

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512
E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 163 000,-
Omkostn.: Kr 182 920,-
Total ink omk.: Kr 7 445 920,-
Felleskostn.: Kr 5 500,-
Selger: Olav Hartwedt Larsen
Ylva Hartwedt Larsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 79/89 kvm
Tomtstr.: 4390 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 127, bnr. 42
Gnr. 127, bnr. 43
Gnr. 127, bnr. 44
Gnr. 127, bnr. 52

Snr. 15
Oppdragsnr.: 1006250152

Lys, pen og betydelig oppgradert 4-roms med rolig, grønn og ettertraktet beliggenhet | Balkong

Velkommen til Haslekroken!

Her får du en perfekt kombinasjon av bynær beliggenhet og grønne omgivelser. Kort vei til buss og t-bane som tar deg til sentrum og Grünerløkka på under 10 minutter. Urbant, barnevennlig og med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet!

Boligen ble betydelig oppgradert i 2022 og fremstår lys, luftig og moderne. Optimal planløsning, gjennomtenkte materialvalg og solid utførelse har skapt et hjem som både er moderne og varmt, med fokus på estetikk, bokvalitet og praktiske løsninger.

Kvaliteter:
3 gode soverom
Solrik balkong på 9 kvm.
4 eksterne boder.
Gratis parkering på sameiets tomt, samt mulighet for garasjeleie.
Skjermet og grønn beliggenhet innerst i blindvei
Soner til Hasle skole
T-bane og buss rett utenfor døren
Bad 2022



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen40
Nabolagsprofil.....67
Forbrukerinformasjon 160
Budskjema 161



Velkommen til populære Haslekroken 7B! Her bor du tilbaketrukket i rolige og grønne omgivelser.

Lys og luftig stue

Her slipper rommene å føles små! Stuen inviterer til samvær med både en romslig sofakrok for avslapning og en egen plass til måltider rundt spisebordet. Hevet litt over bakkeplan, ligger boligen i en fredelig og grønn blindvei på Hasle. Store vinduer sørger for et lyst og luftig innemiljø.





Boligen fremstår moderne!

Solrik balkong

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong vendt mot sameiets tomt - grønne, skjermede og rolige omgivelser. Her er det god plass til både lounge, spisegruppe, planter og flere gjester! Solen kan nytes fra formiddag til kveld. Balkongen er overbygget slik at dere kan nyte balkonglivet selv om det skulle komme en dråpe eller to fra himmelen.





Her flyter stue og kjøkken naturlig sammen, og den åpne planløsningen skaper en lys, luftig og sosial sone.



Kjøkkenet ble pusset opp i 2022.

Stilrent kjøkken

Lekker kjøkken pusset opp i 2022. Kjøkkenet tilbyr god plass til både matlaging og oppbevaring.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøl/frysenskap.



Hovedsoverom

Boligen har i alt tre gode soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeplass. Praktisk og elegant garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass. Med lune, varme farger fremstår soverommet som behagelig og avslappende.



Soverom II

Soverom nummer to er i dag innredet som barnerom. Praktisk barnerom med god plass til 90 cm seng og oppbevaring. Et rom hvor fantasien kan sveve høyt blant skyene.



Soverom III

Soverom nummer tre innredet som gjesterom. God plass til garderobe i tillegg til seng, eventuelt ypperlig som hjemmekontor.

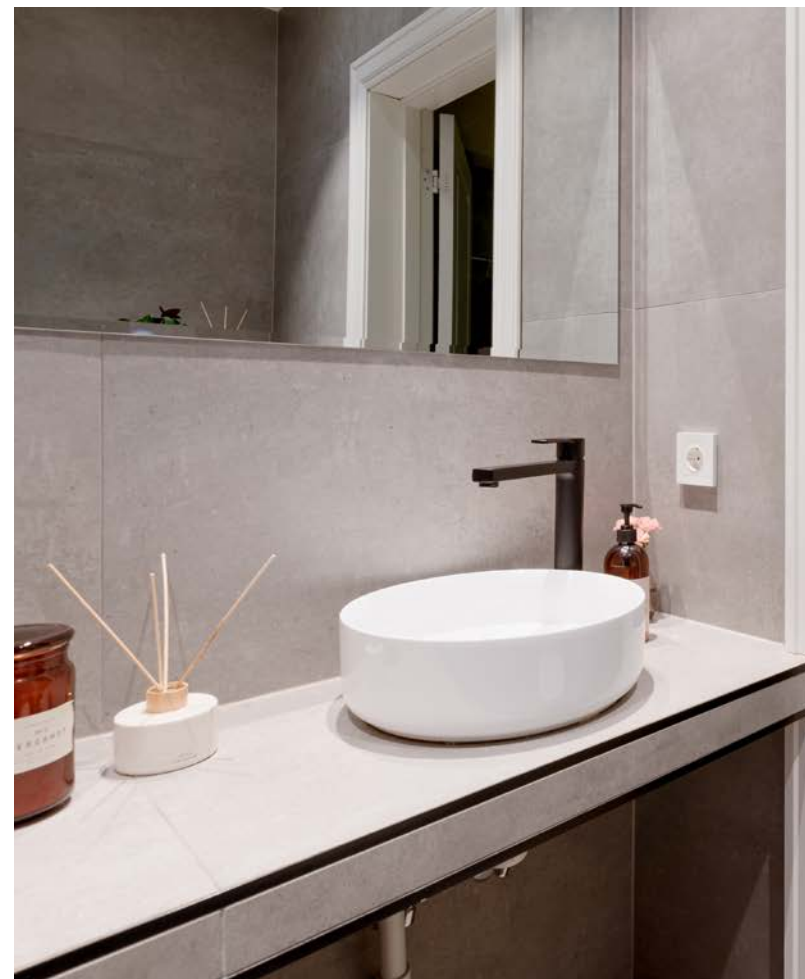




Moderne bad fra 2022!

Pent bad

Moderne bad fra 2022! Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.





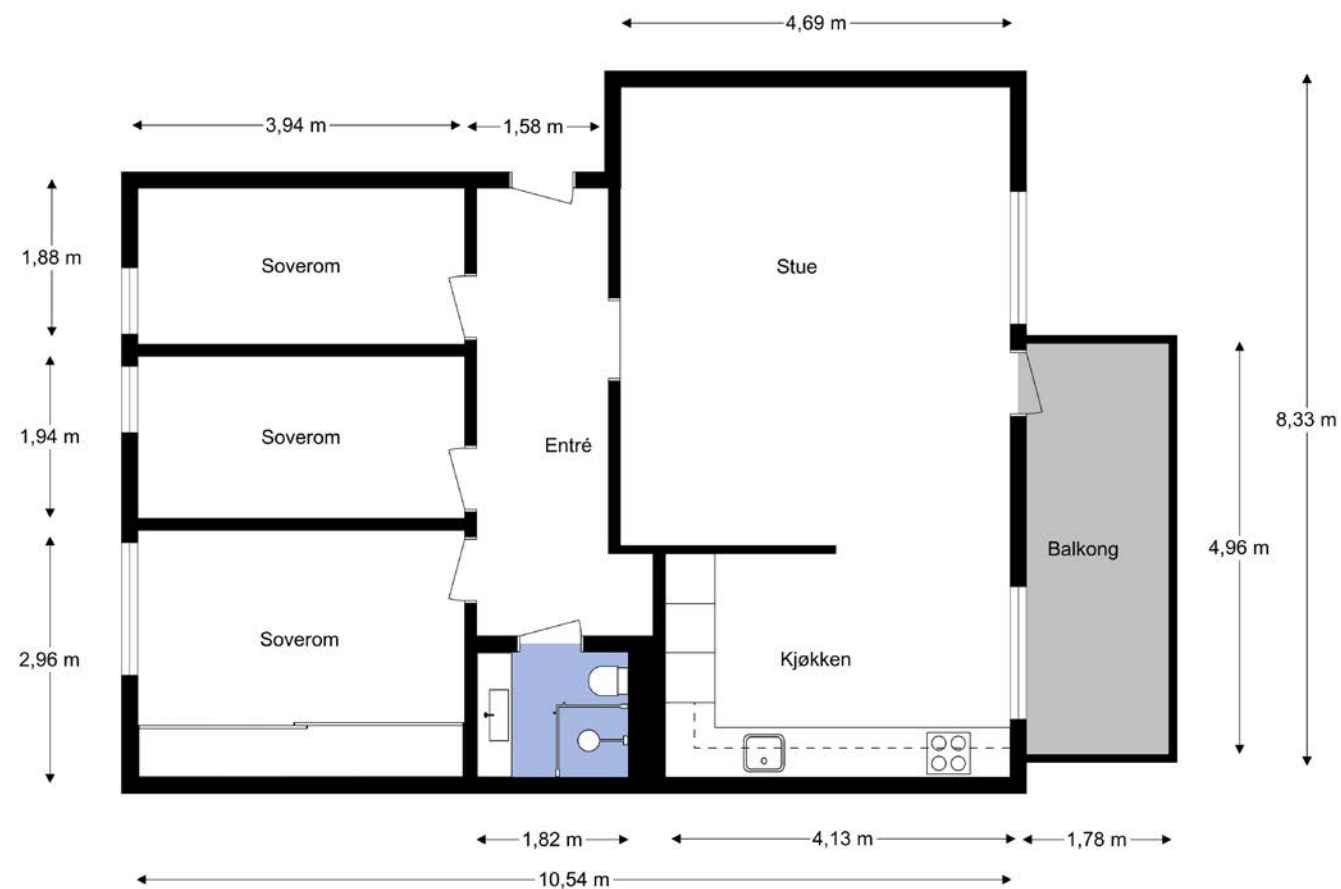
Et dekorativt gulv med grafisk uttrykk
som gir entrén særpreg.



Velkommen til visning!

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



Ditt nye hjem?

Nabolaget

Boligen har en skjermet og barnevennlig beliggenhet i en hyggelig blindvei på Hasle i Oslo. Med en rekke servicetilbud, offentlig transport, skoler, barnehager og flere turmuligheter rett i nærheten, er det ikke rart at dette er en ettertraktet beliggenhet. Sameiet har blant annet en stor og flott avskjermet felles hage med egen plantegruppe som sørger for blomstrene omgivelser.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 89 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 79 m² Bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken.
BRA-e: 10 m² Kjellerbod 1, kjellerbod 2, loftsbod 1 og loftsbod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 5,4m² og 5,2m², samt to loftsbod med gulvareal på 11,5m² og 11,8m² og skråtak mot gulv. Kjellerboder er merket med nr.3. Loftsboder er merket nr. 3 og 15. Målbart areal i loftsbod = 0m²,grunnet lav takhøyde. Målbart areal i kjellerbod = 10 m². Bod arealer utgjør til sammen 10 m² BRA-E. Balkongen er målt til 8,8 m² og er avrundet til 9 m² i TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4390 m²

Beliggenhet

Velkommen til populære Haslekroken!

Boligen har en skjermet og barnevennlig beliggenhet i en hyggelig blindvei på Hasle i Oslo. Med en rekke servicetilbud, offentlig transport, skoler, barnehager og flere turmuligheter rett i nærheten, er det ikke rart at dette er en ettertraktet beliggenhet. Sameiet har blant annet en stor og flott avskjermet felles hage med egen plantegruppe som sørger for blomstrene omgivelser. Her finnes også plantekasser hvor du kan dyrke egne urter og grønnsaker og flere epletrær. Følelsen av å bo i landlige omgivelser, og samtidig så sentralt er sjeldent å finne andre steder i Oslo.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Teglverksdammen og Hovindammen, idylliske turområder som byr på vakre omgivelser og rekreasjonsmuligheter. Lille Tøyen Hageby, kjent for sin sjarmerende arkitektur og grønne omgivelser, ligger like bort i gaten, og bidrar til det hyggelige nabolaget. Fra Haslekroken er det også gåavstand til Tøyenparken, et populært område for både avslapning og aktiviteter. Her finner du bl.a. det splitter nye Tøyenbadet, som tilbyr moderne svømmefasiliteter innendørs og utendørs, for både små og store. Den populære Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken hvert år, og Tøyen er kjent for sine mange hyggelige spisesteder, kafeer og vinbarer som for eksempel Håndbakt, Pillefyken og Postkontoret for å nevne noe.

Hasle Torg er kun ett minutt gange fra boligen og dekker de fleste daglige behov med dagligvarebutikk (Coop mega), apotek, Baker Hansen, Nille, vinmonopol, blomsterbutikk og treningssenteret SATS. Videre finner man også Kiwi i umiddelbar nærhet til boligen, og Vinslottet med

flere butikker, lekeland, bakerier og spisesteder en kort rusletur unna.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med umiddelbar nærhet til Hasle t-bane (linje 5), buss (rute 21, 28, 60 og flybuss) med kort vei til knutepunktene Carl Berner og Helsfyr samt gangavstand til Ensjø og Tøyen t-bane (linje 1-4). Bysykler er det også flust av, både ved Hasle Torg (Grenseveien) samt på oversiden av torget (Økernveien).

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskiller i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Det er observert noe flekker og slitasje, i vinduskarm på soverom.

Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Etasjeskille

Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Sprekker i fuge på badet, under vask. Noe mugg i dusjen som ikke er fjernet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovering av bad, rør, servant, toalett, dusj, varmekabler. Arbeid utført av Malak Rørservice AD.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Nytt sluk, membran ble lagt. Forrige eier sier at membran er lagt på gulv og vegg, men jeg har kun funnet dokumentasjon for membran på gulv.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Nytt sluk, rør, servant.

Arbeid utført av Malak Rørservice AD.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja. Det ble utført vedlikehold på pipene sommeren 2025. I forbindelse med dette ble det avdekket behov for totalrenovasjon i et par av pipene.

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

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Rotter er observert på utsiden av bygget, aldri inne. Anticimex har satt opp rottefeller. Noe maur i leiligheten rundt våren. Tendenser til mugg i vinduskarm på stort soverom.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja. Sølvkre på bad. Dukker opp en gang i blant.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært. Full oppgradering av el-anlegg i 2022. Nytt sikringsskap, og el i hele leiligheten. Varmekabler bad.
Arbeid utført av Oslo elektrikere AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Sameie har 2 elbilladere på enden av hver bolig blokk.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Utført vedlikehold av garasjerekka. Det var et firma som utførte jobben, men usikker på hvilket.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja. Oslo kommune planlegger detaljregulering av Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen for å etablere sykkelanlegg og forbedre forhold for gående. Veien får større bredde som kan påvirke tilstøtende eiendommer.
Planprosess startet april 2025, saksnummer 202460006 - ingen vedtatt plan ennå.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja. Renovering av pipeløp, ikke bestemt om det dekkes av oppsparte midler i sameie, eller ved en engangssum av hver boenhet.

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps

blandebatteri.
Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.
Innredning fremstår med normal funksjonalitet.
Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Bad
Badet ble renover i 2022, arbeidet er utført via Malak Rørservice AS.
Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet.
Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjik.
Tettesjikt i gulv er dokumentert med sjekklister og bilder.

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant på flislagt benkeplate, speil med lys og veggmontert wc.
Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Innvendige overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater med innfelte lys.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5 meter.

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Balkong
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,8m².
Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med glass og spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,02m.

Tekniske installasjoner
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på kjøkken.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Annet
- Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.
- Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.
- Varmtvannsbereder på 120L fra 2022, er plassert i hjørne på kjøkken. Det ligger sensorer fra Waterguard som lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Foreligger samsvarserklæring som dokumenterer utførelse. Alt el-arbeid i leiligheten er dokumentert og utført av Oslo Elektriker AS.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad
Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke fremkommet opplysninger vedr. tettesjikt på vegger.
I følge forskrift av TEK.17 skal det fremlegge dokumentasjon, for utført arbeid med tettsjikt på bad.
Tiltak: Dokumentasjon for tettesjikt på vegger, er i følge eier ikke mulig å fremskaffe.

Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Tiltak: Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

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

Tiltak: Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert 42mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.
Tiltak: Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønsker å iverksette oppretting. Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønsker å iverksette oppretting.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:
- Speil gang
- To speil stue

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Bad Bygging av bad, arbeidet er utført via Malak Rørservice AS - 2022
VVS arbeid Oppgradering av VVS-anlegg på kjøkken og bad, arbeidet er utført av Malak Rørservice AS - 2022
Membran arbeid Legging av gulvmembran på bad, arbeidet er utført av Hesselberg Tak AS - 2022
El-arbeid Oppgradering av el-anlegg på kjøkken og bad, arbeidet er utført av Oslo Elektrikere AS - 2022
Kjøkken Montering av Ikea kjøkkeninnredning med hvitevarer - 2022
Overflater Sparkling og maling av tak og vegger - 2022
Dører Innsetting av profilerte dører - 2022

Parkering
Det deles 33 garasjeplasser på 48 seksjoner. Utleie av garasjeplass er administrert i et garasjesameie, med venteliste. I tillegg er det 24 utvendige parkeringsplasser hvorav 6 med ladepunkt som fordeles på seksjonene. Parkeringsplassene er sameiets private uteplasser og er kostnadsfri for beboerne. Her er det første man til mølla prinsippet som gjelder. Det er personlig ladebrikkke for bruk av

ladestolper.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
84464304

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Mail fra styret 29.09.2025: "Hei alle i Haslekroken 1, 3, 5 og 7.

I begynnelsen av 2023 ble styret i Haslekroken 5 og 7 kontaktet av et firma (Atlas Eiendom AS) som ønsket å kjøpe opp villaeiendommene og garasjeeiendommen vår i Haslekroken/Økernveien 75-81, for å utvikle området til boligblokker med næringslokaler på gateplanet. Kontakten ble senere overført til styret i Haslekroken Garasjesameie. I 2024 kom Atlas Eiendom med et tilbud til sameierne

om kjøp av garasjeeiendommen, dette tilbudet ble avvist av eierne på Haslekroken Garasjesameies årsmøte 2024.

Styret i Garasjesameiet har nå blitt kontaktet av Atlas igjen, de informerer om at de vil komme med et nytt tilbud til sameierne om kjøp av eiendommen. Vi har anmodet Atlas om å invitere eierne til et informasjonsmøte, slik at vi alle kan sette oss inn i prosjektet de planlegger, og senere ta stilling til tilbudet som er varslet. Styret vil holde sameierne oppdatert om videre kontakt og kommunikasjon med Atlas.

For å se saken hos Plan- og bygningsetaten, kan man klikke på lenken under, eller gå på Plan- og bygningsetatens hjemmesider og skrive inn saksnummer 202461139. Legger ved en artikkel som er publisert i Estate nyheter, som Atlas sendte over."

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Info strømforbruk

Fra selger: I gjennomsnitt er det 712 kWh per måned, de siste 12 månedene.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten utgjør promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 693 203

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 772 811

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten utgjør promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/24

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter,gårdsforsikring, snøbrøyting av gate, kollektiv avtale bredbånd, trappevask, nedbetaling fellesgjeld. Samt generell drift av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5500

Andel Fellesgjeld

Kr 163 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Fra forretningsfører 24.09.2025:
Hva er total formue? Kr ca 986 TNOK (per aug. 2025)
Seksjonens andel formue? Kr ca 40 TNOK (per aug. 2025)

Andel fellesformue

Kr 40 000

Andel fellesformue dato

01.08.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameie Haslekroken 5 og 7

Organisasjonsnummer

995332280

Om sameiet

Boligsameiet Haslekroken 5 og 7 er et veldrevet og familievennlig sameie med totalt 24 seksjoner.

Styret har vært i kontakt med leverandør av bredbånd via fiber, Global Connect. Fiberkabel vil gi høyre hastighet for dataoverføring og er prismessig gunstigere enn dagens løsning fra Telia. Avtalen med Global Connect vil tre i kraft fra høsten 2025. Nærmere informasjon kommer.

Det har blitt utført rens av takrenner, da noen av nedløpene virket å være tette. Det viste seg at murpuss har løsnet på hovedsakelig én av pipe, dette har blitt ført i takrennene og tett nedløpet. Jobben med å utbedre pipe og skifte nedløpsrør vil bli utført i sommer.

Sameiet har etablert en egen hagegruppe som har bidratt til å gjøre uteområdene hyggelig og innbydende for store og små.

Det pågår også en prosess for å utrede muligheten for å etablere trapper fra 1. etasje-balkongene og ned til hagen.

Sameiet er i en prosess der vi innhenter tilbud på inn- og utvendig rehabilitering av piper. Kostnaden relatert til denne jobben vil kunne medføre økt låneopptak eller behov for

engangsinnbetaling fra seksjonseierne.

Det er planlagt og utført reparasjon av porttelefoner (resten av oppgangene som ikke ble tatt i 2024), vedlikehold av pipe og kjøp av utemøbler til fellesområdene våre i vedlikeholdsbudsjettet for 2025. Det er for driftsåret 2025 budsjettet med et marginalt overskudd på kr 8 629,-.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Gjeldsbrevlån
Lånenr.: 1212.55.13768
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,75%
Per 02.06.2025 Restsaldo: 3.946.654
Innfrielsesdato: 02.03.2038
Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke forkjøp.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse

foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hundehold er normalt ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi seksjonseier dispensasjon til å holde en bestemt hund hvis særlige forhold tilsier dette. Lufting av hund skal skje med hunden i bånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kristin Tauland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 127, bruksnummer 42, seksjonsnummer 15 i Oslo kommune. Gårdsnummer 127, bruksnummer 43 i Oslo kommune. Gårdsnummer 127, bruksnummer 44 i Oslo kommune. Gårdsnummer 127, bruksnummer 52 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/127/42/15:
08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn

Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2025 - Dokumentnr: 1099711 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

301/127/43:
08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn

Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2025 - Dokumentnr: 1099711 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

301/127/44:
08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn

Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2025 - Dokumentnr: 1099711 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

301/127/52:
08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn

Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

08.06.1949 - Dokumentnr: 6575 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1951 - Dokumentnr: 9280 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/
jernbanegrunn
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1953 - Dokumentnr: 219 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1960 - Dokumentnr: 13767 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:54
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 127 bnr 48
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1980 - Dokumentnr: 22104 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2002 - Dokumentnr: 15664 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Første utskilte parsell av bnr. 22.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2002 - Dokumentnr: 36608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:23
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til adkomst for rep. og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2025 - Dokumentnr: 1099711 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

09.02.1976 - Dokumentnr: 2993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/24
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men
ekspedisjonsdokument datert 1950.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til
ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert,
og dokumenterer at det er søkt om oppføring av
bygget, men ikke endelig godkjenning. At
ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti
for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og
gjeldende regelverk eller at det senere er utført
arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller
godkjent.

Det foreligger ferdigattest for balkong- og
fasaderehabilitering datert 2015 og ferdigattest for
fasadekledning datert 1976.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,
men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra
originale tegninger.
Vegg mellom stue og kjøkken er delvis fjernet.
Takstmann er ikke opplyst om bærekonstruksjon er
berørt av inngrepet.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger
i henhold til reguleringsplan S-312, 31.7.46. Se reg.
best.

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter må
påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i
nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og
bygg sin saksinnsyn portal: [https://
www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/)

Utdrag av plansaker iht. Plan- og bygningsetatens planinnsyn:
Saksnummer 202460006: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående.

Mail fra styret 29.09.2025: "Hei alle i Haslekroken 1, 3, 5 og 7.

I begynnelsen av 2023 ble styret i Haslekroken 5 og 7 kontaktet av et firma (Atlas Eiendom AS) som ønsket å kjøpe opp villaeiendommene og garasjeeiendommen vår i Haslekroken/Økernveien 75-81, for å utvikle området til boligblokker med næringslokaler på gateplanet. Kontakten ble senere overført til styret i Haslekroken Garasjesameie. I 2024 kom Atlas Eiendom med et tilbud til sameierne om kjøp av garasjeeiendommen, dette tilbudet ble avvist av eierne på Haslekroken Garasjesameies årsmøte 2024.

Styret i Garasjesameiet har nå blitt kontaktet av Atlas igjen, de informerer om at de vil komme med et nytt tilbud til sameierne om kjøp av eiendommen. Vi har anmodet Atlas om å invitere eierne til et informasjonsmøte, slik at vi alle kan sette oss inn i prosjektet de planlegger, og senere ta stilling til tilbudet som er varslet. Styret vil holde sameierne oppdatert om videre kontakt og kommunikasjon med Atlas.

For å se saken hos Plan- og bygningsetaten, kan man klikke på lenken under, eller gå på Plan- og bygningsetatens hjemmesider og skrive inn saksnummer 202461139. Legger ved en artikkel som er publisert i Estate nyheter, som Atlas sendte over."

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 100 000 (Prisantydning)

163 000 (Andel av fellesgjeld)

7 263 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

181 570 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

182 920 (Omkostninger totalt)

193 820 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

196 620 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 445 920 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 456 820 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 459 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 182 920

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 000 Garantipremie/inneståelse
2 490 Kommunale opplysninger
7 990 Oppgjørshonorar
27 890 Premium markedspakke
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger per stk.
1 500 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 110 732

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av
Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmeglerfullmektig
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato
26.09.2025

Nabolagsprofil

Haslekroken 7B - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hasle Linje 4B, 5B, 5N, FB5A, 21, 28, 60, 126	2 min 0.1 km
Hasle Linje 5	5 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 1 km
Carl Berners plass Linje 17	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.4 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Valle Hovin videregående skole	14 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

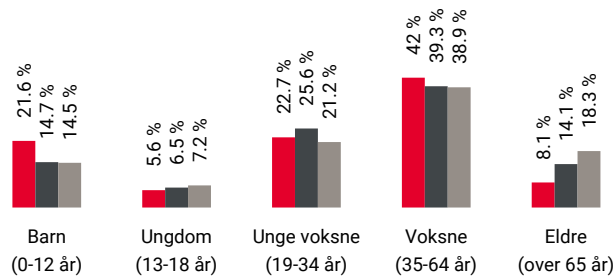


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	5 min 0.4 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 161 barn	7 min 0.5 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Hasle Torg	2 min
Kiwi Hovinveien	2 min



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

Primære transportmidler

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

 Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

 Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

 Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

-  Teglværkstomta Idrettshall

Aktivitetshall

5 min 

0.3 km
-  Skjønnehaug skole

Ballspill, fotball

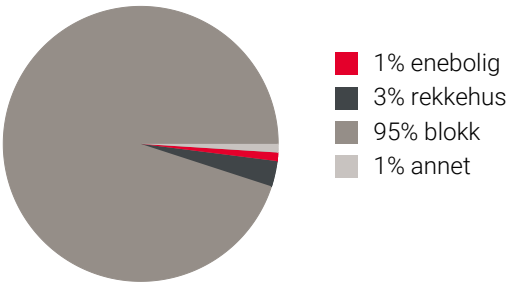
6 min 

0.4 km
-  SATS Hasle

2 min 
-  STERK treningscenter

13 min 

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

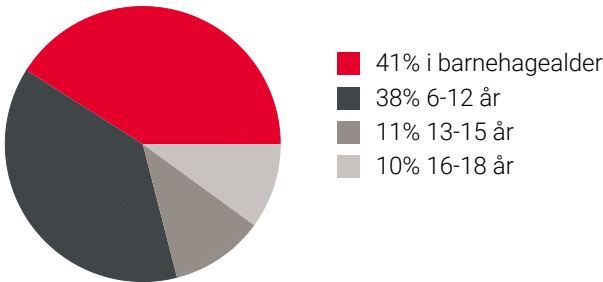
Hasle Torg

3 min 
- 

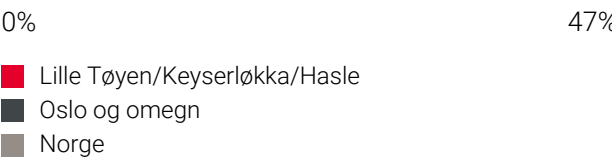
Vitusapotek Hasle Torg

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

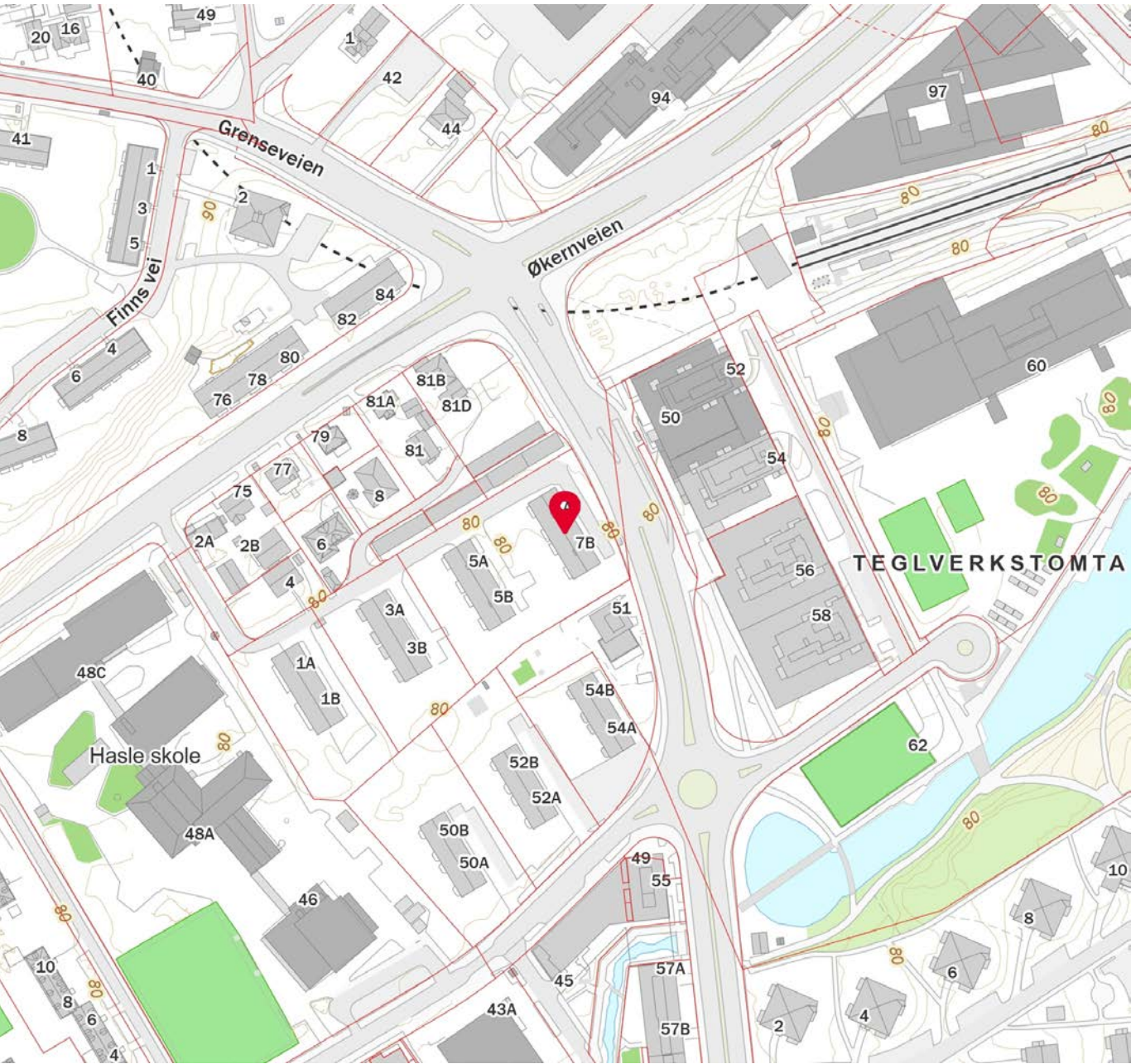
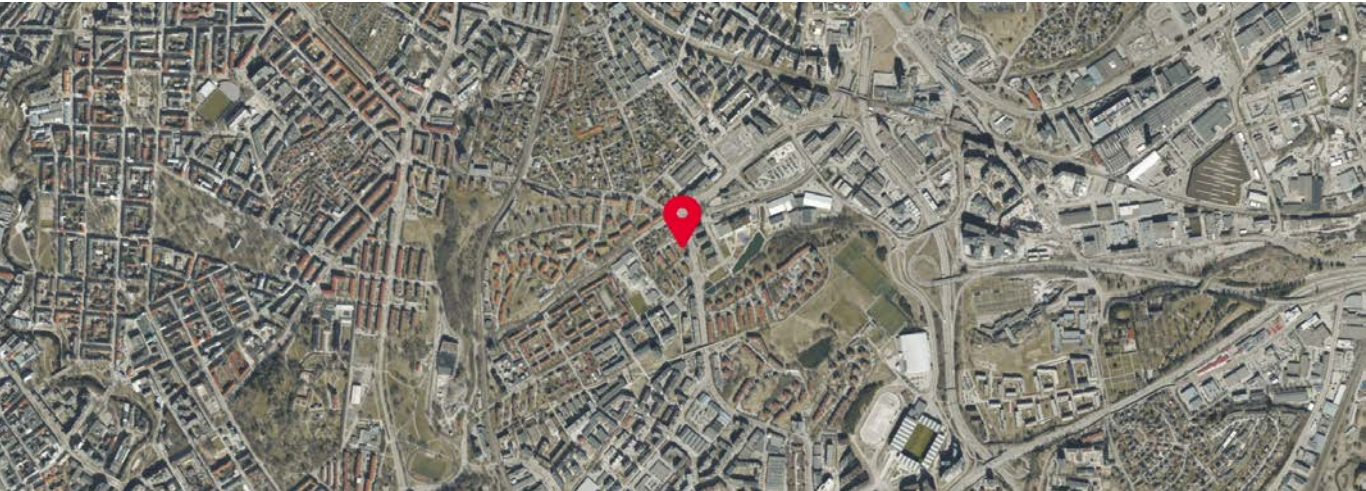


