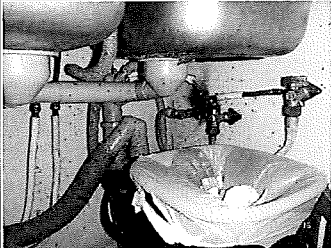
#### Trapper og ramper - 1. etasje

Beskrivelse:	Trapper i bygget utført i betong. Trapper fra hovedinngang ned til felles kjeller og oppover til boligetasjene, samt loft.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG vurdert etter alder og tilstand.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

### Kjøkken - Leilighet i

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.



#### Kjøkkeninnredning - 1. etasje

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning: innredning opplyst fra 2002, med hvite fronter, laminat benkeplate, stål benkebeslag inkludert oppvaskum, fliser mellom benk og overskap, avtrekk ved komfyr med filter, avtrekk ikke observert. Ventil for naturlig avtrekk i kjøkkenet ved siden av døren, opplegg for oppvaskmaskin/vaskemaskin.	
	Del av kjøkkeninnredningen.	 Røranlegg i kjøkkeninnredningen av eldre type opplegg.

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580

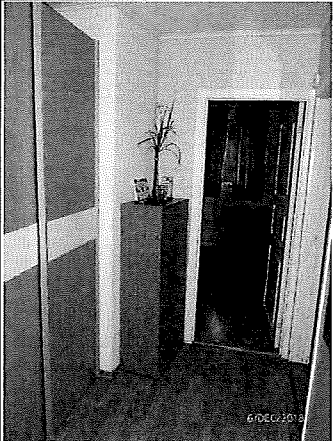



	Ventilasjon/avtrekk med filter over komfyr. Videre kanal ikke observert ved beferingen.		Ventilasjon av kjøkkenet, med naturlig avtrekk via ventil.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene på sikt. Ved beferingen kunne det ikke ses videreført avtrekk/ventilasjon fra komfyr ut via kanal. Det kan allikevel være etablert godkjent løsning. I rommet var det forøvrig naturlig ventilasjon med luke i byggets ventilasjonskanal.  TG er vurdert etter alder og tilstand.		TG: 2 

### Innvendige overflater - Leilighet i

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Laminatgulv, fliser, osv. Overflatene har forskjellig alder, kvalitet og utførelse og slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene.	
	Eksempel på overflate gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene bærer preg av slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av flatene.  TG er vurdert etter alder og tilstand.	
		TG: 2 

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
 Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
 Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
 Telefon: 900 46 580



### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger: Malt strie, malte flater, osv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene har forskjellig alder, kvalitet og utførelse og slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene.  TG er vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Malte flater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene har forskjellig alder, kvalitet og utførelse og slitasje og elde. Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene.  TG er vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

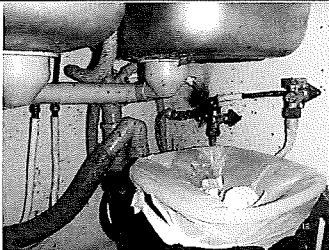
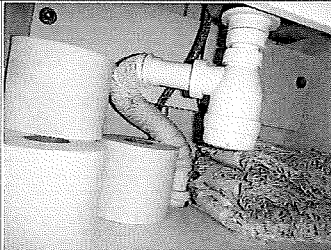
### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet i

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Luftbehandling, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Bygning og leilighet med et ventilasjonssystem fra byggeåret. Naturlig avtrekk med ventiler/luker og luftesjakter opp igjennom bygget, vanligvis til over tak. Avtrekksløsningene anses som et eldre tekniske valg og anses å fungere ut fra forutsetningene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet: Ved befaringen kunne det ikke ses videreført avtrekk/ventilasjon fra komfyr ut via kanal, opplyst ventilator med filter. Det kan allikevel være etablert godkjent løsning. Ventil for naturlig avtrekk i kjøkkenet ved siden av døren. Ved en eventuell fremtidig endring og oppgradering anbefales det å vurdere en helhetlig ventilasjonsløsning for alle boligens rom. TG vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	VVS: Eldre røranlegg i kjøkken, osv. Antatt lokalt fornyet i forbindelse med oppussing av badet i 2004. Generelt: VVS-kontroll anbefales.	
	Røranlegg i kjøkkenbenken.	 Røranlegg i Servantskap med servant i badet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røranlegget generelt er ved en slik alder at utskiftninger og oppdateringer anses som påregnelig.	

