PRIVATMEGLEREN
PARK

# HASLEKROKEN 5 A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

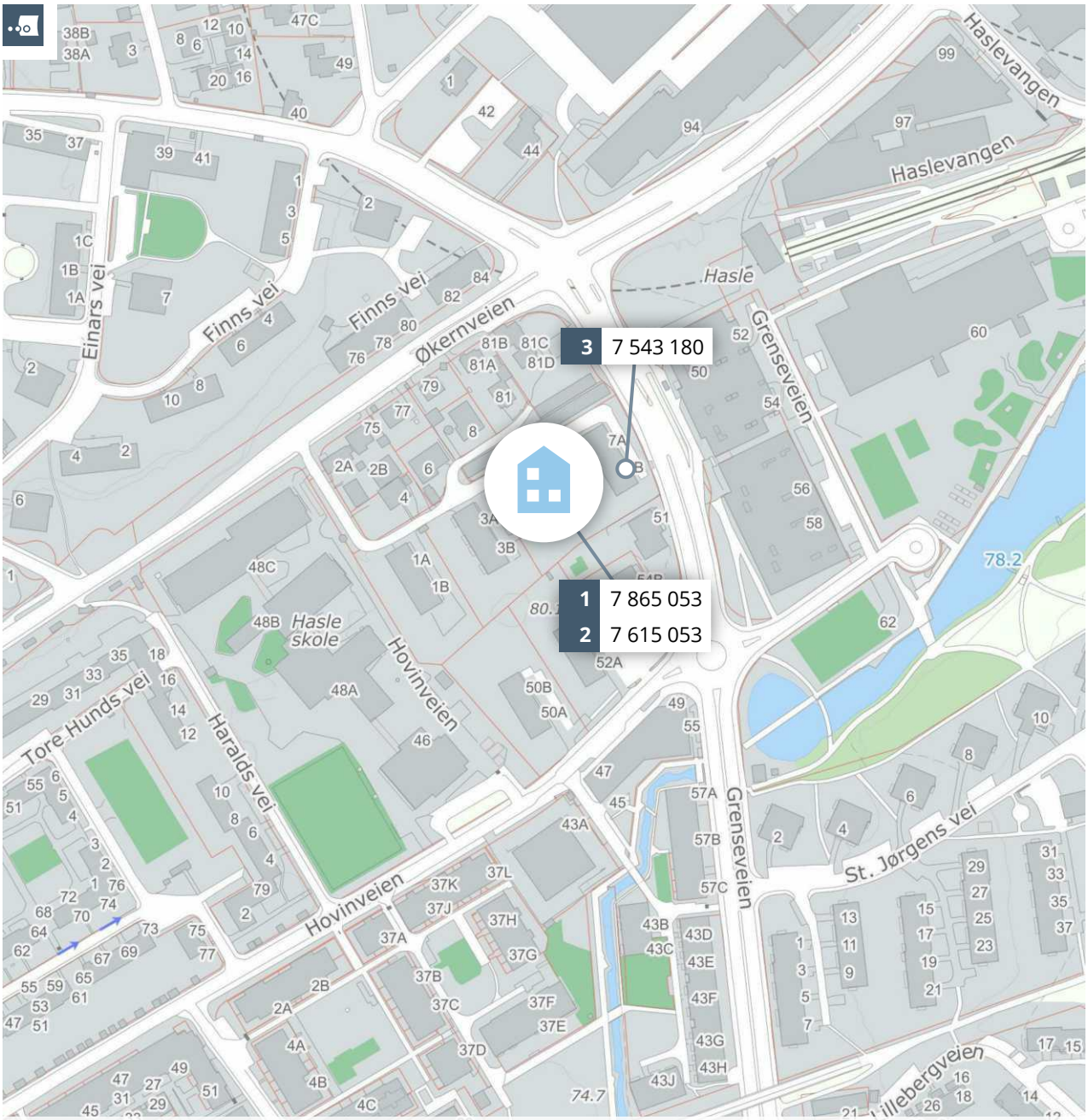
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# HASLEKROKEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 18.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Haslekroken 5 A, 0575 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 127 BNR 42 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lille Tøyen øst

Verdivurdert til

**7 500 000**

| - | 7 500 000 | 92 593 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 81 m² | 16 m² | - m² | 9 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1952 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Haslekroken 5 B<br>81 m² 1955 2. etg 3 sov | 16.06.2025 | 6 990 000 | **7 700 000** | 165 053 | 7 865 053 | **97 099** |
| 2 Haslekroken 5 B<br>80 m² 1952 1. etg 3 sov | 11.06.2025 | 7 090 000 | **7 450 000** | 165 053 | 7 615 053 | **95 188** |
| 3 Haslekroken 7 B<br>80 m² 1952 2. etg 3 sov | 21.01.2025 | 6 990 000 | **7 375 000** | 168 180 | 7 543 180 | **94 290** |

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Boligen har blitt oppgradert i form av alle flater har blitt behandlet, malt, pusset gulv, sparklet og malt tak. Bad er etablert på baderom. Kjøkken har fått ny benkeplate, ny servant og håndtak på fronter.
Barnevennlig området, grøntarealer og stille beliggende bort fra Grenseveien.

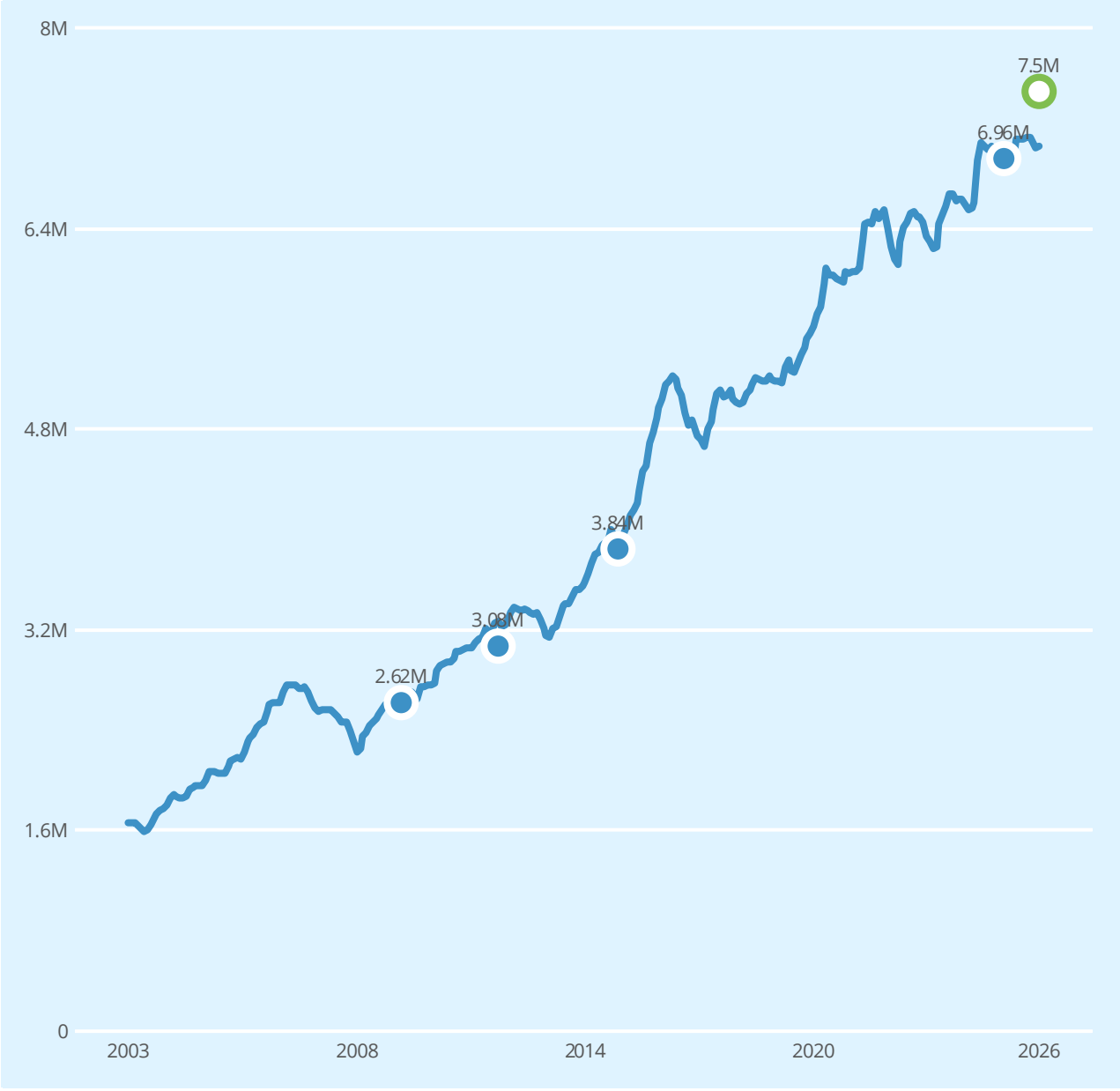
Informasjon om økonomi, areal etc. oppgitt av eier, tidligere informasjon i salgsoppgave eller lignende offentlige register. Vurderingen inkluderer ev. andel fellesgjeld. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

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

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

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

# Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.09.2025 | 19.09.2025 | 10.11.2025 | 6 800 000 | 6 800 000 | 163 178 | 6 963 178 |
| 14.09.2015 | 23.09.2015 | 25.11.2015 | 3 350 000 | 3 600 000 | 240 346 | 3 840 346 |
| 11.08.2012 | 21.08.2012 | 19.11.2012 | 2 990 000 | 3 075 000 | 0 | 3 075 000 |
| 25.02.2010 | 25.02.2010 | 25.05.2010 | 2 350 000 | 2 620 000 | - | 2 620 000 |

## Leiligheter til salgs i Lille Tøyen øst grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

8.4M
8.2M
8.0M
**7 806 000** Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M
7.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

## Leiligheter solgt i Lille Tøyen øst grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

**7 344 000** Prisantydning i snitt
**7 337 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**106 960** Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
**103 639** Lille Tøyen øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**92 593** Haslekroken 5 A Totalpris 7 500 000

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Haslekroken 5 A, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 127, bnr. 42, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 81 m²**



**Befaringsdato:** 02.10.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3159 **Referansenummer:** DO6734

**Autorisert foretak:** Inspektra Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



**Rapportansvarlig**


Jan Eivind Refring Holmgren

Uavhengig Takstingeniør

post@inspektra.no

412 39 412

# 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eierseksjonsleilighet i første etasje i en boligblokk oppført i 1952. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til balkong.

Samlet bruksareal er målt til 95 m², fordelt på 81 m² internt bruksareal (BRA-i) og 14 m² eksternt bruksareal (BRA-e). Balkongen har et terrasse- og balkongareal (TBA) på 9 m². I tillegg er det registrert 20 m² ikke måleverdig areal (ALH), slik at samlet gulvareal (GUA) er 115 m².

Det eksterne bruksarealet omfatter to loftsboder og to kjellerboder. Loftsbodene har et samlet gulvareal på ca. 24 m², hvorav ca. 2 m² i hver bod er måleverdig på grunn av begrenset takhøyde. Kjellerbodene er målt til ca. 5 m² hver. Bodenes tilhørighet og bruksrett er ikke dokumentert. Eventuell omdisponering kan påvirke boligens eksterne og samlede bruksareal.

Takhøyden i stuen er målt til 2,54 meter. Takhøydene er kontrollert på utvalgte steder og kan variere innenfor de enkelte rommene. Arealene er beregnet etter NS 3940:2023+AC:2024.

Boligen har hovedsakelig parkettgulv, med fiskebensparkett i stue, entré og kjøkken. Ifølge eier ble gulvene slipt og lakkert i 2025. Vegger og himlinger har hovedsakelig slette, malte overflater, med brystningspanel i entréen og veggpanel i to av soverommene. Kjøkkenet ble fornyet i 2025, og badet ble rehabilitert i 2018.

Oppvarming skjer med panelovner og elektrisk gulvvarme. Varmtvann leveres fra en bereder på ca. 120 liter fra 2010. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

Det er ikke fremlagt godkjente eller byggemeldte tegninger. Dagens planløsning og bruk er derfor ikke kontrollert mot slike tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen. For tekniske vurderinger og anbefalte tiltak vises det til oppsummeringen og de enkelte bygningsdelene.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør er fra 2013 og har trelags isolerglass. Hovedinngangsdøren er merket med brannklasse B30 og har Yale Doorman dørlås. Vinduer og dører er visuelt kontrollert og funksjonsprøvd så langt de var tilgjengelige.

Balkongen har adkomst fra stuen og gulv belagt med løse klikkfliser. Vinduer, ytterdører og balkong er vurdert til TG1. Øvrige utvendige felles bygningsdeler er ikke nærmere vurdert i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater og dører fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Innvendige dører er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016.

Etasjeskilleren er utført som betongdekke. Ved enkel nivellering i stue og soverom ble det registrert høydeavvik på opptil 50 mm gjennom rommet og ca. 30 mm over en målelengde på 2 meter. Forholdet er vurdert til TG3. Målingene er stikkprøver og gir ikke en fullstendig kartlegging av gulvenes planhet. Nærmere kartlegging anbefales dersom tiltak planlegges. Avretting må påregnes dersom plane gulv ønskes.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Måling anbefales for å avklare radonnivået. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet ble rehabilitert i 2018. Det er fremlagt prosjektspesifikk DDV- og FDV-dokumentasjon fra Smestad & Vangsøy Rørservice AS samt dokumentasjon for membran/vanntett sjikt. Dokumentasjonen angir blant annet Protan membransystem, Litex membranplater, Joti KS-sluk med forhøyningsring og Sanipex rør-i-rør.

Badet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er beskrevet som flis på flis. Sanitærutstyret omfatter dusjvegger, vegghengt toalett og servantinnredning.

Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom overkant slukrist og vanntett sjikt ved døråpningen. Gulvet er vurdert til TG2. Forholdet gir redusert sikkerhet mot at lekkasje- eller bruksvann når døråpningen, og bør ivaretas ved eventuell fremtidig rehabilitering.