Familiesammensetning



Sivilstand

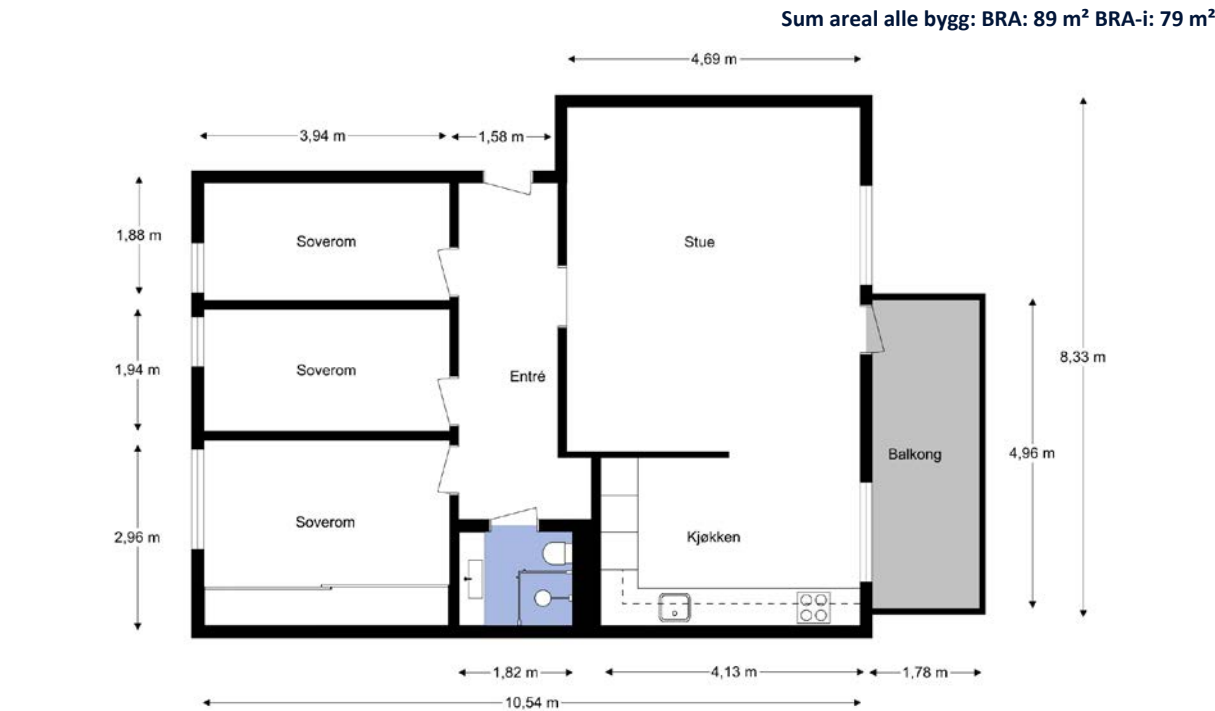
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Tilstandsrapport

Haslekroken 7 B, 0575 OSLO
OSLO kommune
gnr. 127, bnr. 42, snr. 15



Befaringsdato: 16.09.2025 Rapportdato: 29.09.2025 Oppdragsnr.: 11838-25248 Referansenummer: BD1653
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, 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.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

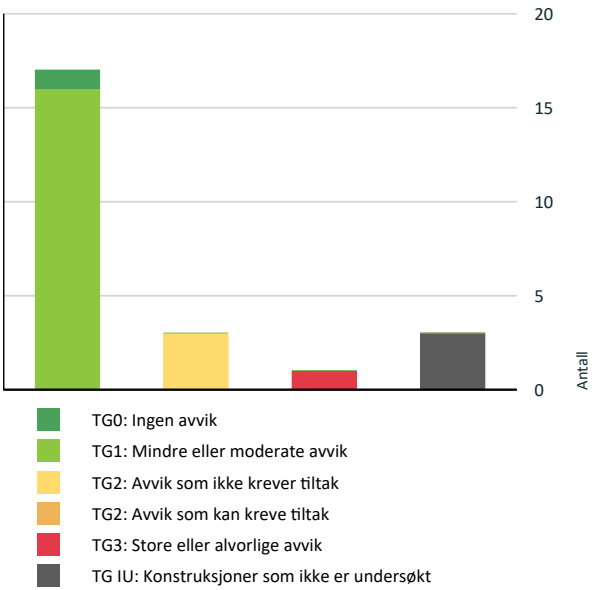
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Vegg mellom stue og kjøkken er delvis fjernet. Takstmann er ikke opplyst om bærekonstruksjon er berørt av inngrepet.

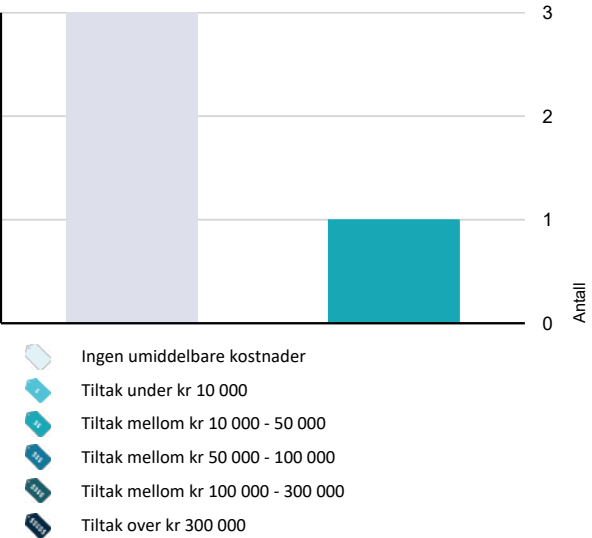
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Haslekroken 7 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

 Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Tilbygg / modernisering

2022	Bad	Bygging av bad, arbeidet er utført via Malak Rørservice AS
2022	VVS arbeid	Oppgradering av VVS-anlegg på kjøkken og bad, arbeidet er utført av Malak Rørservice AS
2022	Membran arbeid	Legging av gulvmembran på bad, arbeidet er utført av Hesselberg Tak AS.
2022	El-arbeid	Oppgradering av el-anlegg på kjøkken og bad, arbeidet er utført av Oslo Elektrikere AS.
2022	Kjøkken	Montering av Ikea kjøkkeninnredning med hvitevarer.
2022	Overflater	Sparkling og maling av tak og vegger
2022	Dører	Innsetting av profilerte dører
2023	Overflater	Legging av laminat i stue/kjøkken, arbeidet er utført av eier.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bløkken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskiller i betong.
Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Det er observert noe flekker og slitasje, i vinduskarm på soverom.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2013Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8,8m². Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med glass og spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,02m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater med innfelte lys. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot m.

Årstall: 2022Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue/ kjøkken og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 42mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



Tilstandsrapport

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting. Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblander i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmar, fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2022, arbeidet er utført via Malak Rørservice AS.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende

preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på

minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall

på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Årstall: 2022Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt. Tettesjikt i gulv er dokumentert med sjekklister og bilder.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremkommet opplysninger vedr. tettesjikt på vegger. I følge forskrift av TEK.17 skal det fremlegged dokumentasjon, for utført arbeid med tettsjikt på bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon for tettesjikt på vegger, er i følge eier ikke mulig å fremskaffe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant på flislagt benkeplate, speil med lys og veggmontert wc.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever

Tilstandsrapport

eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på kjøkken. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr

Tilstandsrapport

og kompetanse.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2022, er plassert i hjørne på kjøkken. Det ligger sensorer fra Waterguard som lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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,

Tilstandsrapport

og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 El-anlegget er fra 2022, det foreligger samsvarserklæring som dokumenterer utførelse.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alt el-arbeid i leiligheten er dokumentert og utført av Oslo Elektriker AS.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

Tilstandsrapport 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.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukkningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
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

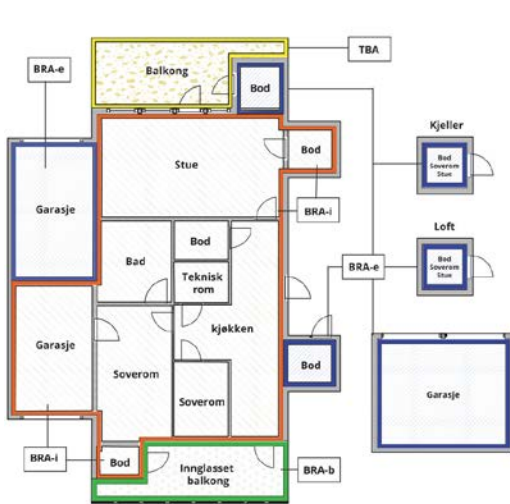
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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 byggeteknisk 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	79			79	9
Loft					
Kjeller		5		5	
Loftbod 2					
Kjellerbod 2		5		5	
SUM	79	10			9
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	
Loftbod 2		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 5,4m² og 5,2m², samt to loftsoder med gulvareal på 11,5m² og 11,8m² og skråtak mot gulv. Kjellerboder er merket med nr.3. Loftsoder er merket nr. 3 og 15. Målbart areal i loftsoder = 0m², grunnet lav takhøyde. målbart areal i kjellerbod = 10 m². Bod arealer utgjør til sammen 10 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 8,8 m² og er avrundet til 9 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Vegg mellom stue og kjøkken er delvis fjernet. Takstmann er ikke opplyst om bærekonstruksjon er berørt av inngrepet.

Arealer

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

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	79	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
16.9.2025	Glenn-Erik Larsen			Takstingeniør			
	Olav Hartwedt Larsen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	127	42		15	4390 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Haslekroken 7 B							
Hjemmelshaver							
Larsen Olav Hartwedt, Larsen Ylva Hartwedt							
Boligselskap		Eierandel		Organisasjonsnr			
BOLIGSAMEIE		1 / 24		995332280			
HASLEKROKEN 5 OG 7							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer to boder i kjeller, samt to boder på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler. Sameie har 2 elbil-ladere på enden av hver bolig blokk.

Hele leiligheten ble oppusset i 2022 og fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema	17.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
El - arbeid	17.09.2025		Gjennomgått	9	Nei
Malak Rørservice AS	17.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Membran	17.09.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	29.09.2025	

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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonspøving 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 insiden 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.

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

• 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 godkjennelse 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/BD1653>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250152

Selger 1 navn

Ylva Hartwedt Larsen

Selger 2 navn

Olav Hartwedt Larsen

Gateadresse

Haslekroken 7B

Poststed

OSLO

Postnr

0575

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sprekker i fuger på badet, under vask. Noe mugg i dusjen som ikke er fjernet

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad, rør, servant, toalett, dusj, varmekabler

Arbeid utført av

Malak Rørservice AS

Filer

Membran Haslekroken 7B.pdf

Faktura_11228.pdf

IMG-1170.jpg

IMG-1171.jpg

IMG-1172.jpg

IMG-1173.jpg

IMG-1174.jpg

IMG-1175.jpg

IMG-1176.jpg

vannrør system.pdf

4a6d6e13-5ff4-4293-8a0e-23395ad2de26.jpg

7728456b-2200-42bc-b628-c3a976eb06d8.jpg

e3a5382d-5a15-4367-a06a-26fd0055441a-1.jpg

e3a5382d-5a15-4367-a06a-26fd0055441a.jpg

f687e762-30f6-4dff-9668-2b4249522016-1.jpg

f687e762-30f6-4dff-9668-2b4249522016.jpg

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nytt sluk, membran ble lagt. Forrige eier sier at membran er lagt på gulv og vegg, men jeg har kun funnet dokumentasjon for membran på gulv.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sluk, rør, servant

Arbeid utført av

Malak Rørservice AS

Filer

vannrør system.pdf

Faktura_11228.pdf

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført vedlikehold på pipene sommeren 2025. I forbindelse med dette ble det avdekket behov for totalrenovasjon i et par av pipene.

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv i stue/kjøkken

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Rotter er observert på utsiden av bygget, aldri inne. Anticimex har satt opp rottefeller. Noe maur i leiligheten rundt våren. Tendenser til mugg i vinduskarm på stort soverom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ylva Hartwedt Larsen	8eca3f29f21c63b35db5e62f753f74c8870c9227	29.09.2025 07:57:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Hartwedt Larsen	b820697b86733e6cd242fc052f85cae497462411	29.09.2025 07:25:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250152

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

Kristin Tauland
Haslekroken 5 B
0575 Oslo

Vår referanse: 1006250152
Vår saksbehandler: Theodor August Belle Skaar
Telefon: 467 60 512
Vår dato: 16.09.2025

Megleropplysninger på Haslekroken 7B – gnr. 127, bnr. 42, snr. 15 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Olav Hartwedt Larsen	Haslekroken 7B, 0575 Oslo	13.12.1997
Ylva Hartwedt Larsen	Haslekroken 7B, 0575 Oslo	18.05.1996

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på styreleder

..... Thomas A. K. Karlsen.....

Informasjon om eiendommen

- Sameiets eiendommer: Gnr:127 Bnr. 42 Snr. 15 Kommune: Oslo
- Sameiets org.nr: 995 332 280.....
- Tomten er: (x) eiet () festet
- Navn på bortfester:
- Festekontrakten utløper:
- Har sameiet mottatt nabovarsel? () Ja (x) Nei Hvis ja, hvem har sendt varselet?
- Foreligger det ferdigattest? (x) Ja () Nei
- Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? () Ja (x) Nei

Forsikring for sameiet

Forsikringsselskap og polisenr: Gjensidige, 84464304

Har sameiet hussoppforsikring? () Ja (x) Nei Hvis ja, oppgi forikringselskap og polisenr.

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass? () Ja (x) Nei
Plassens nummer:

Hvordan blir kjøper eier av plassen? Kan ikke kjøpes, men leies, må stå på venteliste hvis ikke ledige garasjer

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? (x) Ja () Nei

Evt. ekstra kostnad: Sameiet har seks ladepunkter. Prisen reguleres av markedsprisen + påslag for drift av anlegget. Per i dag kr 3/kwh. (spot-prisen er strømprisen uten nettleie og mva).