### Varme, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Radiatorer fra felles sentralvarmeanlegg. El. oppvarming i bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale slitasje. Dersom det er rom i boligen uten radiator/panelovn/varmekilde følger dette ikke med ved et eventuelt salg. TG vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

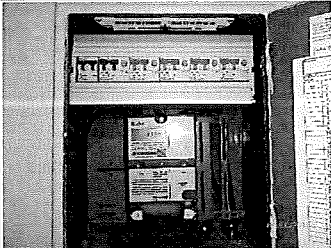
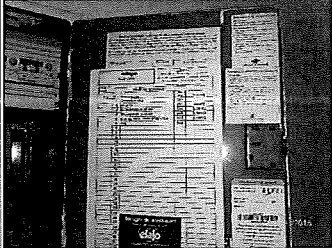

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



### Elektriske anlegg - Leilighet i

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

### Elkraft, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	El. anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Anses noe mangler, som i forbindelse med overskap i bad, osv. Generelt: El. kontroll anbefales.		
	Sikringsskap med automatsikringer.		Kursforetegnelse i sikringsskapet.
	Eksempel på manglende ferdigstilling/eller feil utført el. montasje.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El-anlegget anses som av eldre dato, skiftet til automatsikringer, og en kontroll/ gjennomgang anbefales. Generell oppgradering av el-anlegget i leiligheten anses som påregnelig på sikt. TG vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>	

### Brannalarm - 1. etasje

Beskrivelse:	Brannvarslere og brannslukningsapparat/brannslange, dersom det er påkrevet, er forutsatt montert, i drift i henhold til regelverk og at jevnlig ettersyn foretas.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generelt: Kontroll av røyvarslere og om det finnes brannslukningsapparat anbefales. TG vurdert etter alder og tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

### Diverse utstyr - Leilighet i

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.



### Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje

Beskrivelse:	Opplyst pusset opp i regi av borettslaget i 2004, ikke fremlagt dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, malt himling/innvendig tak.
--------------	--

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
 Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
 Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
 Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
 Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
 Telefon: 900 46 580



	<p>Gulvmontert toalett, servant med servantskap, osv.</p>		<p>Dusj med ett-greps blandebatteri og dusjing direkte på flislagt badegulv.</p>
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Det er ikke fremlagt dokumentasjon av våtromsareidene opplyst utført i 2004. Normal bruksslitasje eksempelvis medtatt servaninnrednings sidevegg, sprekk i toalett, osv. Baderomsdør anses uten enkel luftespalte mellom dørblad og karm (dvs. med flat terskel). Det er påregnelig med oppgradering av enkelte av flatene.</p>		<p>TG: 2  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>

<p><b>Skap og reoler - 1. etasje</b></p>			
<p>Beskrivelse:</p>	<p>Garderobeskap i et soverom og i entre.</p>		
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Skapinnredninger anses med normal slitasje og elde.</p>		<p>TG: 1  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>

**Annet - Leilighet i**

<p><b>Annet - 1. etasje</b></p>			
<p>Beskrivelse:</p>	<p>Dørtelefon, opplegg for kabel-tv, osv. Utstyret som eventuelt følger boligen er forutsatt montert, i drift i henhold til regelverk, og at jevnlig ettersyn foretas.</p>		
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Installasjonene og drift ivaretas normalt av borettslaget i fellesskap. TG vurdert etter alder og tilstand.</p>		<p>TG: 1  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>

**Beregninger**

<p><b>Årlige kostnader</b></p>			
<p>Felleskostnader per måned: Kr 3044,- Vindusutskiftning renter Kr. 91,-, avdrag Kr. 146,-        Baderomsrehabilitering renter Kr. 198,- avdrag Kr. 459,- varmtvann/fyring Kr. 735,- Se boligopplysning fra forretningsfører. (pr. mnd. Kr. 4 673)</p>	<p>Kr.</p>	<p>56 076</p>	
<p>Eget innvendig vedlikhold, kun ansatt beløp (pr. mnd. Kr. 180)</p>	<p>Kr.</p>	<p>2 160</p>	
<p><b>Sum årlige kostnader</b></p>	<p><b>Kr.</b></p>	<p><b>58 236</b></p>	

<p><b>Teknisk verdi bygninger</b></p>			
<p><b>Leilighet i</b></p>			
<p>Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)</p>	<p>Kr.</p>	<p>2 496 000</p>	
<p>Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)</p>	<p>Kr.</p>	<p>- 700 000</p>	
<p><b>Sum teknisk verdi – Leilighet i</b></p>	<p><b>Kr.</b></p>	<p><b>1 796 000</b></p>	
<p><b>Boder</b></p>			
<p>Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)</p>	<p>Kr.</p>	<p>176 000</p>	

Matrikkel: Gnr 186: Bnr 36  
Andre oppl.: Leil.nr: 2 Andelsnr: 2  
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE  
Adresse: Hauketoveien 3 A, 1266 OSLO

AS Bent Syrrist  
Postboks 3933 Ullevål stadion, 0806 OSLO  
Telefon: 900 46 580



Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 70 000
<b>Sum teknisk verdi – Boder</b>	<b>Kr.</b>	<b>106 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 902 000</b>

<b>Verdi adkomstdokument</b>		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomteknad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomteknad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 902 000
Normal tomteknad:	Kr.	750 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	32 726
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	155 120
<b>Verdi adkomstdokument:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 529 606</b>