Membranen var ikke synlig, og tilslutningen til sluket kunne ikke verifiseres visuelt fordi området rundt klemringen var delvis dekket av masser og avleiringer. Dokumentasjonen supplerer vurderingsgrunnlaget, men dagens tilstand og tetthet kunne ikke fastslås ved befaringen. Det er ikke påvist utetthet. Forsiktig rengjøring og nærmere kontroll av tilslutningen anbefales.

Badet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Dette er vurdert til TG2. Bedre ventilasjon anbefales for å redusere fuktbelastningen. Eventuelle endringer som berører fellesanlegg eller fasade, må avklares med sameiet.

Hulltaking ble ikke utført fordi våtsonen grenser mot murkonstruksjoner uten egnet og forsvarlig tilgang. Det ble ikke registrert unormale utslag ved overflatesøk med fuktindikator, men undersøkelsen avklarer ikke eventuell skjult fukt. Tilliggende konstruksjoner er vurdert til TGIU.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble ifølge eier fornyet i 2025. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av tre. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn samt frittstående kombiskap.

Det er ikke registrert komfyrvakt. Montering anbefales som et brannsikkerhetstiltak.

Ventilatoren er integrert i platetoppen og har omluft med kullfilter. Luften resirkuleres tilbake til rommet, og løsningen fører ikke fukt ut av boligen. Avtrekket er vurdert til TG2. Muligheten for avtrekk til friluft bør undersøkes. Eventuelle endringer må avklares med sameiet og vurderes faglig før gjennomføring.

# Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er opplyst at vannledningene på badet og kjøkkenet er fornyet. Rapporten angir samtidig eldre vannledninger med begrenset gjenværende levetid og mangelfull klamring av rør i kjøkkenskapet. Vannledningene er vurdert til TG2. Eldre rørføringer bør følges opp, og rørene i kjøkkenskapet bør sikres med tilfredsstillende klamring.

Eldre avløpsrør er vurdert til TG2 på grunn av alder og begrenset gjenværende levetid. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige deler. Tilstanden bør følges opp, med utskifting eller andre tiltak ved tegn til svekkelser.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger. Ventiler bør holdes åpne og frie. Ventilasjonen på badet og kjøkkenets avtrekk er vurdert separat.

Varmtvannsberederen er på ca. 120 liter og er fra 2010. Den er vurdert til TG2 på grunn av alder. Utskifting innen rimelig tid anbefales for å redusere risikoen for lekkasje og funksjonssvikt.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og har automatsikringer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. Utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet anbefales.

Det er registrert brannvarsling og manuelt slokkeutstyr uten åpenbare synlige avvik. Utstyret er ikke funksjonstestet som del av befaringen.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

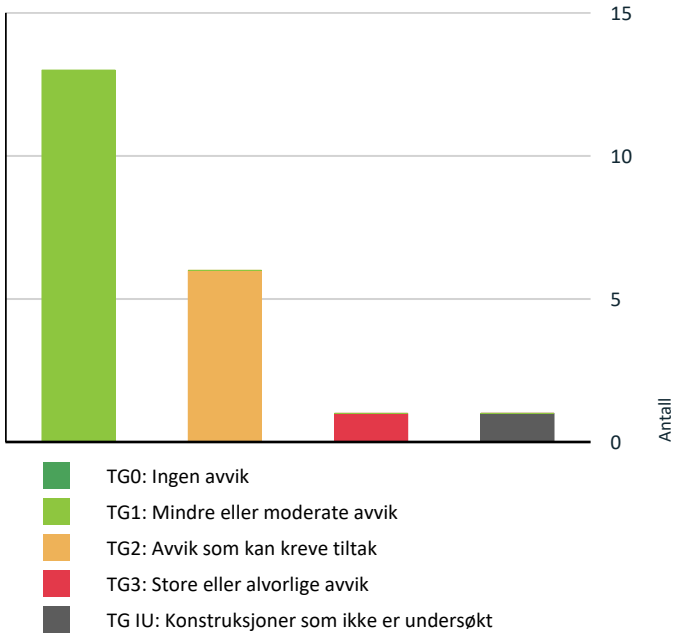
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

# Sammendrag av boligens tilstand

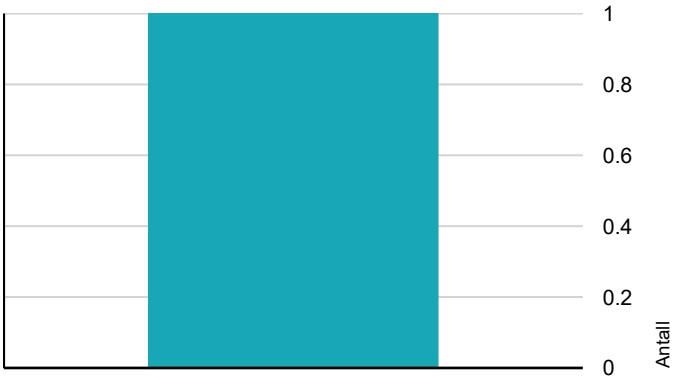
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

## 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 > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Målingene er utført på utvalgte steder og gir ikke en fullstendig kartlegging av gulvenes planhet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for de eldre vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.
Rør i skapet på kjøkkenet er ikke tilstrekkelig klamret.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for de eldre avløpsrørene er passert. Dette medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert.

Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå.

Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Badet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det ikke observert avtrekksvifte, bryter eller tegn til tilknytning mot sentralt avtrekksanlegg.

Naturlig ventilasjon gir normalt svakere og mer ustabil luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet ved bruk.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Ventilatoren er innebygd i platetoppen og benytter kullfilter. Matos og damp suges ned i platetoppen, filtreres og blåses deretter tilbake i kjøkkenet. Luften ledes altså ikke ut av boligen gjennom en ventilasjonskanal. Denne løsningen kan derfor være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn et avtrekk som fører luften direkte ut.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1952

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
Boligen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert vesentlige høydeavvik i gulvene, samt flere forhold som kan kreve tiltak eller nærmere oppfølging. For øvrig vises det til rapportens beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene.

**Vedlikehold**
Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med 3-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Malt, slett hovedytterdør med B30 brannklassifisering og Yale doorman dørlås.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører/skyvedører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

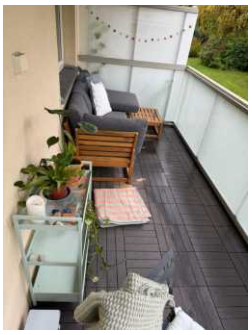


## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er etablert balkong med utgang fra stue.

Balkonggulvet er belagt med løse, sammenkoblede klikkfliser/terrassefliser med trelameller på plastunderlag.





## INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Boligens gulvoverflater består av parkett. I stue, entré og kjøkken er det lagt fiskebensparkett. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Hjemmelshaver opplyser at gulvoverflatene er slipt og lakkert i 2025, og at det er lagt nytt kjøkken i 2025 på kjøkkenet.

Mindre knirk, skjevheter, riss og lokale ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Det er utført enkel nivellering av gulvene i stue og soverom. Resultatene er beskrevet under punktet «Etasjeskiller og bærende konstruksjoner». Det er ikke utført konstruksjonsåpninger eller andre inngående undersøkelser av gulvenes oppbygning. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Overflatene på vegger og himlinger består av slette, malte flater med brystningspanel i entreen og plater på vegg på to av soverommene. Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Ved visuell befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Mindre riss, merker, skjolder, lokale ujevnheter og avvik i maling eller annen overflatebehandling kan forekomme som følge av alder, bruk, innfestinger og naturlige bevegelser i konstruksjonene.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner bak vegger og himlinger. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom overflatenes tilstand eller tidligere utførte arbeider er av særlig betydning.

## TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er utført som betongdekke.

Ved enkel nivellering av gulvene i stue og soverom ble det registrert høydeavvik på opptil 50 mm gjennom rommet og ca. 30 mm over en målelengde på 2 meter. Målingene er utført på utvalgte steder og gir ikke en fullstendig kartlegging av gulvenes planhet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Målingene er utført på utvalgte steder og gir ikke en fullstendig kartlegging av gulvenes planhet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres en nærmere kartlegging for å fastslå høydeavvikenes fulle omfang.

Registrerte høydeavvik kan medføre praktiske og bruksmessige ulemper, blant annet ved møblering og legging av nye gulvoverflater. Dersom plane gulv ønskes, må det påregnes lokal eller fullstendig avretting. Omfang og kostnader må vurderes nærmere dersom tiltak planlegges.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Radon

**Beskrivelse**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan forekomme i bygninger, særlig der konstruksjonen har kontakt mot grunnen. Radonkonsentrasjonen kan variere betydelig mellom ulike bygninger og kan kun fastslås ved måling over tid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige malte formpressede dører.
I tidligere salgsoppgave er det beskrevet at dørene er fra 2016.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.

# Tilstandsrapport





### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte insekter.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er visuelt besiktiget på befaringstidspunktet. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, herunder overflater, sluk, synlige rørføringer og ventilasjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av våtrommet, med unntak av eventuell hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtrommet der dette har latt seg gjøre og hvor det er gitt tillatelse. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige fuktsikrende tiltak er ikke kontrollert utover det som er synlig eller kan vurderes ved tilgjengelig kontroll.

ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Badet ble rehabilitert i 2018. Det er fremlagt prosjektspesifikk DDV- og FDV-dokumentasjon fra Smestad & Vangsøy Rørservice AS, overlevert 18.06.2018. Dokumentasjonen gjelder ordre 23924 og er merket «Rehab. bad». Det er i tillegg mottatt dokumentasjon for membran/vanntett sjikt.

Dokumentasjonen angir blant annet bruk av Protan membransystem, Litex membranplater, Joti KS-sluk fra 2011 med sideutløp og 37 mm fast forhøyningsring samt Sanipex rør-i-rør. Dokumentasjonen inneholder også leveranseliste og oversikt over involverte entreprenører.

Det foreligger dermed dokumentasjon for rehabiliteringstidspunktet, leverte systemer og produkter samt membran/vanntett sjikt. Membranens nåværende tilstand og skjulte konstruksjonsdetaljer kan ikke fastslås fullt ut ved visuell kontroll.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv oppå eldre fliser (flis på flis) med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Høydeforskjellen mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen er mindre enn anbefalt nivå.

Forholdet medfører redusert sikkerhet mot at eventuelt lekkasje- eller bruksvann kan nå døråpningen før det ledes til sluk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvoppbygning og høydeforskjell ved dør etableres i samsvar med gjeldende krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet bør ivaretas ved en eventuell fremtidig rehabilitering ved å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen. Inntil tiltak eventuelt gjennomføres, bør det følges med på om vann samler seg eller ledes mot døråpningen.



ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

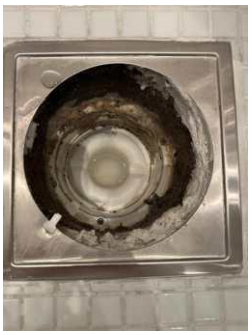
Sluket er utført i plast. Fremlagt prosjektspesifikk DDV- og FDV-dokumentasjon fra 2018 angir at det er levert Joti KS-sluk fra 2011 med sideutløp og 37

mm fast forhøyningsring. Dokumentasjonen angir også bruk av Protan membransystem og Litex membranplater. Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon for membran/vanntett sjikt.

Membran/vanntett sjikt var ikke synlig ved befaringen. Tilslutningen mellom membran og sluk kunne ikke verifiseres visuelt, da området rundt klemringen var delvis dekket av masser og avleiringer. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold samt den fremlagte dokumentasjonen. Dokumentasjonen supplerer vurderingsgrunnlaget, men membranens nåværende tilstand og tettheten i overgangen til sluket kunne ikke fastslås ved befaringen.

Begrenset innsyn innebærer at eventuelle mangler eller utettheter ved membranens tilslutning til sluket ikke kan utelukkes. Dersom overgangen er utett, kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader. Det er ikke påvist utetthet ved kontrollen, og manglende synlighet innebærer ikke i seg selv at membranen er feil utført.

Området rundt klemringen bør rengjøres forsiktig, uten å skade membran eller sluk, slik at tilslutningen om mulig kan kontrolleres nærmere av fagkyndig.



ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Vegghengt toalett
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg

ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det ikke observert bryter, avtrekksvifte eller tegn til tilknytning mot sentralt avtrekksanlegg.

**Vurdering av avvik:**

• Badet har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk. Ved befaringen ble det ikke observert avtrekksvifte, bryter eller tegn til tilknytning mot sentralt avtrekksanlegg.

Naturlig ventilasjon gir normalt svakere og mer ustabil luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet ved bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Redusert ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, fuktbelastning og over tid skader på overflater og konstruksjoner. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk eller på annen måte sikre tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet.

ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking var ikke mulig på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner, som hindret forsvarlig tilgang for kontroll. Det er foretatt kontroll med fuktindikator på tilgjengelige overflater, men denne metoden vurderes som lite hensiktsmessig på murkonstruksjoner da den lett kan gi misvisende eller feilaktige

utslag. Det ble ikke registrert unormale utslag på undersøkelsestidspunktet.

Hulltaking for fuktmåling kunne ikke gjennomføres, da våtsonen grenser mot murkonstruksjoner uten egnet og forsvarlig tilgang for kontroll. Det er derfor ikke foretatt fuktmåling i bakenforliggende konstruksjon.

Manglende mulighet for hulltaking medfører at eventuell skjult fukt ikke kan utelukkes. Ved lekkasje kan fukt spre seg videre til tilstøtende konstruksjoner og rom, med risiko for fuktskader, muggvekst og følgeskader. Det anbefales å følge med på tegn som misfarging, unormal lukt, løse fliser eller svelling. Ved mistanke om lekkasje bør det gjennomføres nærmere undersøkelser med egnede målemetoder.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet består av:
- Profilerte fronter
- Benkeplate i tre

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Kjøkkenet har kombiskap som ikke er integrert.