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? () Ja (x) Nei

Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Krever styregodkjenning

Ref. pkt 8 i husordensreglene: «Hundehold er normalt ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi seksjonseier dispensasjon til å holde en bestemt hund hvis særlige forhold tilsier dette».

Fremleie / godkjennelse

Er fremleie tillatt? (x) Ja () Nei
Evt. vilkår for fremleie? Krever styregodkjenning

Kreves styregodkjenning av ny eier? (x) Ja () Nei

Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?

Krever styregodkjenning av styreleder Thomas A. K. Karlsen

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e)

1 DNB Gjeldsbrevlån
Bm1212.55.13768

Se resten av informasjonen om lånet i filen med betalingsplan lån

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? (x) Ja () Nei

Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Se vedlagte avbetalingsplan

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Krca 163 TNOK (per aug. 2025).

Har sameiet formue? (x) Ja () Nei

Hvis ja: Hva er total formue? Kr ca 986 TNOK (per aug. 2025)

Seksjonens andel formue? Kr ca 40 TNOK (per aug. 2025)

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd.: Kr5 500,-

Er det restanse? () Ja (x) Nei

Hvis ja, restanse kr:

Forfallsdato:

Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter,gårdsforsikring, snøbrøyting av gate, kollektiv avtale bredbånd, trappevask, nedbetaling fellesgjeld. Samt generell drift av sameiet.

Avregnes fellesutgifter? () Ja (x) Nei

Er det planlagt endringer av fellesutgifter? () Ja (x) Nei (ble endret fra 010925)

Hvis ja, ny fellesutgift: Kr

Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter: Krca 1 TNOK i 2025.....

Seksjonens renteutgifter: Krca 13 TNOK i 2025.....

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? (x) Ja () Nei

Hvis ja, kr: 1 500,- Kontonummer for betaling: 0530.05.03839

Tas det et gebyr for opplysningene? (x) Ja () Nei

Hvis ja, kr: 3 500,- Kontonummer for betaling: 0530.05.03839

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

Sameiet er i en prosess der vi innhenter tilbud på inn- og utvendig rehabilitering av piper. Kostnaden relatert til denne jobben vil kunne medføre økt låneopptak eller behov for engangsinnbetaling fra seksjonseierne.

For Kristin Tauland

Sted, dato: Oslo, 240925

Signatur: Kristin Tauland (sign.)

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post theodor.belle@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen for Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Theodor August Belle Skaar

Eiendomsmeglerfullmektig

theodor.belle@aktiv.no

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET HASLEKROKEN 5 OG 7

§ 1

Samtlige undertegnede sameiere går herved med i et sivilt selskap, hvis formål er å bestyre vår felles eiendom - Haslekroken 5 og 7 i Oslo - samt fellesanleggeie i de på eiendommen oppførte bygg: kjeller m/tilfluktsrom, oppganger og loft. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøtet, oppdelingsbegjæringen, disse vedtektene og gjeldende husordensregler er bindende for sameierne og deres rettsetterfølgere.

§ 2

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og eksklusiv bruksrett til en leilighet, to boder i underetasjen og to boder i loftsetasjen. Leiligheten og de fire bodene som sameierne har eksklusiv bruksrett til, er senere kalt seksjonen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjonen er fellesareal.

§ 3

Hver sameier har rett til å overdra sin selveierandel sammen med sin seksjon til tredjemann ved salg, gave, arv etc. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett. Et hvert eierskifte skal meldes til styret for sameiet.

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

Selveierandelen i den § 1 nevnte eiendom og deltakerinteressen i dette selskap kan ikke skilles. Firmaer eller andre institusjoner har ikke adgang til å kjøpe eller eie seksjoner i boligsameiet. De enkelte seksjoner kan bare benyttes til boligformål.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner.

§ 4

Bortlån eller utleie kan ikke skje uten styrets godkjenning. Godkjenning kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Godkjenning er ikke nødvendig ved utleie av ett enkelt rom.

Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

§ 5

Hver sameier hefter proratarisk etter sin andel i sameiet for sameiets forpliktelser.

§ 6

Hver sameier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sin seksjon, jf. eierseksjonsloven §32. Hvis dette, tross varsel fra styret med en måneds frist, ikke blir utført, vil dette kunne betraktes som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser..

§ 7

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Det er ikke tillatt å montere eller feste noe i fasaden, dette gjelder også husveggen på balkongene.

Endring av utomhusplanen som anleggelse eller utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §7 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 8

Selskapets virksomhet ledes av et i årsmøtetvalgt styre på tre medlemmer. Det velges også en varamann. Styremedlemmer og varamann velges fortrinnsvis en fra hver oppgang.. Styreleder velges særskilt på årsmøtet. Det tilligger styret å treffe avgjørelse i alt som vedrører den daglige drift av eiendommen. Styret er fullt underlagt årsmøtets bestemmelse. Styret forplikter selskapet utad.

Saker av særlig viktighet, skal på forhånd forelegges i årsmøtet og avgjøres ved simpelt flertall etter §15, med mindre slik forhåndsforeleggelse med fordyrende eller skadelig virkning vil forsinke den avgjørelse som må treffes. Styret kan ikke avhende fast eiendom.

Valgbare til Styret er sameiere og deres ektefeller. Funksjonstiden for styremedlemmer og varamann er 2 år, dog således at valg kan skje for 1 år for å hindre at alle styremedlemmer fratrer samtidig.

§ 9

Styret besørger ført offentlig regnskap over driften. Årsregnskap sendes deltagerne uoppfordret, sammen med eventuelt nødvendige oppstillinger for selvangivelsen. Likeledes oppsettes budsjett over neste års drift.

§ 10

Huseierforsikring for begge bygninger tegnes under ett. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skaden.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 11

Til dekning av faste utgifter og anslåtte beløp til vedlikehold og omkostninger, fastsetter styret en husleie som skal innbetales forskuddsvis pr. måned og som skal være like stor for alle sameiere.

Større arbeider må besluttet i årsmøtet og utligning kan da skje særskilt. Utligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

Ved for sen betaling av husleie og andre utlignede beløp, kan det beregnes 10% renter p.a. fra forfall.

§ 12

Sameierne plikter å overholde de til enhver tid gjeldende husordensregler, regler for dugnadsarbeide og gjeldende vaktmesterordning.

§ 13

Sameiet har en del garasjeplasser som disponeres av sameiere som har dekket dertil nødvendige innskudd. Garasjeplassene følger ikke seksjonene ved arv eller annet eierskifte. De kan bare avhendes gjennom styret til en sameier som har stått lengst på venteliste for overtakelse av slik plass på de vilkår som gjelder for garasjelagene.

Styret kan unntaksvis samtykke i kortvarig bortleie av en garasjeplass og da først og fremst til sameier på venteliste. Hvis plassen ikke skal benyttes av den berettigede i lengre tid, må avhendelse skje.

Til hver seksjon kan det kun knyttes rettighet til en garasje.

§ 14

Årsmøtet avholdes årlig innen utgangen av juni og skal innkalles med minimum 8 dagers varsel. Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap i revidert stand.
3. Budsjett for løpende kalenderår hvorunder fastsettelse av leie eller andre tilskudd.
4. Valg av styre.
5. Eventuelt valg av revisor og forretningsfører.
6. Fastsettelse av revisors og eventuelt styrets godtgjørelse.
7. Andre i innkallelsen nevnte saker

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes ut minimum tre dager før møtet.

Innkallelse skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser, til fraværsadresse som er oppgitt til styret, eller sendes ut på e-post til sameierne.

§ 15

På årsmøtet kan det avgis en stemme for hver seksjon.

Sameier kan også møte ved fullmektig så fremt dette på forhånd meldes til styret. Møte ved ektefelle kan skje uten forhåndsmelding.

Beslutning fattes med simpelt flertall. For beslutning om endring av vedtektene kreves $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmene. For øvrige flertallsbestemmelser, se eierseksjonsloven §§ 49-51.

§ 16

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sameiernes forpliktelser etter disse vedtektene, er det tatt panteforhold i vedkommende seksjon for et beløp tilsvarende 2G, jf. eierseksjonsloven §31).

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser f.eks. Husordensreglene som inngår som et ledd i disse vedtekter, kan sameiere som ikke sørger for at den som disponerer leiligheten, eller er gitt adgang til denne, avholder seg fra videre brudd herpå, ilegges en konvensjonalbot av årsmøtet. Boten, som kan være på inntil 1.500 kroner pr. uke, er sikret ved panteforholdet etter første ledd.

Hvis en sameier ikke betaler fastsatte tilskudd til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameieavtalen og gir sameiet rett til å inndrive det forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis sameier eller den som disponerer leiligheten begår vesentlig brudd på disse vedtektene eller husordensregler, kan sameiet på samme måte anse avtalen for vesentlig misligholdt og pålegge vedkommende å flytte eller la vedkommende sameiers ideelle andel selges på tvangsauksjon, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 17

Seksjonseierne plikter å overholde lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

HUSORDENSREGLER Boligsameiet Haslekroken 5 og 7

1. Det påligger eieren av hver enkelt seksjon å utføre vaktmester-tjeneste en uke av gangen etter tur. Arbeidet utføres etter gjeldende instruks.
2. Trappevask er satt bort.
3. Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet.
4. Støy som kan forstyrre naboene skal unngås i tiden 23.00 - 07.00. Musikkøving o.l. skal foregå utenfor nevnte tidsrom. Banking, bruk av slagdrill etc. må ikke skje etter kl. 21.00. Det samme gjelder lørdager etter kl. 18.00 og søn- og helligdager, med mindre man har innhentet styrets tillatelse og varslet naboene.
5. Bruk av vaskeskjeller, tørkeplasser og privat vaskemaskin:
 - a) Vaskeriet reserveres ved å henge opp hengelås på en gitt dag
 - b) Dato, hvem som har brukt vaskeriet og strømforbruk skrives opp i boken
 - c) Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet mellom kl. 23.00 og 07.00
 - d) Tøy må ikke henge ute på helligdager eller 17. mai.
 - e) Det er ikke tillatt å bruke egen vaskemaskin mellom kl. 23.00 og 07.00.
6. Bilvask utføres på vaskeplasser og den enkelte rydder opp etter seg og henger nøkkel og slange på plass inne i kjelleren.
7. Parkering av biler kan skje der det er ledig plass.
8. Hundehold er normalt ikke tillatt. Styret kan imidlertid gi seksjonseier dispensasjon til å holde en bestemt hund hvis særlige forhold tilsier dette. Lufting av hund skal skje med hunden i bånd.
9. Forsøpling på sameiets eiendom er forbudt.

Forsøpling er et vidt begrep. Kasting av mat på plenen anses som forsøpling, ølbokser, engangsgriller, sneiper osv. anses som forsøpling.
10. Planter og blomsterkasser må være på innsiden av balkongrekkverket og vannes på en måte som gjør at jord, vann og annet, ikke havner på balkongen under.
11. Røyking innendørs i fellesarealene er ikke tillatt, dette gjelder også hele kjelleren og loftet inkl. egne boder.
12. Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongen.
13. Det er ikke tillatt med oppbevaring av brannfarlig gass i kjeller eller på loft.
14. Bortsetting og lagring av gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt.

I særskilte tilfeller, f.eks. ved flytting eller oppussing, kan bruk av fellesarealene til midlertidig oppbevaring av private gjenstander avtales skriftlig med styret. Avtalen skal inneholde dato for fjerning av gjenstandene og dersom denne ikke overholdes kan styret fjerne gjenstandene for sameiers regning.

Innkalling - Årsmøte 2025

Møtet gjennomføres digitalt i perioden 07.06.2025 til 15.06.2025

Godkjenning av regnskap for 2024

Bakgrunn

Driften av Boligsameiet Haslekroken 5 og 7 har stort sett gått som forventet og i henhold til budsjett for 2024 (sak 3 ÅM2024).

Husleie økte med kr. 450,- fra 010924, så regnskapet inkluderer 4 måneder med økte husleieinntekter, noe som var hensyntatt i budsjettet for 2024.

Vi budsjetterte med et overskudd på kr 21 464,00 og endte på et underskudd i regnskapet for 2024 på kr. 37 551,68. Vi har gjennomført flere aktiviteter på uteområdene våre som merking av parkeringsplasser der vi måtte kjøpe inn spesielt utstyr I tillegg måtte vi bytte kablingen av porttelefonene da disse sluttet å virke i en av oppgangene. I tillegg rens av takrenner. Disse punktene var ikke medtatt i budsjettet for 2024. Det totale underskuddet dekkes av egenkapitalen for driftsåret 2024.

Vurdering

De fleste postene i regnskapet er mer eller mindre faste, både inntektene (husleie) og mange av utgiftene så som kommunale avgifter, strøm, forsikringer, Telia avtale, styrehonorarer, trappevask, utgifter til Gårdreform, renter og avdrag på lån etc. Under posten div. utgifter ligger blant annet bankgebyrer, revisjonshonorar, honorar til forretningsfører, kontingent, avtale med Access låseservice. Rep. og vedlikehold inneholder bl.a. avtalene med Anticimex (gnageravtale og mauravtale), utgifter til plenklipping og utgifter til dugnad.

Revisors kommentar til regnskapet for 2024:

Etter å sett over regnskapet for 2024 vil jeg si at regnskapet som legges frem for sameiet gir et korrekt bilde av økonomien i 2024. Regnskapet er ryddig og korrekt ført

Revisor: Anders Lie

Forslag til vedtak

Regnskapet for 2024 godkjennes.

Godkjennelse av styrets beretning for 2024

Styret har hatt jevnlige møter gjennom året. I tillegg har vi hatt løpende kontakt via e-post og telefon.

Vi har gjennom året utført løpende saksbehandling fra sameiere, og har sørget for den daglige driften av sameiet.

Vi har kontaktet flere forsikringsselskap og vært i møter med disse for å oppnå en gunstigere forsikringsavtale. Vi har fått implementert sjekk av bygningene i forsikringsavtalen, slik at vi vil få utarbeidet en tilstandsrapport som vil kunne brukes som et verktøy for framtidig vedlikeholdsplanlegging.

Det har vært en økning av rotteobservasjoner på eiendommene gjennom vinteren. Styret har hatt befaring med Anticimex ute på eiendommene og i garasjene, samt innvendig i kjellere. Vi er ikke kjent med at det har vært rotter innendørs, det var heller ikke noe som indikerte det under befaringen. Konklusjonen fra Anticimex er at rottene har gravd "tunneler" i plenen, eneste måten å få bort disse er å grave opp plenen. Ellers er det svært viktig at rottene ikke har tilgang til søppelskurene eller får tilgang til mat eller matavfall. Med tanke på myndighetenes råd om å etablere beredskapslager for blant annet mat, vil bodene være et naturlig sted å ha et slikt lager. Det er svært viktig at man lagrer maten i forsvarlig lukkede beholdere slik at ikke gnagere får ferten av matlageret og kommer inn i bygningene.

Styret har vært i kontakt med leverandør av bredbånd via fiber, Global Connect. Fibernikkel vil gi høyere hastighet for dataoverføring og er prismessig gunstigere enn dagens løsning fra Telia. Vi har en avtale med lang oppsigelsestid hos Telia, avtalen med Global Connect vil tre i kraft fra høsten. Nærmere informasjon kommer.

Det har blitt utført rens av takrenner, da noen av nedløpene virket å være tette. Det viste seg at murpuss har løsnet på hovedsakelig én av pipene, dette har blitt ført i takrennene og tettet nedløpet. Jobben med å utbedre pipene og skifte nedløpsrør vil bli utført i sommer.

Det har blitt etablert ei hagegruppe som sammen med styret har søkt Oslo kommune om midler gjennom et tiltak som heter "Urbant økologisk landbruk" til å etablere frukttrær, bærbusker og pallekarmer for dyrking av grønnsker og urter. Vi fikk tilskuddet og hagegruppa er i full gang jobben. Veldig bra initiativ av ildsjelene i hagegruppa, dette tiltaket øker trivsel spesielt for alle i sameiet, men også for hele nabolaget.

Forslag til vedtak

Styrets beretning godkjennes.

Godkjennelse av styrets budsjettforslag for 2025

I budsjettet for 2025 er det hensyntatt det kostnads- og rentenivået som pt. er gjeldende for året 2025 for blant annet renter og avdrag, kommunale avgifter, forsikring, trappevask, avtalen med Telia, etc.

Husleien er budsjettert med kr 5 000,- for perioden 010125-310825, og kr 5 500,- fra 010925 til 311225.

Det er planlagt å bytte fra Telia til Global Connect og dette er hensyntatt i budsjettet fra oktober 2025. Vi skal bare kjøpe bredbåndstjenester til sameiet fra dette tidspunktet og styret har vurdert avtalen som gunstigere enn Telia.

Det er planlagt og utført reparasjon av porttelefoner (resten av oppgangene som ikke ble tatt i 2024), vedlikehold av pipene og kjøp av utemøbler til fellesområdene våre i vedlikeholdsbudsjettet for 2025.

Det er for driftsåret 2025 budsjettert med et marginalt overskudd på kr 8 629,-.

Forslag til vedtak

Styrets budsjettforslag for 2025 godkjennes.

Sak fra sameier: Styret utarbeider en plan for større vedlikeholdsprosjekter for neste fem-tiårsperiode

Sameiet har større vedlikeholdsprosjekter som har vært diskutert på tidligere årsmøter og i andre sammenhenger, men som det ikke foreligger en helhetlig plan som er kjent for sameierne. Eksempler på slike prosjekter inkluderer blant annet rørfornyng, renovering av bad, vedlikehold/utbytting av piper og maling/oppussing av fellesarealer.

Dette er potensielt svært kostbare prosjekter.

Sameiet bør derfor ha en helhetlig og konkret plan for større vedlikeholdsprosjekter.

Dette vil gi større forutsigbarhet for sameiet, ved at det går an å justere husleien utfra hvilke prosjekter som skal gjennomføres. Dette vil også kunne redusere sameiets behovet for fremtidige låneopptak.

Samtidig vil det bidra til at den enkelte sameier kan se sin egen vedlikeholdsplikt (jf. Eierseksjonsloven § 32) i sammenheng med det sameiet har planlagt. Dermed kan vi unngå situasjoner hvor for eksempel bad renoveres av den enkelte sameier, og så må renoveres på nytt i forbindelse med en eventuell fornying av rør i regi av sameiet. I tillegg vil det gi større forutsigbarhet, ved at eventuelle behov for ekstraordinære innbetalinger for større vedlikeholdsprosjekter er kjent og kan planlegges for av den enkelte.

Forslag til vedtak

Denne saken er behandlet av årsmøtet i 2024. Forslaget ble da nedstemt.

Forslagsstiller mener imidlertid det var uklart om man stemte for eller mot forslaget til sameieren. På anmodning fra forslagsstiller velger styret å ta med saken også i år.

En av styrets viktigste oppgaver er å forvalte bygningsmassens verdier til sameiernes beste. Det innebærer at styret kontinuerlig diskuterer vedlikeholdsplaner opp mot oppsparte midler. Det er styrets oppgave å bruke de verktøy som man mener er best egnet til å ivareta vedlikeholdet. Det vil ikke være heldig å dele slik informasjon, da det kan være uheldig i situasjoner i forbindelse med kjøp/salg av leilighet som tilfeldigvis skjer i perioder der det planlegges større arbeider og husleien potensielt må øke kraftig. Styret vil alltid informere sameiere dersom større vedlikeholdsprosjekter planlegges, og så langt det lar seg gjøre vil kostnadene dekkes av oppsparte midler som en del av husleien. Dersom det planlegges vedlikehold eller oppgraderinger som krever engangsinnbetaling, vil dette kommuniseres til sameierne.

Det vil være lite hensiktsmessig og fleksibelt hvis man måtte styre etter en teoretisk plan. Man vil for eksempel kunne oppleve at husleien må settes opp med flere tusen kroner per måned fordi man i vedlikeholdsplanen antar at man bør bytte soilrør innen fem år. I realiteten kan det hende soilrørene holder i 50 år til. Styret mener det er påstander i forslagsteksten som ikke stemmer med virkeligheten, blant annet hevdes det at sameiet har hatt planer om å renovere bad. Vi er som kjent et boligsameie bestående av selveierleiligheter, i motsetning til borettslag der et eierselskap eier bygget og beboer kjøper en boretts til leiligheten. Det er den enkelte sameiers ansvar å renovere kjøkken, bad og andre rom i leiligheten. Styret er ikke kjent med at nyrenoverte bad vil måtte renoveres igjen dersom soilrør skal renoveres eller skiftes.

Styrets innstilling er å stemme MOT at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan der husleien justeres ut fra forventet vedlikehold.

Sak fra sameier: Godkjennelse for å etablere trapp fra balkonger i 1. etasje ned i hage

Ønsker at sameie skal ta stilling til om det kan etableres trapp fra balkonger i 1. etasje ned i hage.

Vi har sett at det er flere balkonger i Haslekroken 1 og 3 som har etablert trapp mellom balkonger i 1. etasje og hage. Dette gir lettere tilgang til bruk av hagen og er veldig barne- og familievennlig. Særlig nå som hagen i Haslekroken 5 & 7 virkelig har fått en oppsving, ville det vært veldig hyggelig om man enkelt kunne vekslet mellom bruk av hage og balkong. En slik trapp er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Så en godkjennelse fra generalforsamling vil ikke være enerådene, men et første steg.

Det må selvsagt være frivillig for sameiere som bor i 1. etasje om man ønsker en slik trapp eller ikke. Men det ville vært fint om de sameiere som eventuelt ønsker har mulighet til dette. Det kan også vurderes om man ønsker en fast plassering og utseende trapp skal ha for å sikre en pen fasade. Hagen skal være for alle, så det er viktig å påpeke at området utenfor en slik trapp ikke skal “privatiseres” med hagemøbler, grill, leker o.l. Men kun brukes som en tilgang ned til hagen.

Håper dette forslaget vil vurderes som et positivt tiltak for sameiere. Hagegruppa i Haslekroken 5 & 7 har virkelig stått på og gjort flotte tiltak for å gjøre det hyggelig i hagen vår. Og med stadig nye familier som etableres i sameiet vårt vil det være forhåpentligvis være et fint tiltak for å øke sosiale samspill i felleshage.

Forslag til vedtak

Det går ikke fram av forslagsteksten om man ønsker at fellesskapet skal bekoste tiltaket, men det er avklart med forslagsstiller at forslaget går ut på at hver enkelt sameier som ønsker etablert tiltaket på sin balkong selv skal bekoste alt, så som planlegging, søknad og gjennomføring. Styret er enig i at det er riktig siden tiltaket potensielt kun er til gunst for 1/3 (maks 8 av 24) sameiere. Alle kostnader skal bæres av den enkelte sameier som ønsker tiltaket på sin balkong, ingen kostnader tilfaller sameiet/fellesskapet.

Siden balkongrekkverkenes beskaffenhet er som de er, vil tiltaket i tillegg til trapp, kreve etablering av en dør eller lignende for å kunne gå fra balkongdekket og ut til trappen. Styret mener det er viktig å bevare et enhetlig inntrykk i sameiet, plassering av dør/trapp må ha lik plassering og utførelse på alle balkongene. Siden man ikke kan påtvinge beboere løsningen, må man sikre enhetlig plassering og utførelse også for framtiden.

Styret innstiller på at forslagsstiller kan utrede tiltaket ved å innhente forslag til utførelse, tegninger og skisser som forklarer utførelse og visuelt uttrykk etc. Samt totalkostnaden per balkong, og ta rede på hvor mange av sameierne i 1. etg som ønsker en slik løsning. Styret skal holdes løpende orientert gjennom prosessen, og eventuell søknad til kommunen må signeres av styret.

Styrets innstilling er å stemme FOR videre utredning av etablering adkomst fra balkong 1. etg.

Sak fra sameier: Sykkelskur

Fordi for vi som sykler, ikke har et egnet sted å sette sykkel over natta. Det er ikke ønskelig å sette dyre elsykler ute om natta. De bæres ned i underetg, det er tungt og det er mangel på plass. Bæring ned vil også på sikt forårsake merker i vegg, som igjen kan føre til økt vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret er enig i forslagsstillers argumenter. Det er for øvrig ikke mulig å gjennomføre etablering av sykkelskur uten en utredning for å kartlegge behov av hvor mange sykler skuret skal romme, størrelse på skuret, plassering og pris. Styret ønsker å utrede videre for å ta rede på dette. Vi vil undersøke om kommunen har tilskuddsordninger som er relevant og som vi kan søke. I mellomtiden vet vi at garasjesameiet har ledige garasjer som sameierne kan leie for sykkelparkering, her kan man også gå sammen med andre sameiere hvis man ikke har behov for en hel garasje.

Styrets innstilling er at man stemmer FOR forslag om at styret utreder muligheten for å etablere sykkelskur.

Valg av tillitsvalgte

Kristin Tauland og Thomas Karlsen er på valg. Begge stiller til gjenvalg og ingen nye kandidater har meldt seg.

Forslag til vedtak

Kristin Tauland og Thomas Karlsen velges for ny periode.

Protokoll - Årsmøte 2025

Møtet ble gjennomført digitalt i perioden 07.06.2025 til 16.06.2025

Godkjennelse av regnskap for 2024

Bakgrunn

Driften av Boligsameiet Haslekroken 5 og 7 har stort sett gått som forventet og i henhold til budsjett for 2024 (sak 3 ÅM2024).

Husleie økte med kr. 450,- fra 010924, så regnskapet inkluderer 4 måneder med økte husleieinntekter, noe som var hensyntatt i budsjettet for 2024.

Vi budsjetterte med et overskudd på kr 21 464,00 og endte på et underskudd i regnskapet for 2024 på kr. 37 551,68. Vi har gjennomført flere aktiviteter på uteområdene, som merking av parkeringsplasser der vi måtte kjøpe inn spesialutstyr. I tillegg måtte vi bytte kablingen av porttelefonene da disse sluttet å virke i en av oppgangene. Rens av takrenner var heller ikke beregnet, da dette var planlagt gjort senere. Disse punktene var ikke medtatt i budsjettet for 2024, og er forklaringen på underskuddet. Det totale underskuddet dekkes inn av egenkapitalen og får ingen innvirkning på driften av sameiet.

Vurdering

De fleste postene i regnskapet er mer eller mindre faste, både inntektene (husleie) og mange av utgiftene, så som kommunale avgifter, strøm, forsikringer, Telia avtale, styrehonorar, trappevask, utgifter til Gårdreform, renter og avdrag på lån etc. Under posten div. utgifter ligger blant annet bankgebyrer, revisjonshonorar, honorar til forretningsfører, kontingent, avtale med Access låseservice. Rep. og vedlikehold inneholder bl.a. avtalene med Anticimex (gnageravtale og mauravtale), utgifter til plenklipping og utgifter til dugnad.

Revisors kommentar til regnskapet for 2024:

Etter å sett over regnskapet for 2024 vil jeg si at regnskapet som legges frem for sameiet gir et korrekt bilde av økonomien i 2024. Regnskapet er ryddig og korrekt ført

Revisor: Anders Lie

Vedtak

Regnskapet for 2024 godkjennes.

11 stemmer: Stemmer for at regnskapet godkjennes

Vedtaket var enstemmig.

Godkjennelse av styrets beretning for 2024

Styret har hatt jevnlige møter gjennom året. I tillegg har vi hatt løpende kontakt via e-post og telefon.

Vi har gjennom året utført løpende saksbehandling fra sameiere, og har sørget for den daglige driften av sameiet.

Vi har kontaktet flere forsikringsselskap og vært i møter med disse for å oppnå en gunstigere forsikringsavtale. Vi har fått implementert sjekk av bygningene i forsikringsavtalen, slik at vi vil få utarbeidet en tilstandsrapport som vil kunne brukes som et verktøy for framtidig vedlikeholdsplanlegging.

Det har vært en økning av rotteobservasjoner på eiendommene gjennom vinteren. Styret har hatt befaring med Anticimex ute på eiendommene og i garasjene, samt innvendig i kjellere. Vi er ikke kjent med at det har vært rotter innendørs, det var heller ikke noe som indikerte det under befaringen. Konklusjonen fra Anticimex er at rottene har gravd "tunneler" i plenen, eneste måten å få bort disse er å grave opp plenen. Ellers er det svært viktig at rottene ikke har tilgang til søppelskurene eller får tilgang til mat eller matavfall. Med tanke på myndighetenes råd om å etablere beredskapslager for blant annet mat, vil bodene være et naturlig sted å ha et slikt lager. Det er svært viktig at man lagrer maten i forsvarlig lukkede beholdere slik at ikke gnagere får ferten av matlageret og kommer inn i bygningene.

Styret har vært i kontakt med leverandør av bredbånd via fiber, Global Connect. Fibern kabel vil gi høyere hastighet for dataoverføring og er prismessig gunstigere enn dagens løsning fra Telia. Vi har en avtale med lang oppsigelsestid hos Telia, avtalen med Global Connect vil tre i kraft fra høsten. Nærmere informasjon kommer.

Det har blitt utført rens av takrenner, da noen av nedløpene virket å være tette. Det viste seg at murpuss har løsnet på hovedsakelig én av pipene, dette har blitt ført i takrennene og tettet nedløpet. Jobben med å utbedre pipene og skifte nedløpsrør vil bli utført i sommer.

Det har blitt etablert ei hagegruppe som sammen med styret har søkt Oslo kommune om midler gjennom et tiltak som heter "Urbant økologisk landbruk" til å etablere frukttrær, bærbusker og pallekarmer for dyrking av grønnsker og urter. Vi fikk tilskuddet og hagegruppa er i full gang med jobben. Veldig bra initiativ av ildsjelene i hagegruppa, dette tiltaket øker trivsel spesielt for alle i sameiet, men også for hele nærområdet.

Vedtak

Styrets beretning godkjennes.

11 stemmer: Stemmer for at styrets beretning godkjennes

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/1/3

Godkjennelse av styrets budsjettforslag for 2025

I budsjettet for 2025 er det hensyntatt det kostnads- og rentenivået som pt. er gjeldende for året 2025 for blant annet renter og avdrag, kommunale avgifter, forsikring, trappevask, avtalen med Telia, etc. Husleien er budsjettert med kr 5 000,- for perioden 010125-310825, og kr 5 500,- fra 010925 til 311225.

Det er planlagt å bytte leverandør av bredbånd fra Telia til Global Connect og dette er hensyntatt i budsjettet fra oktober 2025. Vi skal bare kjøpe bredbåndstjenester til sameiet fra dette tidspunktet og styret har vurdert avtalen som gunstigere enn Telia.

Det er planlagt og utført reparasjon av porttelefoner (resten av oppgangene som ikke ble tatt i 2024), reparasjon og vedlikehold av pipene samt kjøp av utemøbler til fellesområdene våre i vedlikeholdsbudsjettet for 2025. Det er for driftsåret 2025 budsjettert med et marginalt overskudd på kr 8 629,-.

Vedtak

Styrets budsjettforslag for 2025 godkjennes.