Det er registrert mindre avvik som er forenlig med kjøkkenets alder. Mindre avvik må påregnes.

Det er ikke montert komfyrvakt. Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann ved overoppheting eller uhell under matlaging. Manglende komfyrvakt utgjør en sikkerhetsrisiko.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Resirkulerende ventilator over stekesonen med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Ventilatoren er innebygd i platetoppen og benytter kullfilter. Matos og damp suges ned i platetoppen, filtreres og blåses deretter tilbake i kjøkkenet. Luften ledes altså ikke ut av boligen gjennom en ventilasjonskanal. Denne løsningen kan derfor være mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn et avtrekk som fører luften direkte ut.

**Konsekvens/tiltak**
• Dagens kjøkkenventilator har kullfilter og resirkulerer den filtrerte luften tilbake til rommet. En slik løsning er mindre effektiv til å fjerne fukt, lukt og matos enn en ventilator med avtrekk til friluft.

Det anbefales å undersøke om det er teknisk og forskriftsmessig mulig å etablere avtrekk via egnet ventilasjonskanal til friluft. Dette kan bidra til bedre inneklima og redusere risikoen for opphopning av fukt, lukt og matos i boligen.

Etablering eller endring av avtrekksløsningen må avklares med og eventuelt godkjennes av borettslaget eller sameiet før arbeidene igangsettes. Det må også foretas en faglig vurdering av om tilkobling til bygningens felles ventilasjonsanlegg er tillatt og teknisk forsvarlig. Det må ikke utføres arbeid på felles ventilasjonsanlegg uten nødvendige avklaringer og godkjenninger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er opplyst at vannledningene på badet og kjøkkenet er fornyet. Vannledningene er visuelt kontrollert der de var synlige og tilgjengelige ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de kontrollerte delene av installasjonen.

Skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Vannledningenes forventede levetid avhenger blant annet av materiale, utførelse, vannkvalitet og bruk.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid for de eldre vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

• Rør i skapet på kjøkkenet er ikke tilstrekkelig klamret.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på vannledningens tilstand og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for tiltak.

• Rørene i skapet på kjøkkenet bør klamres bedre for å hindre bevegelser og belastninger på koblinger, noe som kan føre til lekkasjer eller skader over tid. Manglende klamring øker risikoen for fremtidige vannskader.



## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid for de eldre avløpsrørene er passert. Dette medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting eller nødvendige tiltak dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare skader på bygningen.





# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilrettelagt med spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.

Ved naturlig ventilasjon kan kondens på vinduer og dører forekomme, særlig i perioder med høy innvendig luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales at lufteventiler holdes åpne og frie for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Det anbefales også å kontrollere boligens inneklima og luftfuktighet. Dersom det oppstår vedvarende kondens, misfarging, fuktsymptomer eller tegn til muggvekst, bør ventilasjonen vurderes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsberederen kontrolleres med hensyn til alder, plassering og generell tilstand. Det undersøkes for tegn til avdrypp, lekkasjer og fuktskjolder, samt om berederen står på et forsvarlig og tilstrekkelig understøttet fundament. Videre vurderes om berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller automatisk vannstoppeventil der den er plassert i tørt rom.

Størrelse på varmtvannsbereder (liter): ca. 120
Tilkobling: stikkontakt

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert.

Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å bytte ut varmtvannsberederen innen rimelig tid for å redusere risikoen for funksjonssvikt og lekkasje, da berederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannskader og driftsavbrudd som følge av lekkasje eller svikt i berederen.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av registrert elektrovirksomhet i løpet av de siste fem årene.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke kan registreres gjennom den forenklede visuelle kontrollen som er utført i forbindelse med tilstandsrapporten.

# Tilstandsrapport





## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i boligen. Funksjonstest av utstyret er ikke utført av takstmann, og det forutsettes at eier/bruker kontrollerer og vedlikeholder utstyret i henhold til leverandørens anvisninger.

Det er ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte eller tekniske forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring, er ikke kontrollert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

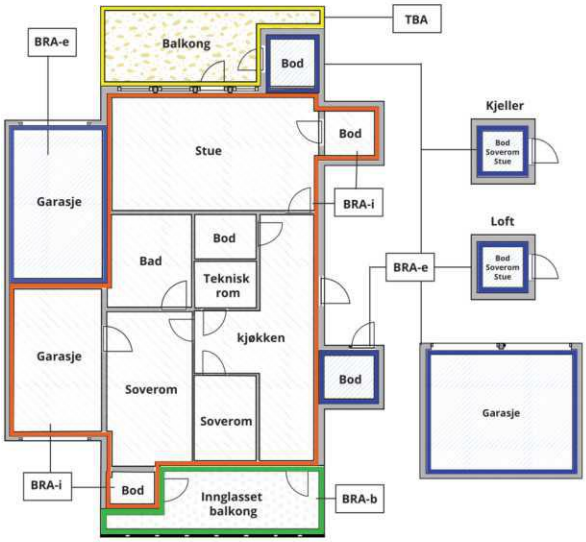
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| Etasje | 81 | 14 | | 95 | 9 | 20 | 115 |
| **SUM** | **81** | **14** | | | **9** | **20** | **115** |
| **SUM BRA** | **95** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue, bod | Loftsbod 1, loftsbod 2, kjellerbod 1, kjellerbod 2 | |

**Kommentar**

Takhøyde

Takhøyden er målt på utvalgte steder i rommene der dette har vært praktisk mulig. Målingene er stikkprøver, og takhøyden kan variere innenfor det enkelte rom, blant annet som følge av skrå himlinger, nedforede partier og andre konstruksjonsmessige forhold.

Takhøyden i stuen er målt til 2,54 meter.

Areal og boder

Loftsbodene har et samlet gulvareal på ca. 24 m². På grunn av begrenset takhøyde utgjør det måleverdige arealet ca. 2 m² i hver loftsbod.

Kjellerbod 1 og kjellerbod 2 har et areal på ca. 5 m² hver.

Boligen og tilhørende boder er oppmålt med laser, målebånd og tommestokk. Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023+AC:2024 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Rom som ligger utenfor selve boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at disponeres sammen med boligen, er oppmålt og medtatt som BRA-e. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter rommenes tilhørighet eller bruksrett. Rommene kan være underlagt borettslagets eller sameiets disposisjonsrett. En eventuell omdisponering kan derfor påvirke boligens oppgitte BRA-e og samlede BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av bodenes utforming og innredning, samt flere vinkler og skrå himlinger, er det krevende å fastsette arealet helt nøyaktig. Areal med takhøyde under 1,90 meter regnes ikke som måleverdig areal. Dette kan medføre mindre måleavvik.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger for bygningssakkyndig. Dagens bruk og planløsning er derfor ikke kontrollert opp mot godkjente/byggemeldte tegninger. Det ble ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved den visuelle befaringen.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er utført arbeid i boligen. For nærmere informasjon om utførte arbeider, oppgraderinger og eventuelle egeninnsatser anbefales det å gjennomgå selgers egenerklæringsskjema og tilhørende dokumentasjon.

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.10.2026 | Jan Eivind Refring Holmgren | Takstingeniør |
| | Maria Augestad Knudsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 127 | 42 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Haslekroken 5 A

**Hjemmelshaver**

Sletvold-Knudsen Maria Augestad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Haslekroken på Hasle, i bydel Grünerløkka. Området er et etablert boligområde som hovedsakelig består av lavblokker og hagebybebyggelse. Hasle skole ligger i nærområdet, og det er tilgang til servicetilbud ved Hasle Torg samt offentlig kommunikasjon fra Hasle T-banestasjon.

Haslekroken er en mindre boliggate med begrenset gjennomgangstrafikk. Området har gangforbindelser til omkringliggende boligområder og lokale tilbud.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via Haslekroken. Den innerste delen av Haslekroken er omtalt som en mindre privat gatestubb. Beskrivelsen gjelder den faktiske adkomsten til eiendommen og innebærer ingen vurdering av juridisk veirett eller ansvar for drift og vedlikehold.

Ved visning anbefales det å benytte kart eller navigasjon frem til Haslekroken 5 A.

### Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

### Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Tidligere salgsoppgave | 05.09.2025 | Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt | Ikke gjennomgått | | Nei |
| DDV- og FDV-dokumentasjon – rehabilitering av bad | | Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Park | Oppdragsnr. | 6260459 |
| Addresse | Haslekroken 5 A | | |
| Postnr. | 0575 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Maria A Sletvold-Knudsen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

09/25

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Helrenovering av bad 2018. Ny membran, sluk, vannlås, vask og toalett.2026; Lagt mosaikkfliser i dusjsonen, og satt inn nye dusjdører.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Smestad og Vangsøy rørleggerservice a/s

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny membran lagt 2018.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny sluk lagt 2018, varmekabler, blandebatteri.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye varmekabler lagt i 2018

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Dokumentasjon av arbeid gjort av bad 2018.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye rør på kjøkkenet, satt inn aquastop.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Rørleggerfaktura med beskrivelse av arbeidet.

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

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.10.2026

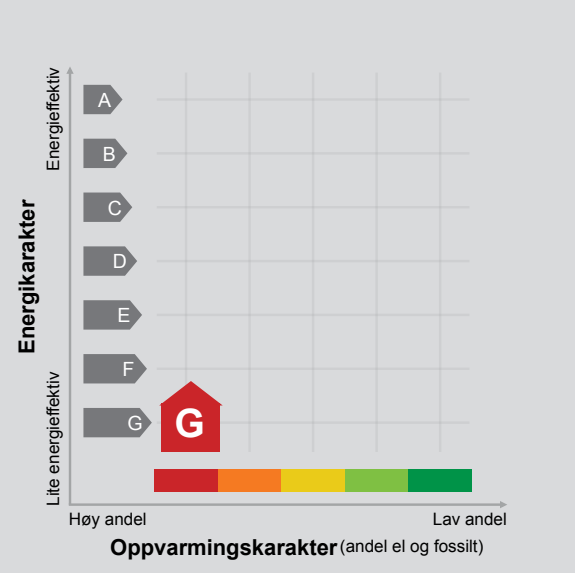
Signert av *Maria A Sletvold-Knudsen*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Haslekroken 5A |
| Postnummer | 0575 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 127 |
| Bruksnummer | 42 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80284519 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-162786 |
| Dato | 01.09.2025 |




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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Vask med fulle maskiner**

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1952 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 86 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

PRIVATMEGLEREN

Kristin Tauland

| Oppdragsnr. | Vår dato |
|---|---|
| 6260459 | 29.09.2026 |

Salg av eierseksjon i Boligsameie Haslekroken 5 og 7

| | |
|---|---|
| **Adresse:** | Haslekroken 5 A, 0575 OSLO |
| **Hjemmelshaver(e):** | Maria A Sletvold-Knudsen |
| **Eiendom:** | gnr. 127, bnr. 42, snr. 2 i Oslo |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren PARK

Therese Kobbeltvedt
Back Office

PRIVATMEGLEREN

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 127, bnr. 42, snr. 2 i Oslo
Adresse: Haslekroken 5 A, 0575 OSLO
Onr. 6260459

### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd Kr 5 500

Felleskostnader inkluderer Komm.avgifter. bygningsforsikring, snøbrøyting/strøing av gata, kollektiv bredbåndsavtale, trappevask, nedbet. Fellesgjeld, styrehonorar.

Fordeling av felleskostnader:

| | | |
|---|---|---|
| renteutgifter | Kr | Kr 1 047 |
| avdrag | Kr | Kr 636 |
| og driftsutgifter | Kr | 3 817 |

Utestående krav: _____ pr _____ Kommer tilbake til status før overtakelse, men mener Maria er ajour pt.

Forsikret i IF _____ Polisenr SP0007494767 Forfall _____ Betalt Månedlig

Andel felles gjeld kr. Kr 154 291 pr 30.09.26
Långiver / lånenr. DNB Gjeldsbrevlån Bm1212.55.13768
Lånets totale saldo Kr 3 702 982 pr 30.09.26
Lånetype Nedbetalingslån Antall terminer årlig :12
Årlig rentesats 7,74 pr 30.09.26
Dato siste termin 02.03.2038

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. Kr 54 913 pr 30.09.26
Total formue kr. Kr 1 317 906 pr 30.09.26

### Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det er ikke foreslått økning av felleskostnader, men det er behov for inn- og utvendig rehabilitering av piper, per nå vet vi ikke kostnaden på denne jobben.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?Ja

Er dyrehold tillatt? Krever styregodkjenning.

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei, men garasjeplass kan leie av Haslekroken Garasjesameie og sameiet disponerer 21 biloppstillingsplasser for beboere og gjester.

## Gebyr(er):

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 1 700 |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 3 800 |
| Evt. andre gebyrer | Kr | |
| Kontonummer for gebyrer: | | 0530 05 03839 |

## Styreleder i sameiet

| | |
|---|---|
| Navn: | Thomas A. Kvalvik Karlsen |
| Adresse: | Haslekroken 5A |
| Telefon: | 901 91 165 |
| Fax: | Nei |
| E-post: | thomasakarlsen@gmail.com |

Send svar til: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN

Levert av Thomas og Kristin 021026

Dato og sted: 02.10.26 / Oslo

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Kristin Tauland (sign.)

# 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 vaskekjeller, 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. Kun registrerte, EU-godkjente og kjørbare motorkjøretøy som er i bruk (maks tillatt totalvekt 3,5 tonn) kan parkeres i boligsameiets område. Parkeringsplassene eller fellesområdet skal heller ikke benyttes til parkering av tilhengere, campingvogner/-biler eller båter. Ved behov for korttidsparkering (maks to uker) av kjøretøy som faller utenfor disse vilkårene, må det søkes til styret om godkjenning. Dersom dette ikke overholdes, etter varsel og frist fra styret, vil kjøretøyet borttaues på eierens egen regning. Dersom parkerte biler hindrer brøyting eller feiing, kan de taues bort etter varsel og frist.
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.

# VEDTEKTER 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 godkjennelse. Godkjennelse kan kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Godkjennelse 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 beplanting, nyplanting 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 offentleg 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 besluttes 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 ⅔ 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 vaskekjeller, 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. Kun registrerte, EU-godkjente og kjørbare motorkjøretøy som er i bruk (maks tillatt totalvekt 3,5 tonn) kan parkeres i boligsameiets område. Parkeringsplassene eller fellesområdet skal heller ikke benyttes til parkering av tilhengere, campingvogner/-biler eller båter. Ved behov for korttidsparkering (maks to uker) av kjøretøy som faller utenfor disse vilkårene, må det søkes til styret om godkjenning. Dersom dette ikke overholdes, etter varsel og frist fra styret, vil kjøretøyet borttaues på eierens egen regning. Dersom parkerte biler hindrer brøyting eller feiing, kan de taues bort etter varsel og frist.
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.

**Boligsameie Haslekroken 5 og 7**

# Innkalling - Årsmøte 2026

Dato: 17.06.2026 18:00

Sted: Haslekroken 5B

Sak 26/1/1

## Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Thomas A. Kvalvik Karlsen, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Sak 26/1/2

## Valg av møteleder og protokollunderskrivere

**Forslag til vedtak**

Thomas A. Kvalvik Karlsen velges som møteleder, og Geir Joakimsen velges til å underskrive protokollen.

Sak 26/1/3

## Godkjenning av innkalling og saksliste

**Forslag til vedtak**

Innkalling og saksliste godkjennes.

Sak 26/1/4

# Godkjennelse av regnskap for 2025

Driften av Boligsameiet Haslekroken 5 og 7 har stort sett gått som forventet og i henhold til budsjett for 2025 (sak 3 ÅM2025).

Husleie økte med kr. 500,- fra 010925, så regnskapet inkluderer 4 måneder med økte husleieinntekter, noe som var hensyntatt i budsjettet for 2025.

Vi budsjetterte med et overskudd på kr 8 629,00 og endte på et overskudd i regnskapet for 2025 på kr. 32 892,37. Vi har gjennomført aktiviteter på uteområdene igjennom hagegruppa sitt gode arbeid. Det ble også gjort arbeid med bytte av kabler i porttelefonene i 2025 (5A gjorde dette byttet i slutten av 2024). Det er også utført sjekk/kontroll av pipene. Disse punktene var medtatt i budsjettet for 2025, men aktiviteten med pipene ble noe dyrere enn antatt. Overskuddet øker egenkapitalen for 2025 og er overført sparekonto.

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/Global Connect 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 2025:

Etter å sett over regnskapet for 2025 for Sameiet Haslekroken 5-7 vil jeg si at regnskapet som legges frem for sameiet gir et korrekt bilde av økonomien i 2025. Regnskapet er ryddig og korrekt ført

Revisor: Anders Lie

**Forslag til vedtak**

Regnskapet for 2025 godkjennes

**Vedlegg**

Regnskap sameie Haslekroken 5-7 2024.pdf (vedlegg 1)
Regnskap sameie Haslekroken 5-7 2025.pdf (vedlegg 2)

Sak 26/1/5

# Godkjennelse av styrets beretning for 2025

Styret har hatt jevnlige møter gjennom året, fysisk eller via Teams samt kontakt på e-post og telefon.

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

Det ble oppdaget at murpussen på noen av den delen av pipene som er over taket, er i dårlig forfatning. Pussen flasser av, og det er nødvendig med utbedringer. I prosessen med å hente tilbud til denne jobben, ble vi anbefalt en sjekk av pipene innvendig, da pipene snart er 75 år gamle. Vi har gjennomført en videoinspeksjon og fått rapport og dokumentasjon på tilstanden innvendig i pipene. Det ble også avviklet et tilsyn av ildsteder og piper i regi av kommunen (Brann- og redningsetaten) der konklusjonen var at ingen avvik ble avdekket. Tilsynssaken ble dermed lukket. Siden vi i alle tilfeller må rehabilitere pipene utvendig, har styret besluttet at vi skal rehabilitere de innvendig i samme prosess. Styret har hatt befaring med flere leverandører, planen er at jobben skal utføres før vinteren.

Vi har fått installert fiberkabler i begge byggene, dette ble utført i forbindelse med bytting av bredbåndsleverandør fra Telia til Global Connect. Fiberkablene er ført under bakken fra Hovinveien til Haslekroken 5, og videre fra nr. 5 til nr. 7. Kablene er gravd ned i bakken, ført inn i hvert bygg i kjelleren ved vaskeriet og videre opp til hver etasje via de gamle søppelsjaktene. Hovedsentral for fiberbredbåndet er lokalisert i bomberommet i nr. 5A.

Det har blitt utført oppgradering av, og skiftet kablene til porttelefonanlegget i alle oppganger og leiligheter (der eier har sørget for tilgang) i begge byggene.

Det har vært observert mye rotter i vårt område. Styret har vært i tett dialog med Anticimex for bekjempelse av problemet. Vi har også hatt møter og befaring med Pelias Norsk Skadedyrkontroll, de har ansvaret for gnagerbekjempelse på flere av våre naboeiendommer. Vi har vurdert å bytte leveransen av skadedyrbekjempelse fra Anticimex til en annen leverandør, men beslutningen er ikke tatt.

Hagegruppa har fortsatt gjennomføringen av prosjektet "Spiselig hage i Haslekroken 5&7" som fikk støtte fra Bymiljøetaten etter søknad i 2025. Hagegruppa har så langt plantet frukttrær og bærbusker, og etablert to soner med kjøkkenhage i pallekarmer. Prosjektet sluttføres i løpet av høsten i år.

Det har blitt avviklet dugnader både vår og høst, samt julegrantenning med fyr på bålpanna i begynnelsen av desember.

**Forslag til vedtak**

Styrets beretning for 2025 godkjennes

Sak 26/1/6

# Godkjennelse av styrets budsjettforslag for 2026

I budsjettet for 2026 er det hensyntatt det kostnads- og rentenivået som pt. er gjeldende for året 2026 for blant annet renter og avdrag, kommunale avgifter, forsikring, trappevask, avtalen med Global Connect etc.

Husleien er budsjettert med kr 5 500,- for perioden 010126-311226.

Reparasjon av piper er ikke budsjettert i 2026, da vi per nå ikke har fått et konkret tilbud for dette arbeidet.

Det har vært behov for oppgradering av maskiner og panelovner i begge vaskeriene. Denne kostnaden er anslått til kr 30 000 og er medtatt i budsjettet for 2026.

Budsjettet for 2026 har et overskudd på 274 524,-

**Forslag til vedtak**

Styrets budsjettforslag for 2026 godkjennes

**Vedlegg**

Budsjett sameie Haslekroken 5-7 2026.pdf (vedlegg 3)

Sak 26/1/7

# Sak fra styret: Endring av husordensregler - parkering

Styret foreslår å legge til et punkt i husordensreglene for å tydeliggjøre hva som forventes av beboerne i forhold til parkering. Vi foreslår følgende tekst:

"Kun registrerte, EU-godkjente og kjørbare motorkjøretøy som er i daglig bruk (maks tillatt totalvekt 3,5 tonn) kan parkeres i boligsameiets område. Parkeringsplassene eller fellesområdet skal heller ikke benyttes til parkering av tilhengere, campingvogner/-biler eller båter. Ved behov for korttidsparkering (maks to uker) av kjøretøy som faller utenfor disse vilkårene, må det søkes til styret om godkjenning. Dersom dette ikke overholdes, etter varsel og frist fra styret, vil kjøretøyet borttaues på eierens egen regning. Dersom parkerte biler hindrer brøyting eller feiing, kan de taues bort etter varsel og frist."

**Forslag til vedtak**

Den foreslåtte teksten legges til som et eget punkt i husordensreglene.

Sak 26/1/8

# Sak fra sameier: Stenge gjennomgangen/porten i gjerdet ved busstoppet

Vi har soverom ut mot busstoppen i Grenseveien og vi opplever mye trafikk/støy spesielt på nattestid.

Det er heller ikke så sjeldent at vi har sett folk urinere der på innsiden av gjerdet på vår tomt i tillegg til at det kastes en del søppel.

Vi stiller derfor spørsmålet om det er ok for Borettslaget at vi stenger gjennomgangen til busstoppen ved 7B og heller benytter porten ut mot Grenseveien ved garasjen.

Det er en omvei, men den er jaggu liten��

**Forslag til vedtak**

Sameiet stenger gjennomgangen/porten ved busstoppet for å hindre forsøpling og uønsket aktivitet på vår eiendom.

Sak 26/1/9

# Styrehonorar 2025-2026

Det er besluttet at honoraret til styret skal være en fast sak på årsmøter, slik at sameierne hvert år bestemmer størrelsen på honoraret. Honoraret per nå er kr 40000 og har ikke vært justert på over 10 år. Det er nødvendig med en justering for å følge den generelle prisveksten. I årene 2024-2025 var gjennomsnittlig honorar for borettslag og sameier tilknyttet OBOS på kr 2409 per enhet. Vi har 24 enheter, og hvis vi legger oss på gjennomsnittet fra 2024-25 blir honoraret ca. kr 58000. Styret har besluttet å legge honoraret noe under gjennomsnittet i år, og ber sameierne vedta et honorar på kr 48000.

**Forslag til vedtak**

Styrehonorar for 2025-2026 settes til kr 48 000.

Sak 26/1/10

# Valg av tillitsvalgte

Even Storberget har flyttet og dermed gått ut av styret. Solveig Leland er på valg og stiller til gjenvalg. Kristin Tauland ønsker å tre ut av styret, men har sagt seg villig til å fortsette som sameiets forretningsfører.

Helle Tung Dyrendahl og Geir Stian Joakimsen har meldt seg som kandidater til styremedlemmer.

**Forslag til vedtak**

Helle Tung Dyrendahl og Geir Stian Joakimsen velges inn i styret som styremedlemmer.

# REGNSKAP FOR SAMEIET HASLEKROKEN 5 - 7 2024

**Driftsregnskap**

| **Utgifter** | | **Inntekter** | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 258 774,00 | Husleie 2024 | 1 353 600,00 |
| Fortum - strøm | 58 332,96 | Strøm fryser/El-bil lader | 21 509,00 |
| Forsikring | 136 354,00 | Renter kapitalkonto | 27 796,18 |
| Gårdreform | 56 322,50 | | |
| Telia-årsavgift | 187 892,21 | | |
| Renhold | 42 071,25 | | |
| Styrehonorar | 40 000,00 | | |
| Div utgifter | 51 043,60 | | |
| Reparasjon og vedlikehold | 121 719,60 | | |
| Rentekostnader lån | 318 554,23 | | |
| Gebyr lån | 840,00 | | |
| Avdrag lån | 168 552,51 | | |
| Underskudd | | | 37 551,68 |
| **Sum utgifter** | **1 440 456,86** | **Sum inntekter** | **1 440 456,86** |

Balanse pr 31 12 2024

**Egenkapital**

| **Aktiva:** | | **Passiva:** | |
|---|---|---|---|
| DNB - driftskonto | 272 208,20 | Kapital 01 01 2024 | 1 045 786,59 |
| DNB - kap konto | 769 026,71 | | |
| Skyldig husleie | 2 050,00 | Forskudd husleie | 35 050,00 |
| Forskudd Telia | | | |
| Underskudd | | | -37 551,68 |
| Sum aktiva | **1 043 284,91** | Sum passiva | **1 043 284,91** |

**Gjeld**

| **Aktiva:** | | **Passiva.** | |
|---|---|---|---|
| Lån 01 01 2024 | 4 204 883,66 | | |
| Avdrag utgiftsført | -168 552,51 | Lån 31 12 2024 | 4 036 331,15 |
| Sum aktiva | **4 036 331,15** | Sum passiva | **4 036 331,15** |

| **Husleiekonto 31.12.2024** | **Debet** | | **Kredit** |
|---|---|---|---|
| Saldo pr 31.12.2023 | 11 334,00 | | 13 550,00 |
| Innbetalt 2024 | | | 1 384 384,00 |
| Årets leie | 1 353 600,00 | | |
| Skyldig leie | | | 2 050,00 |
| Forskudd | 35 050,00 | | |
| **Sum** | **1 399 984,00** | **Sum** | **1 399 984,00** |

Anders Lie
Revisor
(Sign.)

Thomas A Karlsen
Styreleder
(Sign.)

Kristin Tauland
Regnskapsfører
(Sign.)

Intern

# REGNSKAP FOR SAMEIET HASLEKROKEN 5 - 7 2025

## Driftsregnskap

| Utgifter | | Inntekter | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 283 518,69 | Husleie 2025 | 1 488 000,00 |
| Fortum - strøm | 54 922,41 | Strøm fryser/El-bil lader | 20 054,00 |
| Forsikring | 162 997,00 | Renter kapitalkonto | 27 551,80 |
| Gårdreform | 72 242,83 | Hagegruppa - Urbant landbruk | 46 000,00 |
| Telia-årsavgift | 175 867,20 | | |
| Renhold | 36 987,50 | | |
| Styrehonorar | 40 000,00 | | |
| Div. utgifter | 22 826,00 | | |
| Reparasjon og vedlikehold | 187 619,13 | | |
| Rentekostnader lån | 301 487,43 | | |
| Gebyr lån | 840,00 | | |
| Avdrag lån | 183 285,14 | | |
| Hagegruppa | 26 120,10 | | |
| Overskudd | 32 892,37 | | |
| **Sum utgifter** | **1 581 605,80** | **Sum inntekter** | **1 581 605,80** |

Balanse pr 31.12.2025

**Egenkapital**

| **Aktiva:** | | **Passiva:** | |
|---|---|---|---|
| DNB - driftskonto | 243 261,34 | Kapital 01.01.2025 | 1 008 234,91 |
| DNB - kap.konto | 840 965,94 | | |
| Skyldig husleie | 2 050,00 | Forskudd husleie | 45 150,00 |
| Overskudd | | | 32 892,37 |
| Sum aktiva | **1 086 277,28** | Sum passiva | **1 086 277,28** |

**Gjeld**

| **Aktiva:** | | **Passiva:** | |
|---|---|---|---|
| Lån 01.01.2025 | 4 036 331,15 | | |
| Avdrag utgiftsført | -183 285,14 | Lån 31.12.2025 | 3 853 046,01 |
| Sum aktiva | **3 853 046,01** | Sum passiva | **3 853 046,01** |

| **Husleiekonto 31.12.2025** | **Debet** | | **Kredit** |
|---|---|---|---|
| Saldo pr. 31.12.2024 | 2 050,00 | | 35 050,00 |
| Innbetalt 2025 | | | 1 498 100,00 |
| Årets leie | 1 488 000,00 | | |
| Skyldig leie | | | 2 050,00 |
| Forskudd | 45 150,00 | | |
| **Sum** | **1 535 200,00** | **Sum** | **1 535 200,00** |

Anders Lie
Revisor
(Sign.)

Thomas A. Karlsen
Styreleder
(Sign.)

Kristin Tauland
Regnskapsfører
(Sign.)

# Budsjett for 2026 (tall i NOK)

| **Utgifter:** | **B2026** |
|---|---|
| | |
| Offentlige utgifter | 287 120 |
| Fortum strøm | 48 000 |
| Forsikring | 168 423 |
| Gårdsreform | 60 000 |
| Telia/Global Connect | 90 000 |
| Trappevask | 41 925 |
| Styrehonorar | 48 000 |
| Div. utgifter | 40 000 |
| Rep. Og vedlikehold | 97 100 |
| Renter lån | 275 743 |
| Gebyr lån | 840 |
| Avdrag lån | 202 326 |
| | |
| Overskudd / Underskudd | 274 524 |
| | |
| | **1 634 000** |
| | |
| | **B2026** |
| **Inntekter:** | |
| | |
| Husleie | 1 584 000 |
| Renteinntekter | 25 000 |
| Strøm fryser/vaskeri | 2 000 |
| Strøm El-bil laderstasjoner | 23 000 |
| | |
| | **1 634 000** |
| | |

**Boligsameie Haslekroken 5 og 7**

# Protokoll - Årsmøte 2026

Dato: 17.06.2026 18:00

Sted: Haslekroken 5B

Sak 26/1/1

## Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Thomas A. Kvalvik Karlsen, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Kristofer Scärer 7a
Maria Middelthon 7b
Else Anthonisen 5b
Geir Joakimsen 7b
Nina Våbenø 7a
Helle Dyrendahl 7b
Eirik Haugen 7b (1 stemme sammen med Helle Dyrendal)
Solveig Leland 7a
Thomas Karlsen 5a
Kristin Tauland 5b
Axel Naess 5b

Elisabeth Asmare har gitt Thomas Karlsen fullmakt til å stemme.

11 av 24 med stemmerett møtte fysisk eller med fullmakt.

Sak 26/1/2

## Valg av møteleder og protokollunderskrivere

**Vedtak**

Thomas A. Kvalvik Karlsen velges som møteleder, og Geir Joakimsen velges til å underskrive protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/1/3

# Godkjenning av innkalling og saksliste

### Vedtak

Vedtaket enstemmig, men Nina Våbenø påpeker at hun ikke mottok innkalling og sakspapirer fordi styret sendte til en utdatert e-postadresse. Hun fikk vite om årsmøtet fra naboer. Hun kontaktet ikke styret for å få tilsendt saklisten.

Innkalling og saksliste godkjennes.

Sak 26/1/4

# Godkjennelse av regnskap for 2025

Driften av Boligsameiet Haslekroken 5 og 7 har stort sett gått som forventet og i henhold til budsjett for 2025 (sak 3 ÅM2025).

Husleie økte med kr. 500,- fra 010925, så regnskapet inkluderer 4 måneder med økte husleieinntekter, noe som var hensyntatt i budsjettet for 2025.

Vi budsjetterte med et overskudd på kr 8 629 og endte på et overskudd i regnskapet for 2025 på kr. 32 892. Vi har gjennomført aktiviteter på uteområdene igjennom hagegruppa sitt gode arbeid. Det ble gjort arbeid med bytte av kabler i porttelefonene i 2025 (5A gjorde dette byttet i slutten av 2024). Det er utført sjekk/kontroll av pipene. Disse punktene var medtatt i budsjettet for 2025, men aktiviteten med pipene ble noe dyrere enn antatt. Allikevel er overskuddet høyere enn budsjettert. Årsaken er blant annet endring til en bedre strømavtale, endring av bredbåndsleverandør og tilskudd fra kommunen til "Urbant landbruk" som ble inntektsført i 2025, mens kostnaden fordeles over 2025 og 2026. Overskuddet øker egenkapitalen for 2025 og er overført til sparekonto.

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/Global Connect 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 2025:

Etter å sett over regnskapet for 2025 for Sameiet Haslekroken 5-7 vil jeg si at regnskapet som legges frem for sameiet gir et korrekt bilde av økonomien i 2025. Regnskapet er ryddig og korrekt ført

Revisor: Anders Lie

**Vedtak**

Regnskapet for 2025 godkjennes

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/1/5

# Godkjennelse av styrets beretning for 2025

Styret har hatt jevnlige møter gjennom året, fysisk eller via Teams samt kontakt på e-post og telefon.

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

Det ble oppdaget at murpussen på noen av den delen av pipene som er over taket, er i dårlig forfatning. Pussen flasser av, og det er nødvendig med utbedringer. I prosessen med å hente tilbud til denne jobben, ble vi anbefalt en sjekk av pipene innvendig, da pipene snart er 75 år gamle. Vi har gjennomført en videoinspeksjon og fått rapport og dokumentasjon på tilstanden innvendig i pipene. Det ble også avviklet et tilsyn av ildsteder og piper i regi av kommunen (Brann- og redningsetaten) der konklusjonen var at ingen avvik ble avdekket. Tilsynssaken ble dermed lukket. Siden vi i alle tilfeller må rehabilitere pipene utvendig, har styret besluttet at vi skal rehabilitere de innvendig i samme prosess. Styret har hatt befaring med flere leverandører, planen er at jobben skal utføres før vinteren.

Vi har fått installert fiberkabler i begge byggene, dette ble utført i forbindelse med bytting av bredbåndsleverandør fra Telia til Global Connect. Fiberkablene er ført under bakken fra Hovinveien til Haslekroken 5, og videre fra nr. 5 til nr. 7. Kablene er gravd ned i bakken, ført inn i hvert bygg i kjelleren ved vaskeriet og videre opp til hver etasje via de gamle søppelsjaktene. Hovedsentral for fiberbredbåndet er lokalisert i bomberommet i nr. 5A.

Det har blitt utført oppgradering av, og skiftet kablene til porttelefonanlegget i alle oppganger og leiligheter (der eier har sørget for tilgang) i begge byggene.

Det har vært observert mye rotter i vårt område. Styret har vært i tett dialog med Anticimex for bekjempelse av problemet. Vi har også hatt møter og befaring med Pelias Norsk Skadedyrkontroll, de har ansvaret for gnagerbekjempelse på flere av våre naboeiendommer. Vi har vurdert å bytte leveransen av skadedyrbekjempelse fra Anticimex til en annen leverandør, men beslutningen er ikke tatt.

Hagegruppa har fortsatt gjennomføringen av prosjektet "Spiselig hage i Haslekroken 5&7" som fikk støtte fra Bymiljøetaten etter søknad i 2025. Hagegruppa har så langt plantet frukttrær og bærbusker, og etablert to soner med kjøkkenhage i pallekarmer. Prosjektet sluttføres i løpet av høsten i år.

Det har blitt avviklet dugnader både vår og høst, samt julegrantenning med fyr på bålpanna i begynnelsen av desember.

**Vedtak**

Styrets beretning for 2025 godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/1/6

# Godkjennelse av styrets budsjettforslag for 2026

I budsjettet for 2026 er det hensyntatt det kostnads- og rentenivået som pt. er gjeldende for året 2026 for blant annet renter og avdrag, kommunale avgifter, forsikring, trappevask, avtalen med Global Connect etc.

Husleien er budsjettert med kr 5 500,- i hele 2026.

Kostnad for rehabilitering av piper er ikke budsjettert i 2026, da vi per nå ikke har fått et konkret tilbud for dette arbeidet.

Det har vært behov for oppgradering av maskiner og panelovner i begge vaskeriene. Denne kostnaden er anslått til kr 30 000 og er medtatt i budsjettet for 2026.

Budsjettet for 2026 viser et overskudd på 274 524,-, men vil reduseres ut fra kostnaden relatert til rehabilitering av pipene.

**Vedtak**

Styrets budsjettforslag for 2026 godkjennes.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/1/7

# Sak fra styret: Endring av husordensregler - parkering

Styret foreslår å legge til et punkt i husordensreglene for å tydeliggjøre hva som forventes av beboerne i forhold til parkering. Vi foreslår følgende tekst:

"Kun registrerte, EU-godkjente og kjørbare motorkjøretøy som er i bruk (maks tillatt totalvekt 3,5 tonn) kan parkeres i boligsameiets område. Parkeringsplassene eller fellesområdet skal heller ikke benyttes til parkering av tilhengere, campingvogner/-biler eller båter. Ved behov for korttidsparkering (maks to uker) av kjøretøy som faller utenfor disse vilkårene, må det søkes til styret om godkjenning. Dersom dette ikke overholdes, etter varsel og frist fra styret, vil kjøretøyet borttaues på eierens egen regning. Dersom parkerte biler hindrer brøyting eller feiing, kan de taues bort etter varsel og frist."

**Vedtak**

Den foreslåtte teksten (med en redigering; ordet "daglig" fjernes), legges til som et eget punkt i husordensreglene.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/1/8

# Sak fra sameier: Stenge gjennomgangen/porten i gjerdet ved busstoppet

Vi har soverom ut mot busstoppet i Grenseveien og vi opplever mye trafikk/støy spesielt på nattestid.

Det er heller ikke så sjeldent at vi har sett folk urinere der på innsiden av gjerdet på vår tomt i tillegg til at det kastes en del søppel.

Vi stiller derfor spørsmålet om det er ok for Borettslaget at vi stenger gjennomgangen til busstoppen ved 7B og heller benytter porten ut mot Grenseveien ved garasjen.

Det er en omvei, men den er jaggu liten��

**Vedtak**

Forslag til vedtak: Sameiet stenger gjennomgangen/porten ved busstoppet for å hindre forsøpling og uønsket aktivitet på vår eiendom.

Vedtak: Stemmer nei til permanent stenging fordi det vinterstid kan være glatt, bratt og vanskelig å bruke utgangen ved garasjene, pga. snødeponi like ved. Vi ønsker å forsøke stenging ved busstoppet i sommerhalvåret, og se på muligheten for å flytte gjennomgangen lenger opp, omtrent til hjørnet ved 7A der det ikke er like stor stigning ut til fortauet som ved garasjene. Det skal også undersøkes om muligheten for å installere lyskaster med sensor slik at plassen blir opplyst når folk kommer på innsiden av porten/gjerdet.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/1/9

# Styrehonorar 2025-2026

Det er besluttet at honoraret til styret skal være en fast sak på årsmøter, slik at sameierne hvert år bestemmer størrelsen på honoraret. Honoraret per nå er kr 40000 og har ikke vært justert på over 10 år. Det er nødvendig med en justering for å følge den generelle prisveksten. I årene 2024-2025 var gjennomsnittlig honorar for borettslag og sameier tilknyttet OBOS på kr 2409 per enhet. Vi har 24 enheter, og hvis vi legger oss på gjennomsnittet fra 2024-25 blir honoraret ca. kr 58000. Styret har besluttet å legge honoraret noe under gjennomsnittet i år, og ber sameierne vedta et honorar på kr 48000.

**Vedtak**

Styrehonorar for 2025-2026 settes til kr 48 000.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 26/1/10

# Valg av tillitsvalgte

Even Storberget har flyttet og dermed gått ut av styret. Solveig Leland er på valg og stiller til gjenvalg. Kristin Tauland ønsker å tre ut av styret, men har sagt seg villig til å fortsette som sameiets forretningsfører.

Helle Tung Dyrendahl og Geir Stian Joakimsen har meldt seg som kandidater til styremedlemmer.

**Vedtak**

Helle Tung Dyrendahl og Geir Stian Joakimsen velges inn i styret som styremedlemmer.

Vedtaket var enstemmig.

2026-06-18 19:41:34

## Thomas Andre Karlsen

bankID

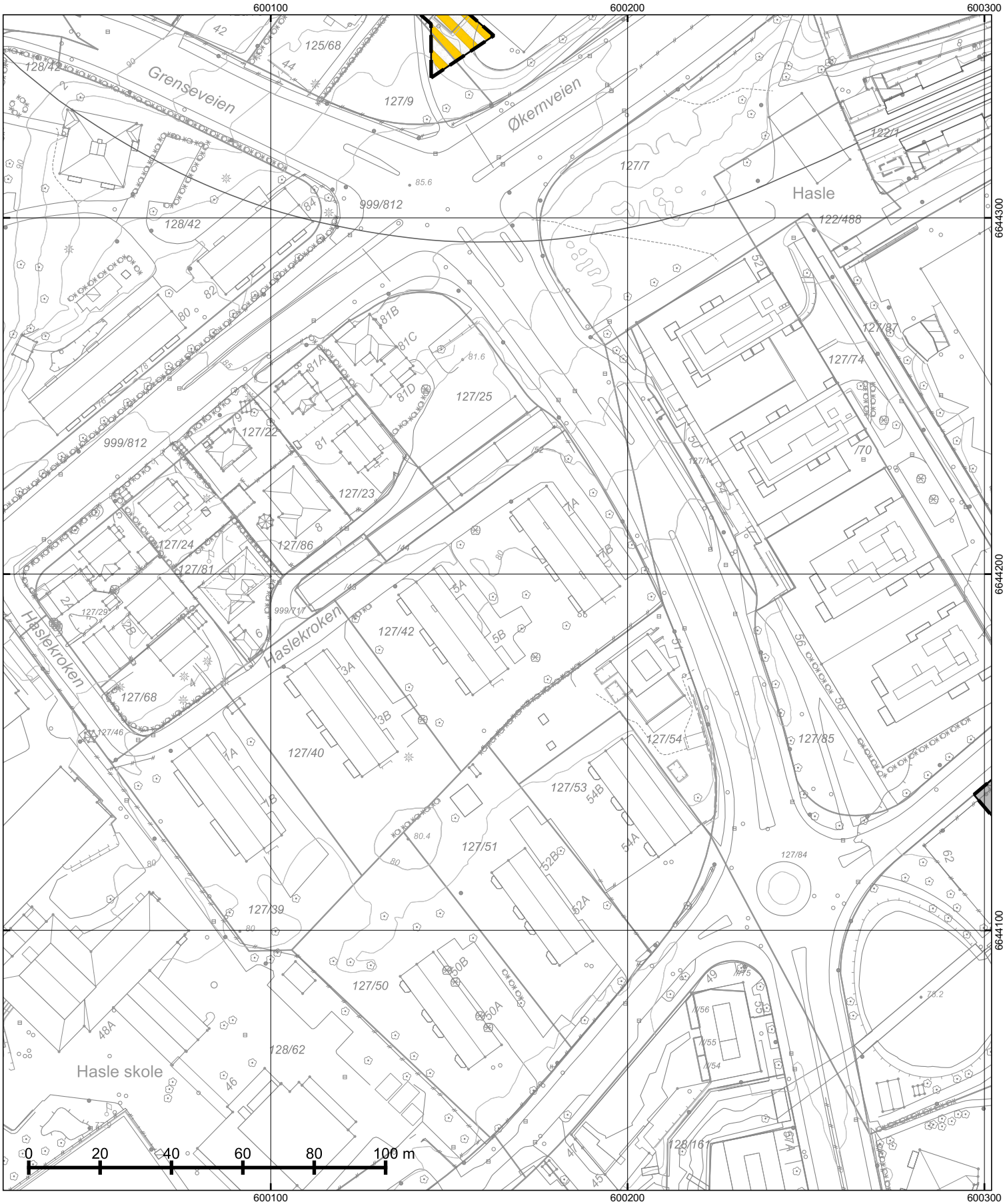
NO BankID - 9578-5999-4-3901033

2026-06-18 21:45:25

## Geir Stian Joakimsen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-375274




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

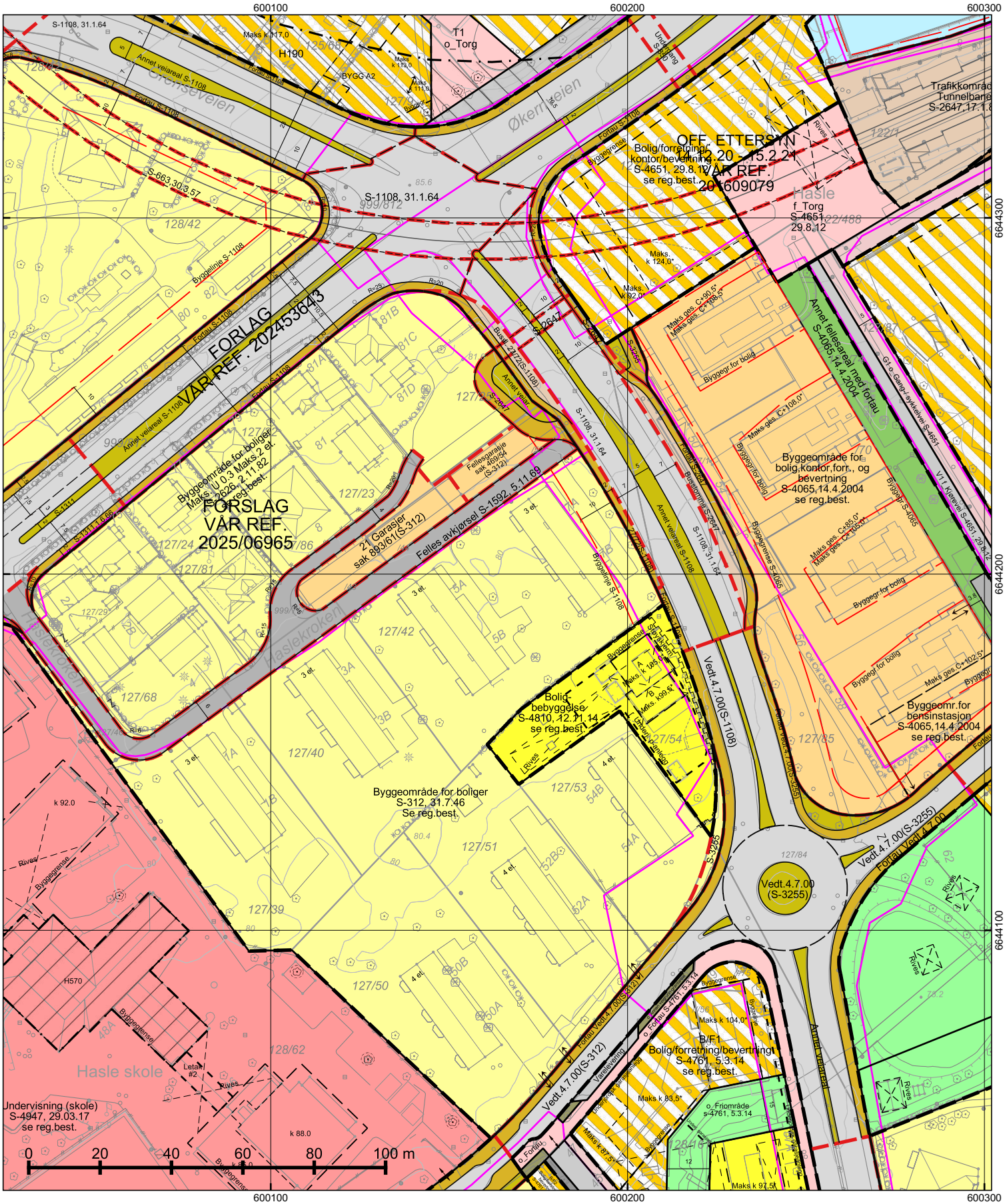
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 163630/ 86540685
Adresse: Haslekroken 5
Gnr/Bnr: 127/42
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

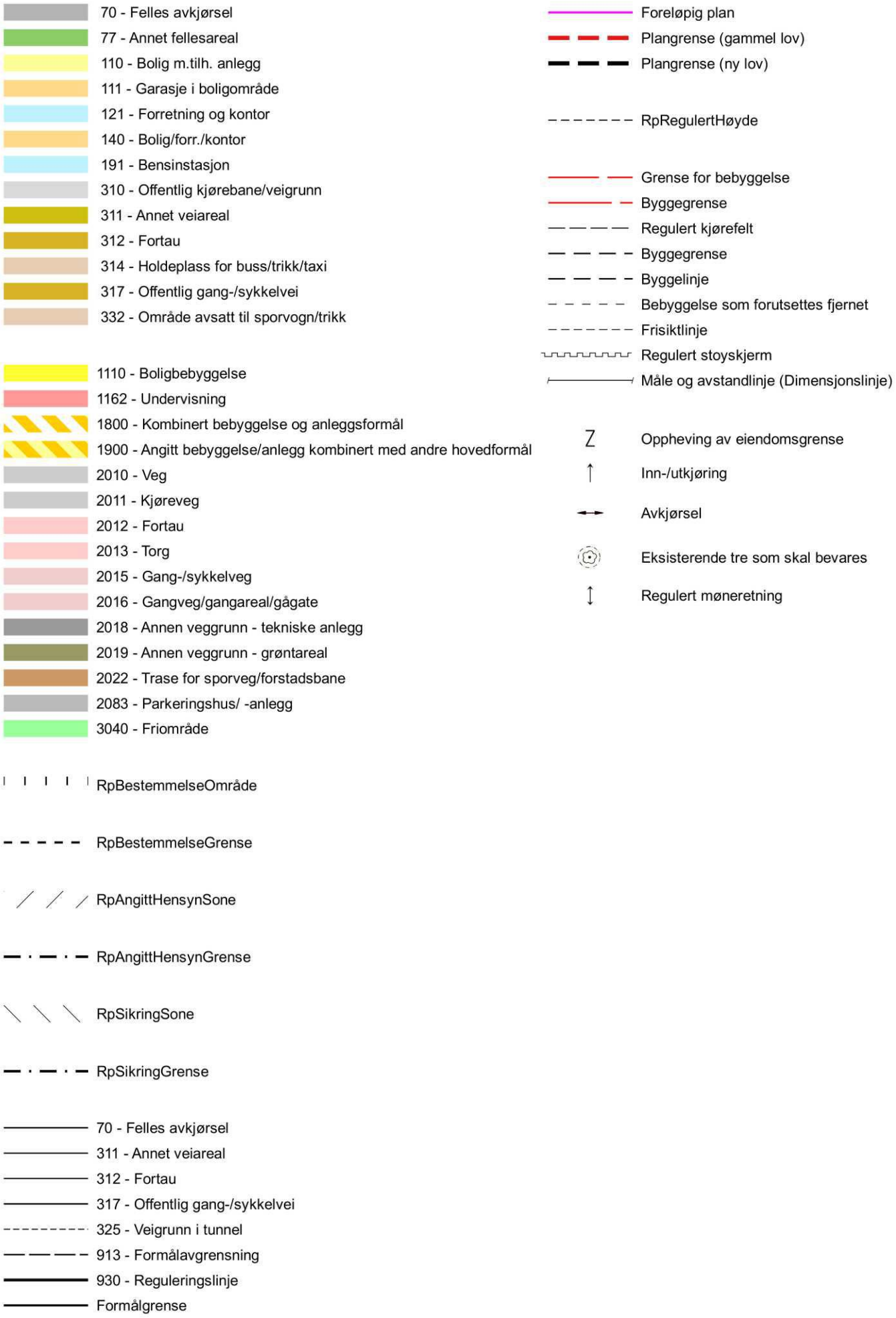
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

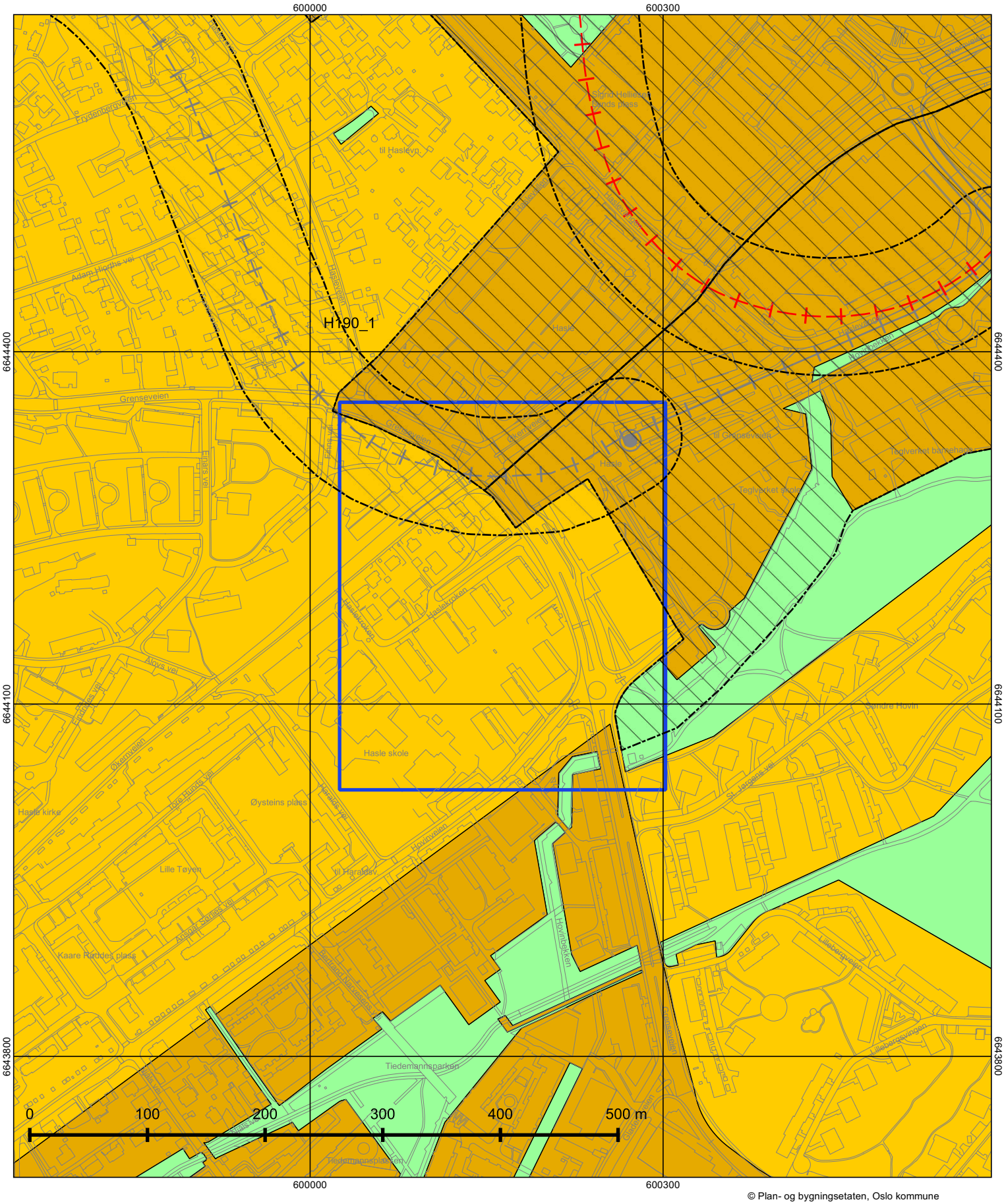
PlottID/Best.nr: 163630/ 86540685
Deres ref.:
Adresse: Haslekroken 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 127/42

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163630/86540685
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-2647

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av området mellom Økernveien, Hjalmar Brantings vei, Strømsveien og Grenseveien, Valle-Hovin.

**Vedtaksdato:** 17.01.1983
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 198302107
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V201283

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV OMRÅDET MELLOM ØKERNVEIEN, HJALMAR BRANTINGS VEI, STRØMSVEIEN OG GRENSEVEIEN, VALLE-HOVIN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Friområde (park, turvei, lek, idrett og sport)
Byggeområde for industri.
Byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg)
Tomter for offentlige bygninger.
Tomt for bygning med allmennyttig formål (akvarium)
Trafikkområde (vei - off. parkering, gangvei, gang/sykkelvei, busslomme, annet veiareal, tunnelbane).
Felles avkjørsel.
Fareområde (høyspenningsanlegg).

§ 3. Friområder.
De regulerte friområder skal opparbeides til anlegg for lek, idrett, park og turvei. Nødvendige bygningsmessige anlegg i denne forbindelse tillates oppført innenfor området (garderober, tribuner m.v.).
Det kan anlegges inntil 190 parkeringsplasser for besøkende til området.

§ 4.

A. Byggeområde for industri.
Industrifeltene kan bebygges med en utnyttelsesgraf på inntil 0,8. Hvor brutto etasjehøyde overstiger 3 m, skal utnyttelsesgraden beregnes etter en normal etasjehøyde på 3 m. Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler for bedriftens eget behov.

B. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Gesimshøyden skal være over 10 m og største takhøyde ikke over 13 m.

C. Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter denne norm:

| | |
|---|---|
| For industrilokaler: | 5 plasser pr. 1000 m2. |
| For lagerlokaler: | 3 plasser pr. 1000 m2. |
| For kontorlokaler: | 8 plasser pr. 1000 m2. |

§ 5.

A. Byggeområde for boliger.
Boligfeltet kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,5.
Byggehøyden skal ikke overstige 6 etasjer.

B. Det skal avsettes 1,2 bilplasser pr leilighet, hvorav en plass skal bygges/anlegges uten unødig opphold. For hver 2 roms leilighet skal det avsettes 0,9 bilplasser, hvorav 0,7 skal bygges/anlegges uten unødig opphold.

§ 6. Tomter for offentlige bygninger.

A. Område for offentlige bygninger kan bebygges med inntil 16900 m2 gulvflate fordelt slik:

| | |
|---|---|
| Helse- og sosialsenter | 600 m2 |
| Sykehjem | 7000 m2 |
| Vernehjem | 600 m2 |
| Barnehage | 400 m2 |
| Ungdomsklubb | 400 m2 |
| Eldresenter | 400 m2 |
| Bydelssamfunnshus | 1500 m2 |

I tillegg kan det bygges inntil 1500 m2 forretning, 500 m2 kontorer og 4000 m2 boliger (betjeningsboliger).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer.

B. For helse- og sosialsenter skal det anlegges 5 bilplasser. For sykehjem skal det anlegges 20 bilplasser. For forretninger skal det anlegges 20 bilplasser.
For boligene skal biloppstillingsplasser anordnes etter samme norm som boligene forøvrig. Inntil 50 av bilplassene kan anlegges "underjordisk" på den regulerte industritomt ved Grenseveien.

§ 7. Tomt for allmennyttig formål, akvarium.

A. Tomten skal bebygges med inntil 4000 m2 i 2 1/2 etasje og med inntil 14 m max. høyde.
B. Det skal på egen tomt anlegges inntil 150 biloppstillingsplasser.

§ 8. Generelt.
Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for den enkelte tomt.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise blant annet eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon samt forhager, veier, gangstier og parkeringsareal.
For boligområdene skal planen også vise arealer for lek, rekreasjon m.v.

§ 10. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

Oslo

# S-1592

Endret reguleringsplan for Haslekroken - felles avkjørsel for Økernveien 75,77,79,81 og 81B samt Haslekroken 1,3,5 og 7.

S-1592 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 05.11.1969
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 196901439
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 127, Bruksnr 42, Seksjonsnr 2 | **Kommune:** | 0301 | Oslo |
| | | **Bydel:** | 2 | Grünerløkka |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Haslekroken 5 A, gatenr 12719 | **Grunnkrets:** | 4315 | Lille Tøyen øst |
| (fra bruksenhet) | 0575 Oslo | **Valgkrets:** | 201 | Teglverket skole |
| | | **Kirkesogn:** | 1041002 | Hasle |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 09.02.1976 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 1/24 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 4 389,9 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Feilretting | Forretning: | 09.06.2016 | Etablert/Endret | 0301/127/42 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 09.06.2016 | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/1 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/2 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/4 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/7 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/12 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/15 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/17 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/19 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 0301/127/42/0/24 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Haslekroken 5 A | H0101 | Bolig | 78,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 19.12.1950 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 580,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 1 580,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 09.10.1952 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 12 |
| Bygningsnr: | 80284519 | | | Antall etasjer: | 5 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | 344,0 | | 344,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 353,0 | | 353,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 353,0 | | 353,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 353,0 | | 353,0 | | | | |
| L01 | | | 177,0 | | 177,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

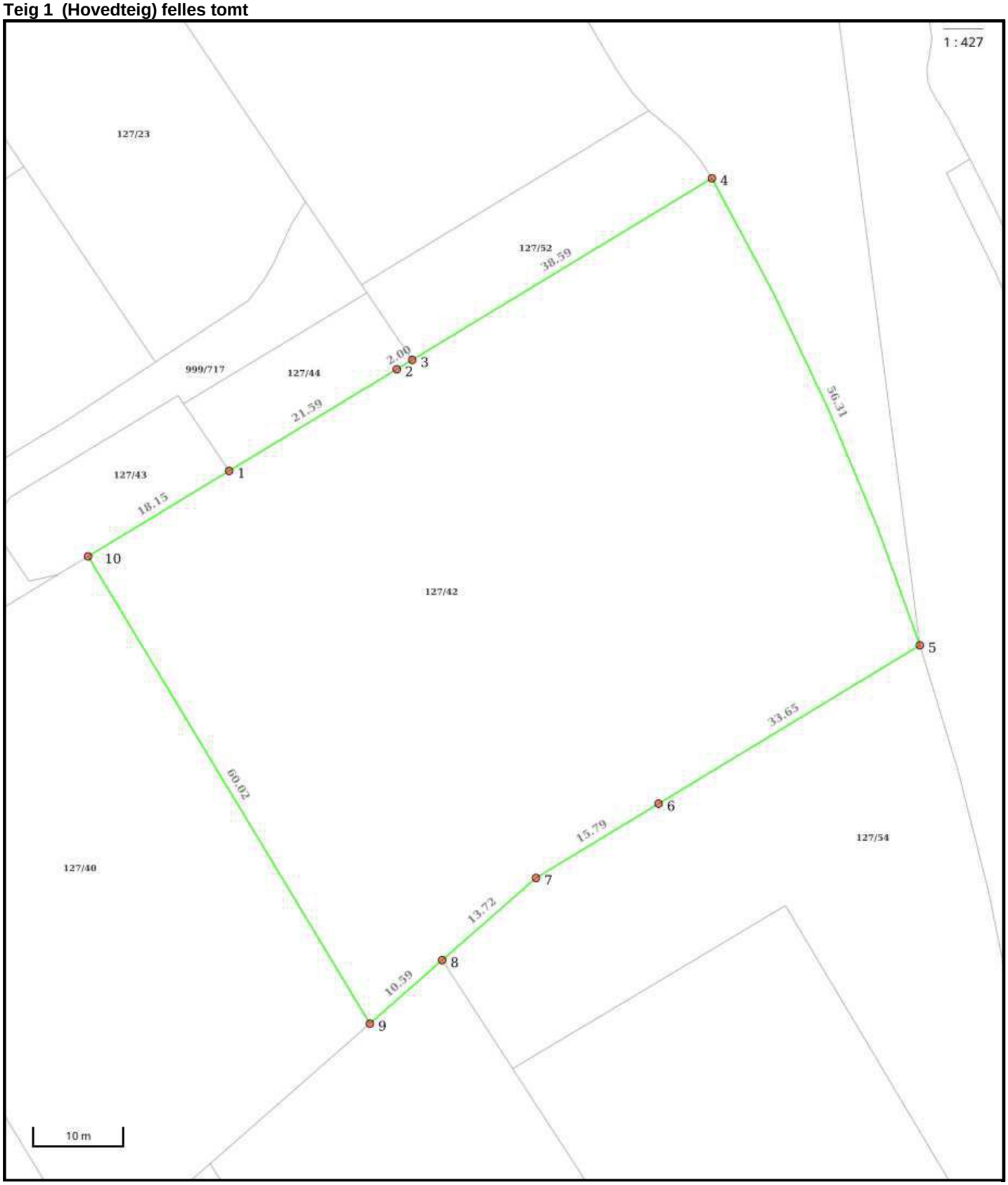
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 4 389,90m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 644 203,60 | 600 132,40 | 21,59m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 2 | 6 644 216,40 | 600 149,79 | 2,00m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 3 | 6 644 217,58 | 600 151,40 | 38,59m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 4 | 6 644 240,46 | 600 182,48 | 56,31m | Terrengmålt | 8 | 288,50 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 5 | 6 644 191,40 | 600 209,95 | 33,65m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 6 | 6 644 171,46 | 600 182,85 | 15,79m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 7 | 6 644 162,10 | 600 170,13 | 13,72m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 8 | 6 644 152,17 | 600 160,66 | 10,59m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 9 | 6 644 144,50 | 600 153,36 | 60,02m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 10 | 6 644 192,84 | 600 117,78 | 18,15m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

| 127 | 42 | Byggherre | Anmelder | Ansvarshavende | ARKIV: 164 |
|---|---|---|---|---|---|
| Bl. III | | a/s Hasle III | Universalbygg a/s | | Tomt nr.: 12 5 til 24 10 |
| Tomt 12 | | Halvdan Hvalstad | Kadmusgt. 20, | | Parsell nr.: Sted: Hasle |
| | | Innehaver 5 B. | Oslo | | Ferdigattest: |

Veiattest: 2

Kloakkattest · Feierattest: 25/6-57

Hageplan iorden: Meldt ferdig: Meldt mangler rettet: Sendt Veisjefen: 13/5-47 Retur: 29/10-47

| Datum | L.nr. | Bilag | Innhold: | Eksp. | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10/5-47 | 4921 | 1. | Gen. Inninge his | 26/7-47 | Bruer & Iversen. |
| | | 2. | Anm. 61. | " | Fasaderød 27/5 |
| | | 3. | Sit. plan | " | Brannsjef 13/6 — Beplantningsplan |
| | | 4. | Planer - Snitt | " | Helserad 23/5 — Sit kart |
| | | 5. | Fasader | " | B. rød 30/6 — |
| | | 6. | Fabrikkanlegg | | |
| | | 7. | — " — | | |
| | | | Rasjk. | M/ | P. Rosen - Fellie (1667) |
| 4/6-47 | 7228 | 8 | Sleb. kjøkkenavtr. | | A. 24 — |
| | | 9 | Disp. avkr. § 89, 2, 3 (leg) | | |
| 11/7-48 | 7989 | 10 | Str. for ombyg. eng fasade | VS. | |
| 30/11-50 | 3657 | 1 | Nabogodkjenn | 28/3-51 | |
| | | 2 | Anmk. Sit | - | |
| | | 3 | Sit kart | - | Fas. r. 7/12 — |
| | | 4 | Vedtekter | - | Br. v. 12 — |
| | | 5 | Planer | - | Helserad 4/12 — 21/12 — |
| | | 6 | Snittegn | - | Brannsjef |
| | | 7 | Fasader | - | |
| | | | Vej 30/11-50 | | Rettes 16/6 51 |
| | | | Ansvh se bl. 2 | 25/6-52 | Roar Knudsen (2095) |

| | | |
|---|---|---|
| 1 etg: | 380 | m² |
| 2 " : | - | m² |
| 3 " : | 380 | m² |
| " : | | m² |
| Gar. : | | m² |
| Uthus : | | m² |
| I alt : | 760 | |

13/6

| Datum | L.nr. | Bilag | Innhold | Eksp. |
|---|---|---|---|---|
| 11/12.50 | 16339 | 9 | Hm. hm. H.A. arkv. # | |
| | | | Lindtvedt Ross | |
| | | 10. | Anstr. ord. stuer hm. Ole | |
| | | | Kristoffersen | |
| | | 11 | Bj.m. av Stuer hm. arkv. | |
| | | | Nedre | |
| | | | Ole Kristoffersen mottt. | |
| | | | av stuer hm. mottt. | 20/12.50 |
| | | | nevt.r | |
| 5/1.51 | 104 | 12 | Stuer hm. nevt.r | |
| | | 13 | Bj.m. av Stuer hm | V.J. |
| | | | Ole Kristoffersen hm | |
| | | | nevt.r | V.J. |
| | | | Erklæring om Autorisasjon. | 4/1.51 |
| | | | justr. mottt. | |
| 5/1.51 | 216 | 14 | Disp. Landb. hm. gj.l. Kap. 22 | |
| | | | mottt. | |
| | | | Kgjørning | 16/2.51 |
| 17/2.51 | 2052 | 15 | Attest. tell. | V.J. |
| 20.2.51 | 2855 | 16 | Stuer hm. Kom. rettsm. | |
| | | 17 | Dagbt. tell. | |
| 17/4.51 | 5663 | 18 | Sk | 16/6.51 |
| | | 19 | Bygningen st | V |
| | | 20 | Planen | |
| | | 21 | Snitt + fasaden | |
| | | 22 | Tak mm. av nygen i 3. etg | V |
| | | 23 | Gulv mm. 1. og 2. etg. | V |
| | | | nygen i 1. og 2. etg. | 1 |
| | | | v. | V |

Bygf. av 20/12 i.d.

Stangeland 17/-

Bygn. godk. fra gj.l. Kap. 22 B. godk 8/1 Kom.n. 15/1

Janssf 28/3 -

Forfall:

**Inspeksjon:**

| Påbegynt: | Innflytning | Ferdig insp. | Mangler rette |
|---|---|---|---|
| | | 9/10 52 | |

| Betalt | Utstedt | L.nr. | Att. nr. | Beløp | B.Gebyr |
|---|---|---|---|---|---|
| 24.57 | 28.3.57 | 3657.57 | 464.57 | 100.- | 2.50 |

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadekledning

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Haslekroken 5 | Gnr. 127, bnr. 42 | 73/184 |

Byggherre

A/S Hasle III
v/H.r.adv. Ludolf Nass
Ö.Slotts gate 7

OSLO 1

Ansvarshavende

Blikkenslagermester Rolf Johnsen
c/o Oslo Blikkenslagerverksted
Maridalsveien 87

OSLO 4

GA/GK.

Dato
4. august 1976.

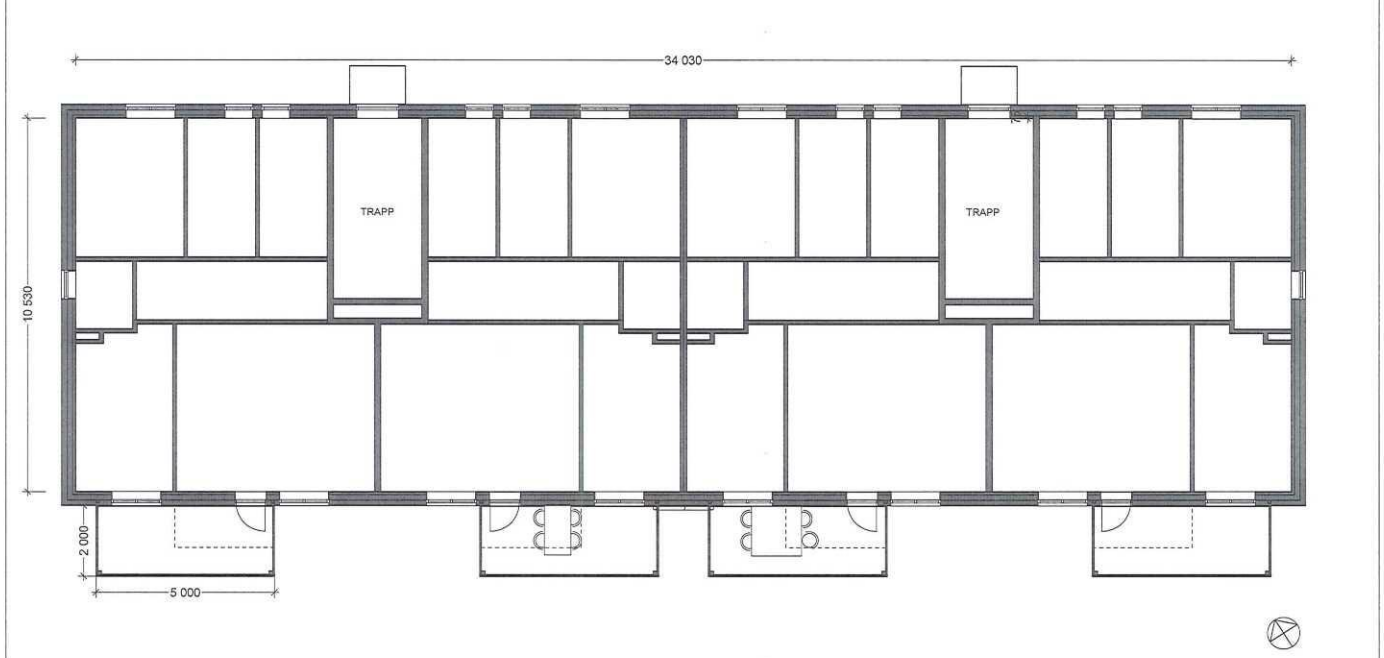
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

Ski C-16 ANDVORD




1:150

| Prosj.nr.: | Saksnr.: | Gnr./Bnr: | Sign. | Sakbh. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 2010 204 | xxx xxx | 127/ 42 | XX | LG | |

Tiltakshaver:
Sameiet Haslekroken 5-7

Prosjekt/ Adresse:
Haslekroken 5
0575, Oslo

Eneriaugen Arkitektkontor AS

| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

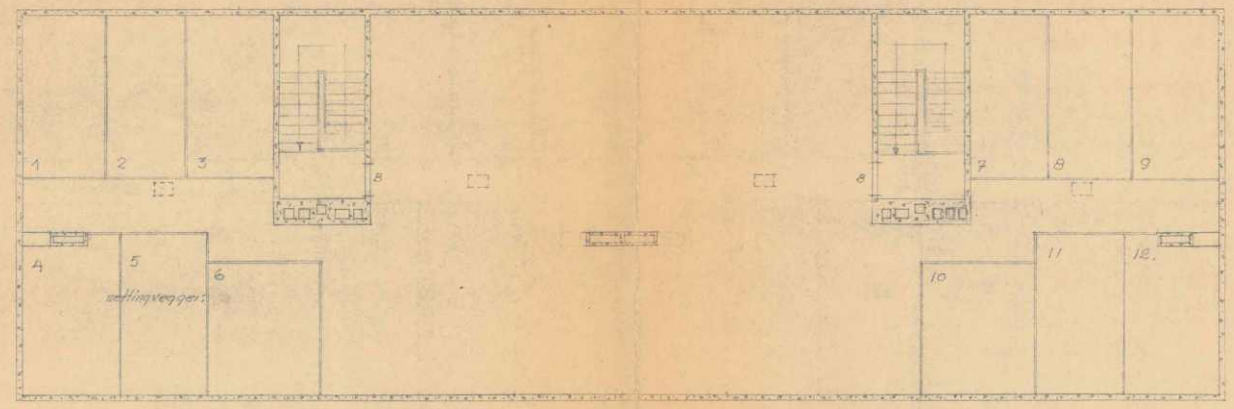
| Fase: | Fag: | Målestokk: | Ark: |
|---|---|---|---|
| Nabovarsel | ARK | 1:150 | A4 |

Tegning:
# Etasjeplan
# Ny Situasjon

Dato: 11.10.2011

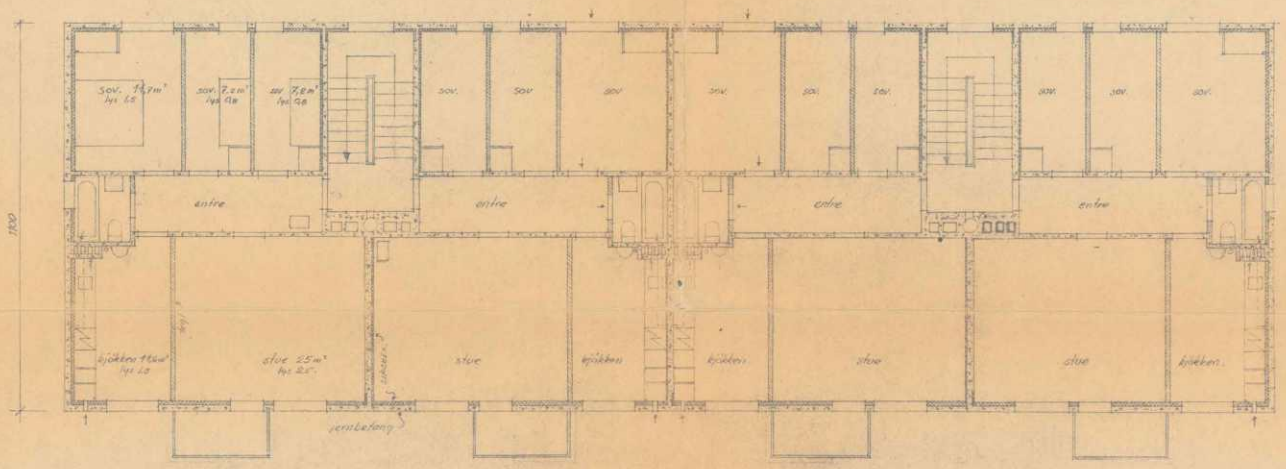
Tegningsnr.: A 03.211

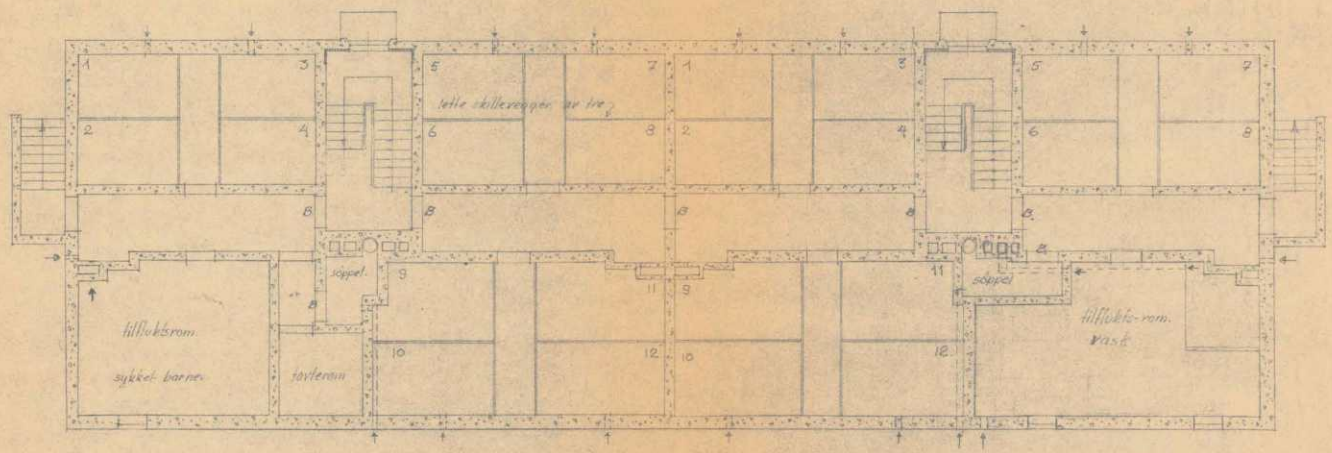
Rev.:




loft

OSLO BYGNINGSKONTROLL
1293 20 AUG 1951




kjeller

B = Brannsikker dør

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
31 AUG 1951

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| gnr. 127 bnr. 424/8 Hasle III, IV | Planer | mål 1:100 | 23/1-1951 | Rettet 20.4.51, 10.8.51 | H-91a | Universalbygg A/s |

# Haslekroken 5A

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 301 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 40 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>738 elever, 53 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Løren skole (1-7 kl.)<br>740 elever, 40 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>498 elever, 30 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Valle Hovin videregående skole | 15 min |
| Kuben videregående skole | 22 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hasle<br>Totalt 8 ulike linjer | 2 min<br>0.2 km |
| Hasle<br>Linje 5 | 5 min<br>0.4 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 10 min<br>0.9 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 17 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Espira Marienfryd barnehage (1-5 å...<br>116 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Teglverket barnehage (0-6 år)<br>160 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Keyserløkka barnehage (3-5 år)<br>36 barn | 8 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Hasle Torg | 3 min |
| Kiwi Hovinveien | 3 min |

FINN 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 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Hasle Torg | 3 min |
| Vitusapotek Hasle Torg | 3 min |
| Vinmonopolet Hasle Torg | 3 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Teglverkstomta Idrettshall | 5 min |
| Lille tøyen | 5 min |
| SATS Hasle | 3 min |
| STERK treningssenter | 13 min |

«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

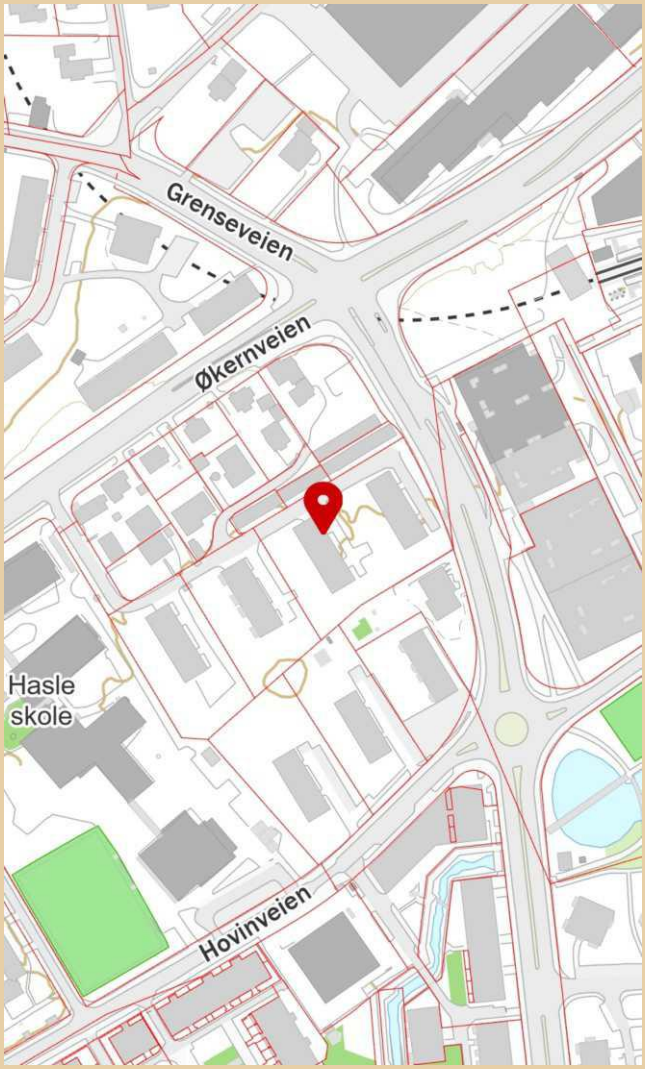
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil




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 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Haslekroken 5 A, 0575 Oslo
Gnr. 127, Bnr. 42, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
6260459


**Meglerforetak:** PrivatMegleren PARK

**Saksbehandler:** Stian Mathisen

**Telefon / Mobil:** 22 59 50 10 / 954 37 582

**E-post:** stian.mathisen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---