11 stemmer: Stemmer for at budsjettforslaget godkjennes

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/1/4

Sak fra sameier Maria Middelthon: Styret utarbeider en plan for større vedlikeholdsprosjekter for neste fem-tiårsperiode

Sameiet har større vedlikeholdsprosjekter som har vært diskutert på tidligere årsmøter og i andre sammenhenger, men som det ikke foreligger en helhetlig plan som er kjent for sameierne. Eksempler på slike prosjekter inkluderer blant annet rørfornyng, renovering av bad, vedlikehold/utbygting av piper og maling/oppussing av fellesarealer. Dette er potensielt svært kostbare prosjekter. Sameiet bør derfor ha en helhetlig og konkret plan for større vedlikeholdsprosjekter. Dette vil gi større forutsigbarhet for sameiet, ved at det går an å justere husleien utfra hvilke prosjekter som skal gjennomføres. Dette vil også kunne redusere sameiets behovet for fremtidige låneopptak. Samtidig vil det bidra til at den enkelte sameier kan se sin egen vedlikeholdsplikt (jf. Eierseksjonsloven § 32) i sammenheng med det sameiet har planlagt. Dermed kan vi unngå situasjoner hvor for eksempel bad renoveres av den enkelte sameier, og så må renoveres på nytt i forbindelse med en eventuell fornying av rør i regi av sameiet. I tillegg vil det gi større forutsigbarhet, ved at eventuelle behov for ekstraordinære innbetalinger for større vedlikeholdsprosjekter er kjent og kan planlegges for av den enkelte.

Vedtak

Denne saken er behandlet av årsmøtet i 2024. Forslaget ble da nedstemt. Forslagsstiller mener imidlertid det var uklart om man stemte for eller mot forslaget til sameieren. På anmodning fra forslagsstiller velger styret å ta med saken også i år.

En av styrets viktigste oppgaver er å forvalte bygningsmassens verdier til sameiernes beste. Det innebærer at styret kontinuerlig diskuterer vedlikeholdsplaner opp mot oppsparte midler. Det er styrets oppgave å bruke de verktøy som man mener er best egnet til å ivareta vedlikeholdet. Styret vil alltid informere sameiere dersom større vedlikeholdsprosjekter planlegges, og så langt det lar seg gjøre vil kostnadene dekkes av oppsparte midler som en del av husleien. Dersom det planlegges vedlikehold eller oppgraderinger som krever engangsinnbetaling, vil dette kommuniseres til sameierne.

Det vil være lite hensiktsmessig og fleksibelt hvis man måtte styre etter en teoretisk plan. Man vil for eksempel kunne oppleve at husleien må settes opp med flere tusen kroner per måned fordi man i vedlikeholdsplanen antar at man bør bytte soilrør innen fem år. I realiteten kan det hende soilrørene holder i 50 år til. Styret mener det er påstander i forslagsteksten som ikke stemmer med virkeligheten, blant annet hevdes det at sameiet har hatt planer om å renovere bad. Vi er som kjent et boligsameie bestående av selveierleiligheter, i motsetning til borettslag der et eierselskap eier bygget og beboer kjøper en boretts til leiligheten. Det er den enkelte sameiers ansvar å renovere kjøkken, bad og andre rom i leiligheten. Styret er ikke kjent med at nyrenovere bad vil måtte renoveres igjen dersom soilrør skal renoveres eller skiftes.

Styrets innstilling er å stemme MOT at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan der husleien justeres ut fra forventet vedlikehold.

1 stemme: FOR at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan der husleien justeres ut fra forventet vedlikehold

11 stemmer: MOT at styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan der husleien justeres ut fra forventet vedlikehold

Sak fra sameier Even Storberget: Godkjennelse for å etablere trapp fra balkonger i 1. etasje ned i hage

Ønsker at sameie skal ta stilling til om det kan etableres trapp fra balkonger i 1. etasje ned i hage.

Vi har sett at det er flere balkonger i Haslekroken 1 og 3 som har etablert trapp mellom balkonger i 1. etasje og hage. Dette gir lettere tilgang til bruk av hagen og er veldig barne- og familievennlig. Særlig nå som hagen i Haslekroken 5 & 7 virkelig har fått en oppsving, ville det vært veldig hyggelig om man enkelt kunne vekslet mellom bruk av hage og balkong. En slik trapp er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Så en godkjennelse fra generalforsamling vil ikke være enerådene, men et første steg.

Det må selvsagt være frivillig for sameiere som bor i 1. etasje om man ønsker en slik trapp eller ikke. Men det ville vært fint om de sameiere som eventuelt ønsker har mulighet til dette. Det kan også vurderes om man ønsker en fast plassering og utseende trapp skal ha for å sikre en pen fasade. Hagen skal være for alle, så det er viktig å påpeke at området utenfor en slik trapp ikke skal “privatiseres” med hagemøbler, grill, leker o.l. Men kun brukes som en tilgang ned til hagen.

Håper dette forslaget vil vurderes som et positivt tiltak for sameiere. Hagegruppa i Haslekroken 5 & 7 har virkelig stått på og gjort flotte tiltak for å gjøre det hyggelig i hagen vår. Og med stadig nye familier som etableres i sameiet vårt vil det være forhåpentligvis være et fint tiltak for å øke sosiale samspill i felleshage.

Vedtak

Det går ikke fram av forslagsteksten om man ønsker at fellesskapet skal bekoste tiltaket, men det er i ettertid avklart med forslagsstiller at forslaget går ut på at hver enkelt sameier som ønsker etablert tiltaket på sin balkong selv skal bekoste alt, så som planlegging, søknad og gjennomføring. Styret er enig i at det er riktig siden tiltaket potensielt kun er til gunst for 1/3 (maks 8 av 24) sameiere. Alle kostnader skal bæres av den enkelte sameier som ønsker tiltaket på sin balkong, ingen kostnader tilfaller sameiet/fellesskapet.

Siden balkongrekkverkenes beskaffenhet er som de er, vil tiltaket i tillegg til trapp, kreve etablering av en dør eller lignende for å kunne gå fra balkongdekket og ut til trappen. Styret mener det er viktig å bevare et enhetlig inntrykk i sameiet, plassering av dør/trapp må ha lik plassering og utførelse på alle balkongene. Siden man ikke kan påtvinge beboere løsningen, må man sikre enhetlig plassering og utførelse også for framtiden.

Styret innstiller på styret utreder tiltaket ved å innhente forslag til utførelse, tegninger og skisser som forklarer utførelse og visuelt uttrykk etc. Samt totalkostnaden per balkong, og ta rede på hvor mange av sameierne i 1. etg som ønsker en slik løsning.

Styrets innstilling er å stemme FOR videre utredning av etablering adkomst fra balkong 1. etg.

7 stemmer: Stemme for videre utredning av etablering adkomst fra balkong 1.etg.
3 stemmer: Stemme mot videre utredning av etablering adkomst fra balkong 1.etg.
1 stemme: Blank stemme vedrørende videre utredning av etablering adkomst fra balkong 1.etg.

Kristin Tauland og Thomas Karlsen er på valg. Begge stiller til gjenvalg og ingen nye kandidater har meldt seg.

Vedtak

Kristin Tauland og Thomas Karlsen velges for ny periode.

10 stemmer: Stemmer for Kristin Tauland som styremedlem
11 stemmer: Stemmer for Thomas Karlsen som styreleder

Styrets innstilling er at man stemmer FOR forslag om at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur.

9 stemmer: For at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur
1 stemme: Mot at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur
1 stemme: Blank stemme for at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur

Styrets innstilling er at man stemmer FOR forslag om at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur.

Sak 25/1/6

Sak fra sameier Iselin Friberg Jensen: Sykkelskur

Fordi for vi som sykler, ikke har et egnet sted å sette sykkel over natta. Det er ikke ønskelig å sette dyre elsykler ute om natta. De bæres ned i underetg, det er tungt og det er mangel på plass. Bæring ned vil også på sikt forårsake merker i vegg, som igjen kan føre til økt vedlikehold.

Vedtak

Styret er enig i forslagsstillers argumenter. Det er for øvrig ikke mulig å gjennomføre etablering av sykkelkur uten en utredning for å kartlegge behov av hvor mange sykler skuret skal romme, størrelse på skuret, plassering og pris. Styret ønsker å utrede videre for å ta rede på dette. Vi vil undersøke om kommunen har tilskuddsordninger som er relevant og som vi kan søke. I mellomtiden vet vi at garasjesameiet har ledige garasjer som sameierne kan leie for sykkelparkering, her kan man også gå sammen med andre sameiere hvis man ikke har behov for en hel garasje.

Styrets innstilling er at man stemmer FOR forslag om at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur.

9 stemmer: For at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur
1 stemme: Mot at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur
1 stemme: Blank stemme for at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur

Sak 25/1/7

Valg av tillitsvalgte

Kristin Tauland og Thomas Karlsen er på valg. Begge stiller til gjenvalg og ingen nye kandidater har meldt seg.

Vedtak

Kristin Tauland og Thomas Karlsen velges for ny periode.

10 stemmer: Stemmer for Kristin Tauland som styremedlem
11 stemmer: Stemmer for Thomas Karlsen som styreleder

Styrets innstilling er at man stemmer FOR forslag om at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur.

9 stemmer: For at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur
1 stemme: Mot at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur
1 stemme: Blank stemme for at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur

Styrets innstilling er at man stemmer FOR forslag om at styret utreder muligheten for å etablere sykkelkur.

Bli abonnent

Dette dokumentet er signert av:

Hanne M B Helmundsen 08.03.1974	Signert: 18.06.2025 14:27 Signert med BankID
Thomas Andre Karlsen 08.04.1976	Signert: 18.06.2025 13:55 Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: <https://brd.no/signing/validate>



STORT: Dette prosjektet er ett steg nærmere dagens lys. Skisse: Meinich Arkitekter

Atlas Eiendom får en ny sjanse i Oslo

Dette kan bety et kombiprosjekt med bortimot 200 leiligheter i Oslo.

Bli abonnent

PUBLISERT 02.09.2025 - 12:56

I oktober i fjor bestilte Meinich Arkitekter oppstartsmøte for Økernveien 75-81 i Oslo øst. Dette er et gammelt eneboligområde med 11 enheter i krysset Grenseveien/Økernveien. Eierne Atlas Eiendom, som eies av blant andre Norgesgruppen, ville erstatte disse med 165 leiligheter og et næringsareal på 1.800 kvadratmeter – tvers over veien fra Hasle Torg.

Utviklerne argumenterte blant annet med beliggenheten like ved Hasle T-banestasjon som ligger mellom Carl Bernes plass og Økern. Selve planområdet er snaut 8,5 mål stort.

Plan- og bygningsetaten stoppet imidlertid planinitiativet i januar «fordi det innebærer vesentlig økning av høyder og utnyttelse fra eksisterende situasjon, og er i strid med overordnede føringer som søker å opprettholde eksisterende småhusbebyggelse».

Boliger og næring

Atlas møtte imidlertid Byrådsavdeling for byutvikling for noen dager siden og viste der skisser og mer detaljerte tall for det de kaller Halsekroken. De ser for seg blant annet:

- 11 småhus blir til 160-190 leiligheter.
- 190% BRA-utnyttelse.
- Nedtrapping fra krysset, 8-3 etasjer.
- Utadrettet næring i første etasje med fem meter takhøyde.

Bli abonnent



Atlas Eiendom vil rive 11 eneboliger – ber politikerne avgjøre

Og de reagerer kraftig på at PBE mener det ikke er i tråd med overordnede føringer, og kaller den holdningen for selektive vurderingskriterier.

– Det er tvert imot helt i tråd med overordnede føringer, nasjonale føringer om knutepunktfortetting og strategisk plan for Hovinbyen, oppsummerer de blant annet.

Skissene deres viser ei vinkelblokk med boliger og næring ut mot krysset samt tre næringsbygg langs Grenseveien. På innsiden er det tegnet inn tre boligblokker.

I BTA-tall blir dette:

15.949 kvadratmeter bolig.

1.523 kvadratmeter næring.

17.472 kvadratmeter totalt.

BYA: 3.108 kvadratmeter.

Bli abonnent

Byråd for byutvikling, James Stove Lorentzen, har nå vurdert saken og vil at Atlas Eiendom får anledning til å fremme planforslaget. Saken sendes dermed PBE for videre behandling.

– Det presiseres at byråden ikke har tatt stilling til innholdet i planen. Planen fremmes på forslagsstillers egen risiko. Det er opp til kommunens frie skjønn å vurdere hvorvidt forslaget skal vedtas eller forkastes, påpeker kommunaldirektøren og plan- og utbyggingssjefen i Oslo.

- Post og besøksadresse:
Rådhusgata 5,0151 Oslo - Norway

- Daglig leder:
Fredrik Loennecken | fredrik@estatemedia.no
- Ansvarlig redaktør:
Dag-Jørgen Saltnes | dag@estatemedia.no
- Redaktør Næringseiendom:
Silje Rønne | silje@estatemedia.no

- Estate media arbeider etter vær varsom-plakatens regler for god presseskikk.

- [Cookie policy](#) og [personvern](#)

- Nordisk salgsdirektør:
Jan Erik Pedersen

Bli abonnent

Abonnementssjef:
jannerik@estatemedia.no
Telefon: +47 901 58 211

- Abonnementssjef:
Jens Petter Eggum

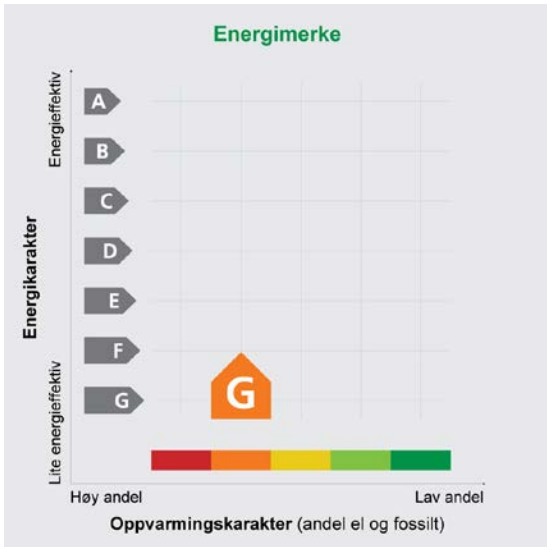
- Abonnementsservice:
jenspetter@estatemedia.no
Telefon: +47 900 38 742

Følg oss på 

Følg oss på 

Powered by Labrador CMS

Adresse	Haslekroken 7 B
Postnr	0575
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	127
Bnr.	42
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2022-1383109
Dato	12.04.2022



Innmeldt av	WILLOUGHBY NICHOLAS IVAR
-------------	--------------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

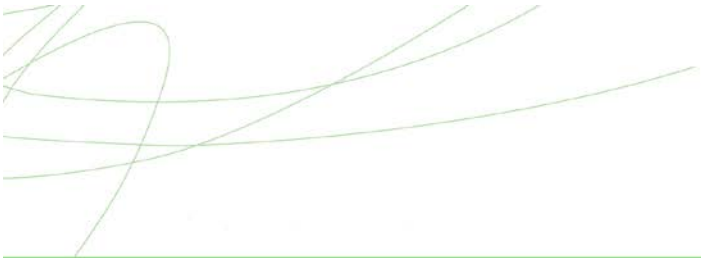
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

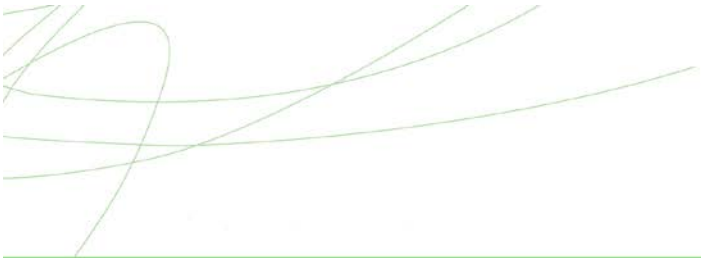
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for pristastsettelsen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

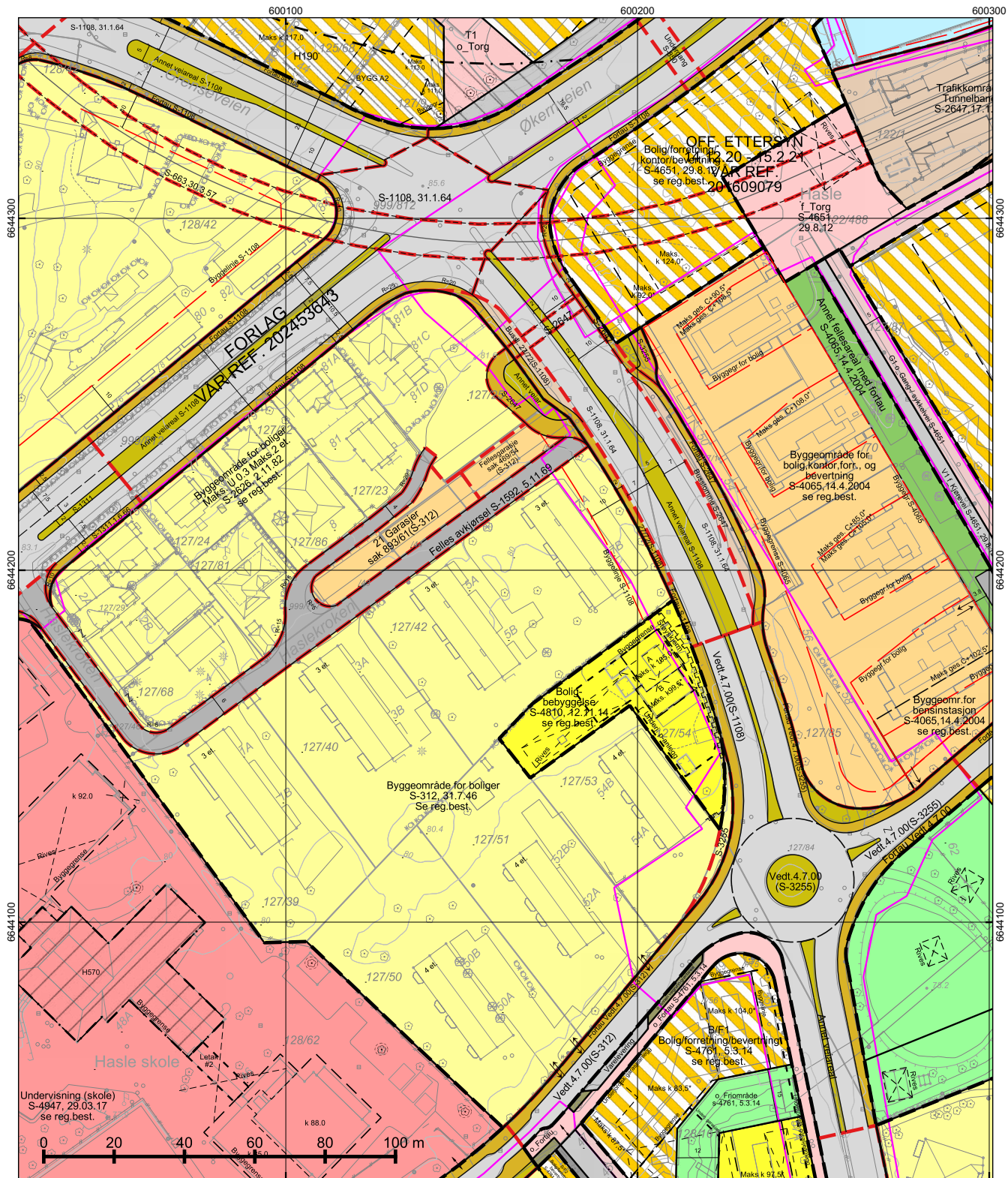
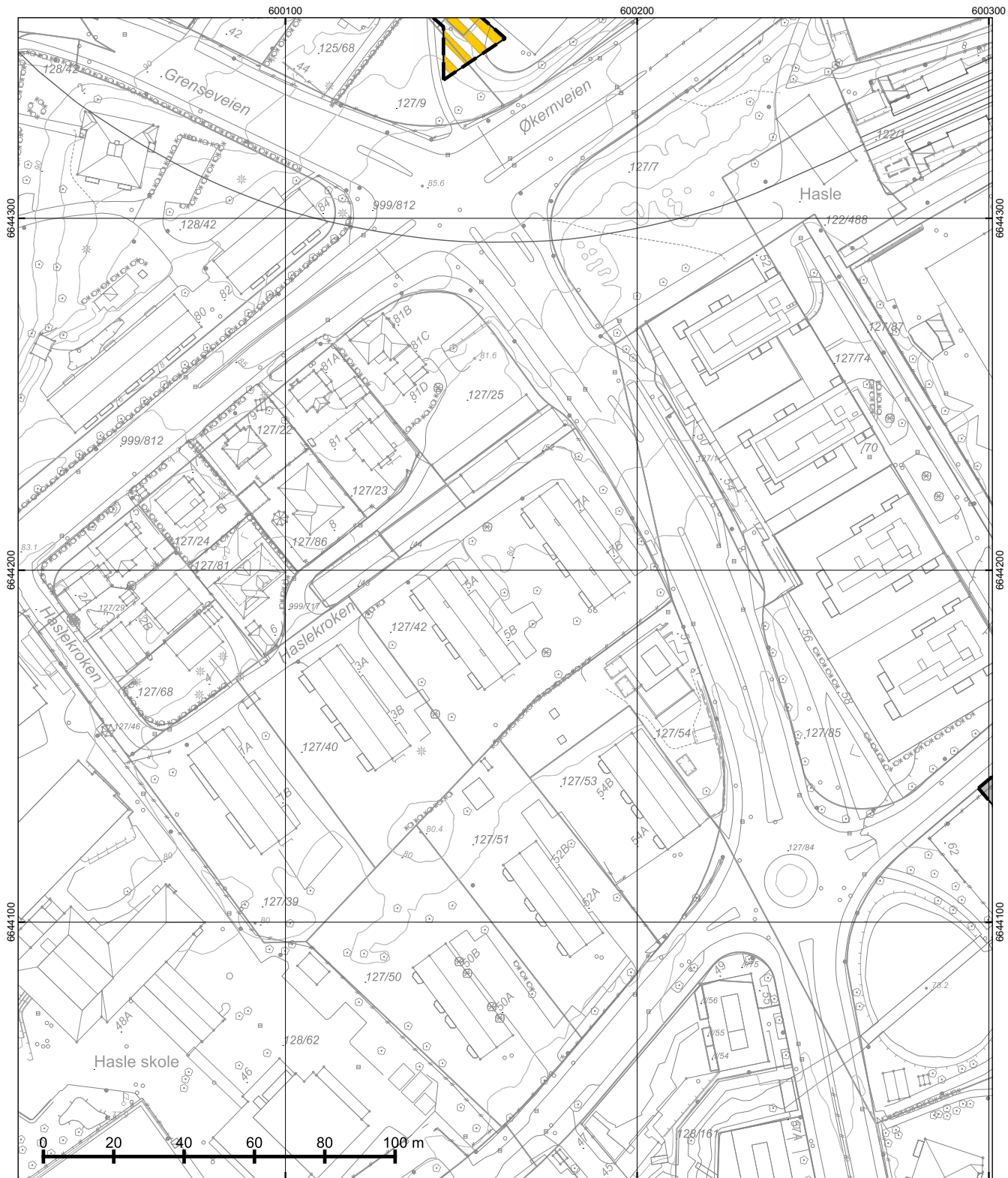
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Dato: 25.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147821/ 86519740	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV
Adresse: HASLEKROKEN 7B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 127/42	

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

Se tegnforklaring på eget ark

Dato: 25.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147821/ 86519740	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV
Adresse: HASLEKROKEN 7B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 127/42	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

70 - Felles avkjørsel

77 - Annet fellesareal

110 - Bolig m.tilh. anlegg

111 - Garasje i boligområde

121 - Forretning og kontor

140 - Bolig/forr./kontor

191 - Bensinstasjon

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

1110 - Boligbebyggelse

1162 - Undervisning

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Fortau

2013 - Torg

2015 - Gang-/sykkelveg

2016 - Gangveg/gangareal/gågate

2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

2083 - Parkeringshus/ -anlegg

3040 - Friområde

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

RpSikringSone

RpSikringGrense

70 - Felles avkjørsel

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

325 - Veigrunn i tunnel

913 - Formålgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Regulert kjørefelt

Byggegrense

Byggelinje

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Frisiktlinje

Regulert stoyskjerm

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

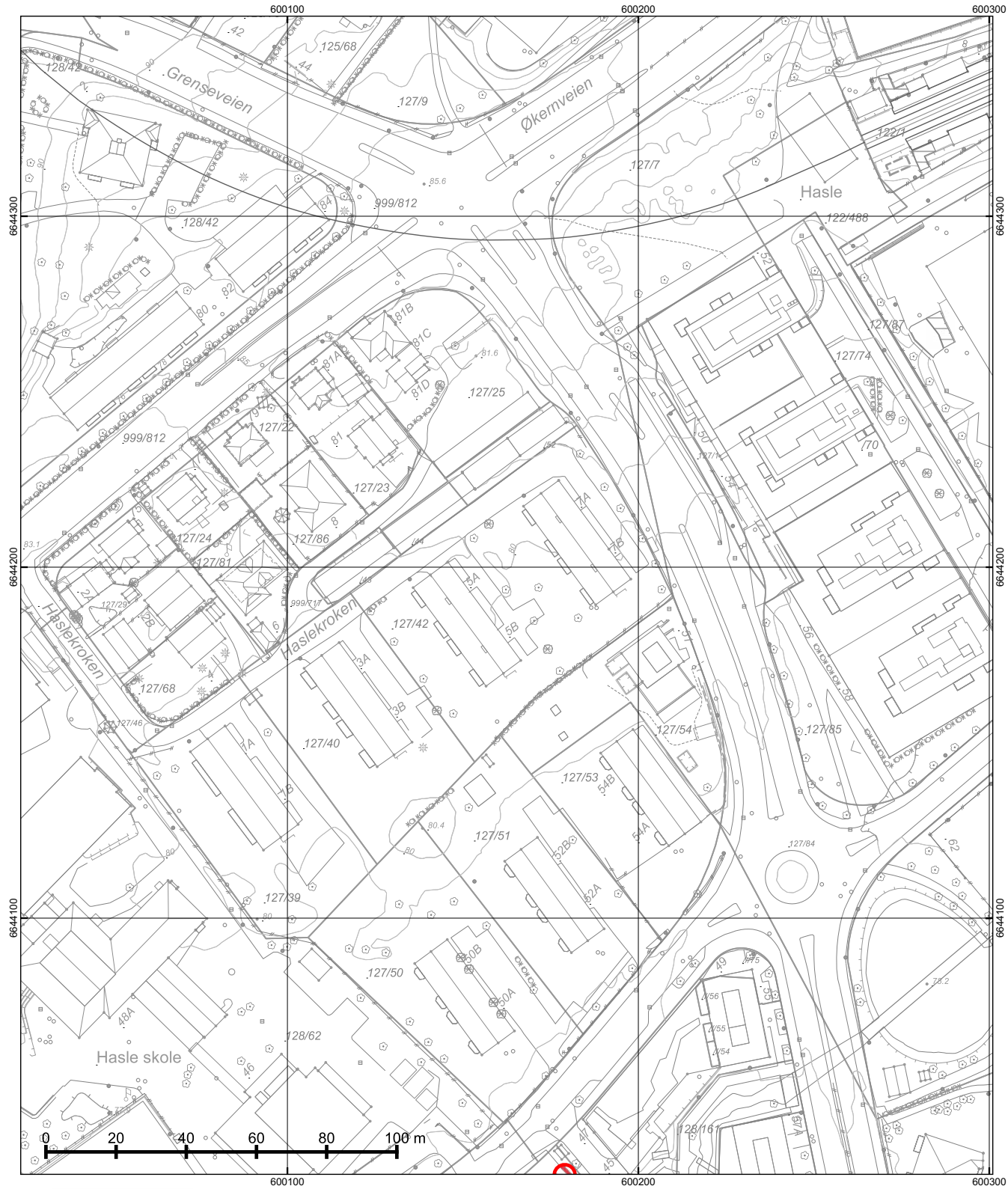
Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring

Avkjørsel

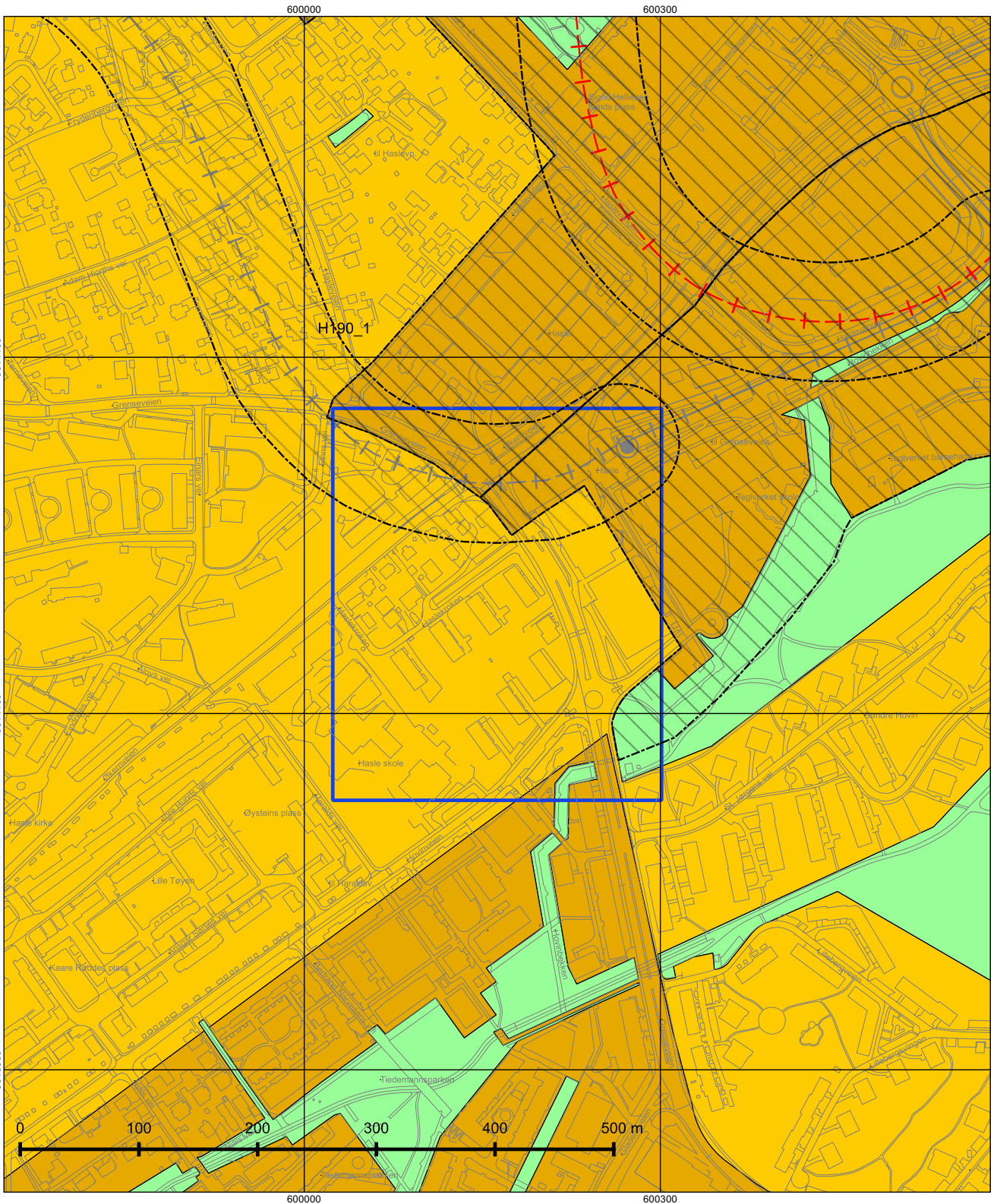
Eksisterende tre som skal bevares

Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 25.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 147821/ 86519740 Adresse: HASLEKROKEN 7B Gnr/Bnr: 127/42 Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV Kommentar:	





Oсло

Dato: 25.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147821/86519740
Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

Farled

— — — — —

Fjernveg (tunnel)

— — — — —

Fjernveg

— — — — —

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

— — — — —

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

— + —

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

140

141

Byggeanmeldelse.



Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 127 bruks-nr. 48

parsel av tomt 7 ved vei 2410

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger Mål 1:100 - Kjellerplan, etasjeplan, loftsplan.
 " 1:100 - Fasadefasader,
 " 1:50 - Snitt
 " 1:500 - Situasjonsplan. I alt 4 bladtegninger.
 Hovedbygning 379,5 m²
 Bygningens flateinnhold tilsammen 379,5 m².
 Uthus m²

Bygningens bestemmelse Væningshus.

Bygningens største høyde ca. 12,5 m.

Etasjenes antall og høyde 3 etasjer, etasjehøyde 2,85 m, fri høyde 2,60 m.

Grunnens beskaffenhet oppfylt grunn.

Kloakk og drenering ferdig lagt oktober 1950, ca. 15 m. syd for blokken.

Fundamentering og kjellermurer jernbetong og betong.

Isolasjon Goudron på grunnmur.

Bygningsmateriale Jernbetong og Siporex.

Innredning i kjelleren Boder, vaske- og tørkerom.

Innredning på loft Boder

Trappeantall 2 stk.

Taktekning Sementtaksten

Antall piper 4 stk. for ildsteder, 2 stk. med luftkanaler

Antall tilhørende ildsteder 24 stk.

Trukne røkrør ingen.

Særegne konstruksjoner ingen.

Lokum 1 stk. w.c. til hver leilighet; i alt 12 stk.

Stall, fjøs, grisehus hønsehus etc. ingen

Følgende naboer er varslet:

A/S Hasle	gmr. 127 bnr. 40 og 41
Henrichsen	" 127 " 1
Hartmann Riss	" 127 " 22
Hans Ingvaldsen	" 127 " 23
Olav Kristoffersen	" 127 " 25

Aker den 28. nov. 1950

H.r. advokat Ludolf Næss

Eierens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

UNIVERSALEYGG A/S

Roar Knudtzon

Anmelderens navn og adresse.

Rådhusgt. 20, Oslo

Ansvarshavende:

Roar Knudtzon

ad gnr. 127, bnr. 1, 7 m. fl., Hasle.

Særtrykk av Norsk Lovtidend 1. avd. nr. 28, 1946.

Skrivelse fra Forsyningsdepartementet
av 31 juli 1946.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 stadfester departementet vedtak av Aker herredsstyre, Akershus fylke, i møte 15 februar 1946 om regulering av Hasle i Østre Aker, gnr. 127, bnr. 1, gnr. 127, bnr. 7 m. fl., dog således at det areal som ligger nord-øst for blå strek på reguleringskartet (skravert med blått) utgår av planen.

I henhold til nevnte lovs § 3 godkjenner departementet videre herredsstyrets vedtak s. d. om vedtekter i tilknytning til reguleringen med en del rettelser foretatt av departementet.

Vedtektene lyder så:

A. Åpen villabebyggelse (parsellene 7—9).

1. Bebyggelsen på parsellene 7—9 skal være åpen villamessig med våningshus i 2 fulle etasjer og garasjer (uthus) i 1 etasje.

2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, parsellgrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og bygningenes lengderetning. Bygningenes form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen innenfor det stiplede areal på parsellene og innenfor den maksimumsstørrelse som er fastsatt i punkt 3.

3. Våningshusene må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Våningshusenes størrelse kan være opptil 12 % av parsellenes nettoareal, dog ikke over 110 m². Gesimshøyden må ikke være over 7 m og monehøyden ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres. Takvinkelen må være 22°.

4. Garasjenes (uthusenes) størrelse må ikke overstige 30 m². Hvor garasje tillates plassert i våningshusets kjeller, bortfaller retten til frittstående garasje.

5. Mot regulert vei oppsettes 0,90 m høye gjerder av netting med gjennomgående vinkeljern i overkant. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge, kfr. punkt 6. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevd.

6. Bygningenes farge samt gjerdefarge må godkjennes av bygningsvesenet.

7. For dette reguleringsområde gjøres gjeldende bestemmelsene i § 22 i de alminnelige bygningsvedtekter for Aker, hvoretter området betraktes som villastrøk.

8. Planerings- og beplantningsplan for parsellene, minst i M. 1 : 200, skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

Vend!



— 2 —

9. Ingen parsell må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

11. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 4 og 5 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

B. Lamellbebyggelse (parsellene 10—20).

1. Alle bygninger skal være av mur eller armert betong og bare for vanlig boligbebyggelse, dog kan det legges butikker i 1ste etasje.

2. Etasjeantallet for hver enkelt blokk er angitt på planen. Gesimshøyden må på parsellene 10 og 15 ikke være over 10 m og på parsell 20 ikke over 13 m, på parsell 16 ikke over 22 m. Den nøyaktige gesimshode på samtlige parseller fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utstedelse av situasjonskartet i M. 1 : 500.

3. Tørkestativer i det fri tillates bare på taket av bygningen.

4. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

6. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen.

7. Samtlige bygninger skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av Aker bygningsvesen.

8. Det må til bygningsvesenet innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

9. Det tillates ikke oppsatt gjerde av noen art.

10. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M. 1 : 200, skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren. Utformningen må i hovedtrekkene følge den for området spesielt utarbeidete hovedplan.

11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

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

13. Det må i samtlige blokker bare innres gjennomgående leiligheter. Det forutsettes at det i samtlige gavler anbringes vinduer til leiligheten.

14. Unntak fra disse vedtekters punkt 1—6 og 8—13 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Grundahl & Søn, Oslo 9. 46.

UNIVERSALBYGG A

INGENIØR- OG ENTREPRENØRFORRETNING

RÅDHUSGATEN 20 - TELEFON 42 47 93 - 44 26 16 - TELEGRAMADRESSE: UNIBYGG

Oslo Kommune

Bygningskontrollen.

Trendhjemsvn. 5

Oslo.

Deres ref.: Deres brev av: 30.6.51 Vår ref: RK/BA. Oslo 15. oktober 1952.

ANGÅR: tilfluktsrum i våninghus på gar. 127, bnr. 48, Hasle tilh: A/S Hasle III.

Vi har mottatt Bygningskontrollens skrivelse av 30/6-1951 med underretning om at planen for tilfluktsrum er approbert.

På vegne av byggets eiere tillater vi oss herved å søke om dispensasjon inntil videre for å anskaffe de på planen viste 2 stk. ståldører D 16 og 3 stk. stålluker L 35. Til begrunnelse for søknaden kan anføres:

Kjellerveggene utenom tilfluktsrummet består av betong (også pipene) med 40 cm. tykkelse i yttervegg og 25 cm. i langsgående innervegger og forsvrig er hele byggetvegger og etasjeskillere oppført i betong. De fire etasjeskillere med 15 cm. tykk jernbetongplate skulle gjøre bygget ras-sikkert. I kjelleren er det ikke vinduer med undtagelse av der hvor de 3 stålluker er inntegnet. Lufting i kjelleren foregår gjennom 4" lufteventiler under tak. Det er 4 stk. trapper ned til kjelleren. De 2 midtre rum mellom de langsgående innervegger skulle således være relativt gode tilfluktsrum.

A/S Hasle III er et leieboeraksjeselskap hvor leieboerne er aksjonærer og i denne egenskap eier hver sin leilighet. Selskapet har fått lån i Husbanken til bygget, men på grunn av prisstigningen og andre fordyrelser er selskapets stilling meget anstrengt. Vi håper derfor at den søkte dispensasjon kan bli innvilget, likesom den blev innvilget for naboblokkene g.nr. 127/ 39 og 40.

Arbeidsgut

pr. pr. UNIVERSALBYGG A/S

Roar Knudtzon.

Bilag:

Tegning H. 103.

16031 16 OCT 1952

127 48

34

G.nr. 127	B.nr. 48
Tomt nr.	
Parsell nr.	1
Bilag nr.	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 3655
Dat. 30/11-50.
Antall bilag

Ekspedisjons-dokument

Vangående

Våninghus

Leil 12/4

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
4/5 Hasle III	Hasle	Ing. Roar Knudtzon,
2 r. adr.	Tomt nr. 7.	1/2 Universalbygg 4/8
Kindolf Nass	til nr. 2410,	Rådhusgt. 20. 1. etg. for
adr. 17	Sendt vegsjefen: 30/11-50.	fundamentering- og grunnarbeid
Oslo		arbeid sendt 18/11-50.
	Retur:	Mun. og st. Hasle, Oslo.
	Gebyr: 28/3-51. EB.	Michelsonsgt. 37. 1. etg. Oslo
	Tillatt påvist:	Kort sendt for mer- og
	Ferdigattest:	Bygget areal: 1/2. 50 E. B.
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	1. etasje. 380 3
		2. etasje. 380 6
		Garasje:
		Uthus:
		Fasaderåd: 1/2. 50 E. B.
		Brannsjef:
		Helseråd:
		Regl. vesen:
		Gravming sendt 20/5-51. 64.

Fasaderåd
Mun. og st.
Helseråd
Regl. vesen

Bilag: 5-7

Kan anbefales godkjent.

Oslo fasaderåd

30/11-50

30/11-50

Oversendes Oslo helseråd under henvisning

til bilag nr. 2-7

Oslo Kommune, bygningskontrollen den 4/12 19 50

R. Dahl

Ad. våningshus på gnr. 127, bnr. 48, Vei 2410, tomt 7.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

Soverom må ha en bredde av minst 2,- m.

W.c.-rom og bad uten vindu til det fri må få direkte friskluft.

Hver leilighet må foruten loftbod også få mat- og vedbod.

Søppelrommet bør utstyres med spylekran og sluk. Det må få direkte frisklufttilførsel og ventilert forrom.

Hver kjellergang må sikres en effektiv gjennomlufting. Sykkelfrom mangler friskluft.

Vaske-og rullerom må foruten friskluft ha hvert sitt avtrekk ført over tak.

Gjeldende regler for innredning av søppelrom, vaske-og rullerom, bad og w.c., samt regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo må følges.

Feieluker må ikke plasseres i oppholdsrom.

OSLO HELSERÅD, Aker-avd., den 19. desember 1950.

Etter fullmakt:

Mild Sonning

OSLO BYGNINGSKONTROLL

18863 20 JAN 1950

R. Wedding
R. Wedding.

Ad: Våningshus, på gnr. 127, bnr. 48, tilhørende A/S Hasle III.

Oversendes brandchefen i Oslo under henvisning

til bilag nr. 2-7

Oslo Kommune, bygningskontrollen den 1/12 19 50



Regid Bengt

PH/GB. 11183/50.

Gnr. 127, bnr. 48, vei 2410, Hasle. Våningshus.
Bygningskontrollens påtegning 1/12-50.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Bygningen, som får kjeller, 3 etasjer og loft, har vegger og etasjeskillere av brannfaste materialer med takkonstruksjoner av tre. Den har 2 trapper som begge fører fra kjeller til loft.

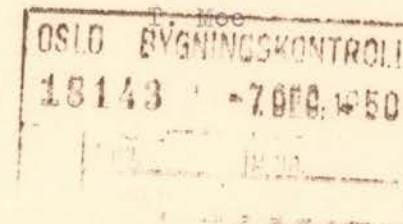
Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1 - 3 som vedlagte brannstyrets forskrifter.

Oslo brannvesen, den 6. desember 1950.

For brannsjefen

Regid Bengt
Bygningskontrollen 8/12 50 A



P. Koelb
P. Koelb

EA/EAN.127/42,p.1.
Blokk III.127/48.

Herr Ole Kristoffersen,
Økernveien 83,
Ø. A k e r.

Ang: våningshus på gnr. 127, bnr. 42, parsell 1 og gnr. 127, bnr. 48,
Hasle, tilhørende A/S Hasle III.

Herved skal en tillate seg å meddele at
Deres skriv av 7. desember 1950 d.d. er oversendt regulerings-
vesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 20. desember 1950.

Sverre Hurum.

Erling Aver.

127- 48 A/AaH

Universalbygg A/S,

Rådhusgt. 20, O s l o.

Våningshus på gnr. 127, bnr. 48, Hasle, tilhørende A/S Hasle III
v/ h.r.adv. Ludolf Næss.

Saken har vært oversendt brannvesenet og helserådet,
som har avgitt uttalelser i samsvar med vedlagte gjenparter, hen-
holdsvis av 6. og 19. desember 1950.

Rettede tegninger i samsvar med helserådets krav må
innsendes.

Oslo, bygningssjefen den 4. januar 1951.

Sverre Hurum

Erling Aver

Approbasjon.

Arbeidssted	127/48, Hasleekroken 7	Journalnr.	73/185	Tegn. nr.	1-
Arbeids art	Fasadekledning	Innlevert	19/1-73		
Bygningens art					
Byggherre	A/S Hasle III v/h.r.adv. Ludolf Hass, Ø. Slottsgt. 7, Oslo-1.				
Byggemelder	Oslo Blikkenslagerverksted, Maridalsvn. 87, Oslo-4.				

Dato 9. mai 1973. KLM/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningsrådet fattet i møte 2/5-73 følgende vedtak:

"Bygningsrådet finner etter omstendighetene ikke å ville motsette seg byggemeldingen. Bygningssjefens betingelser i approbasjonen må følges.
Det påtales at arbeidet er påbegynt uten at byggetillatelse er innhentet."

Lektene bør trykkimpregneres.
Vedrørende detaljløsningen vises til N.B.I.'s detaljblader for fasade-
kledning.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen.
Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|--|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggs melding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

I. Sundve
fung.

K.L. Hansen

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

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- | | |
|--|---|
| I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert. | felle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes. |
| II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag. | IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1. |
| III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt til- | V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes. |
| | VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent. |

Alminnelige bestemmelser.

- | | |
|---|--|
| 1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar. | 14. I badstubad må dører slå ut. |
| 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke. | 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer. |
| 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri. | 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8. |
| 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m. | 17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd. |
| 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m. | 18. Løftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det. |
| 6. Trapperekkeverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m. | 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne. |
| 7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m. | 20. Hvor rørledninger gjennombyrter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes. |
| 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri. | 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. |
| 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets. | 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann. |
| 10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink. | 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3. |
| 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe. | |
| 12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer. | |
| 13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l. | |

For tilfluktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1:100 av det godkjente tilfluktsrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
- «Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom i Oslo.»
- «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
- «Regler for gassinntallasjoner i Oslo.»

Arbeidsart

Fasadekledning

Arbeidssted

Haslekroken 7

Matr.nr.

Gnr. 127, bnr. 48

J.nr.

73/185

Byggherre

**A/S Hasle III
v/h.r.adv. Ludolf Næss
Ø.Slotts gate 7**

Ansvarshavende

**Blekkenslagermester
Rolf Johansen
Oslo Blikkenslagerverksted
Maridalsveien 87**

OSLO 1

GA/GK.

Dato

4. august 1976.

OSLO 4

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

For bygningssjefen.



Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114639-63
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Dato: 20.04.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: **HASLEKROKEN 7**

Eiendom: **127/42/0/0**

Tiltakshaver: **Sameiet Haslekroken 5-7**

Adresse: **Haslekroken 5 B, 0575 OSLO**

Søker: **Enerhaugen Arkitektkontor AS**

Adresse: **Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO**

Tiltakstype: **Blokk/bygård/terrassehus**

Tiltaksart: **Fasadeendring**

FERDIGATTEST - HASLEKROKEN 7

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.09.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201114639			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	14.10.2011	1/13
Etasjeplan ny situasjon	A 03.211	28.02.2012	8/3
Fasade sørvest	A 212	31.10.2013	27/5
Gavlfasade	A 213	31.10.2013	27/6

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sameiet Haslekroken 5-7, Haslekroken 5 B, 0575 OSLO, lmeum@gmail.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Haslekroken 7B
0575 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre