notar

GRORUD

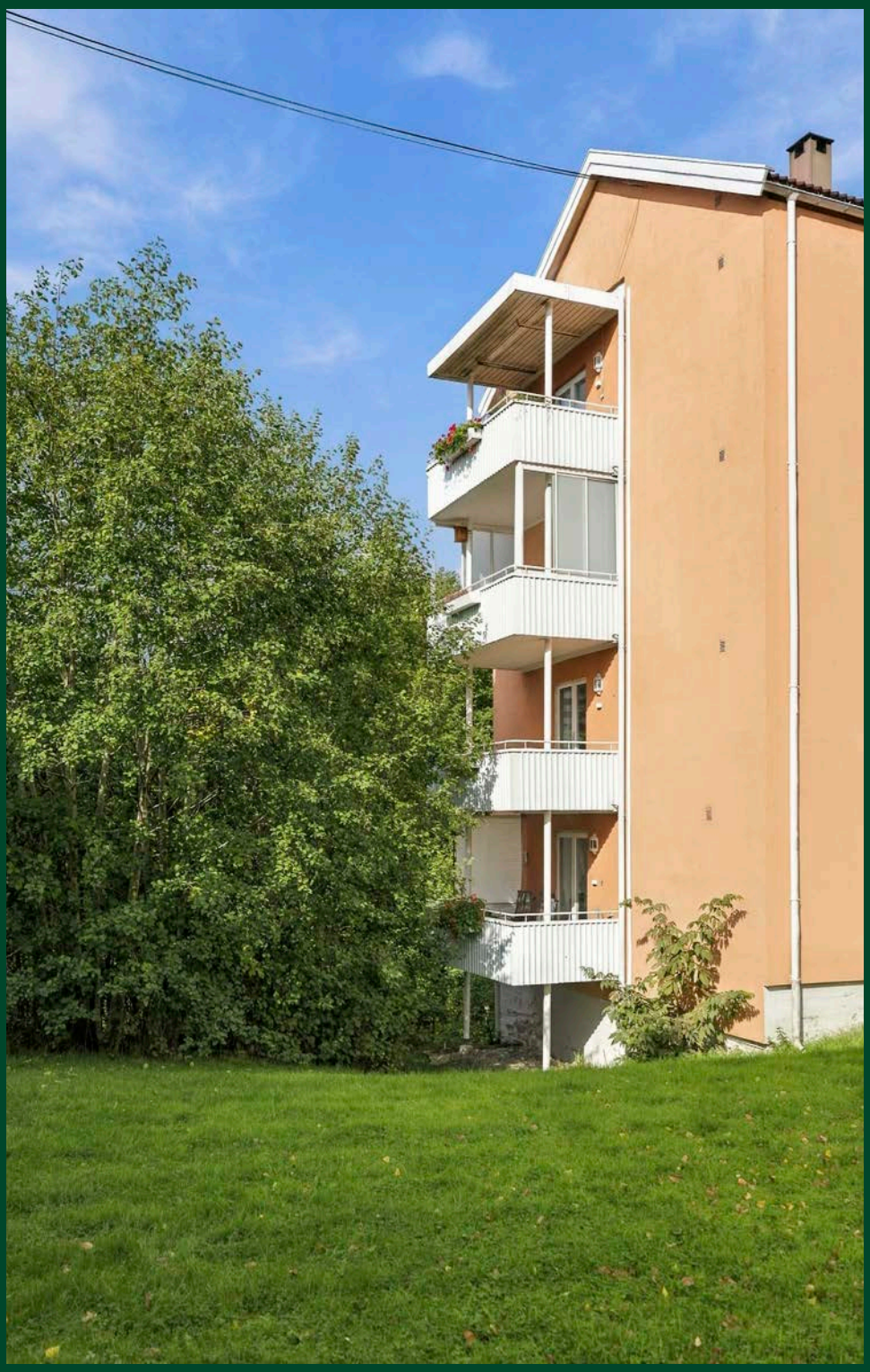
Hagelundveien 12

Leilighet | BRA-i/BRA Total 68/74 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 296 487,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



Lys og romslig 3 R m vestvendt balkong mot grøntarealer. Separat kjøkken. Nymalt 2026. Internett inkl. Nærhet til "alt"

Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	10
Bilder	14
Ditt nye nabolag	29
Om eiendommen	32
Vedlegg	49
Budskjema	115

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 188 447,-
Omkostninger	Kr 118 040,-
Totalpris	Kr 4 296 487,-
Fellesutgifter	Kr 4 990,-
BRA-i/BRA Total	68/74 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1954
Soverom	2
Etasje	1

Din megler

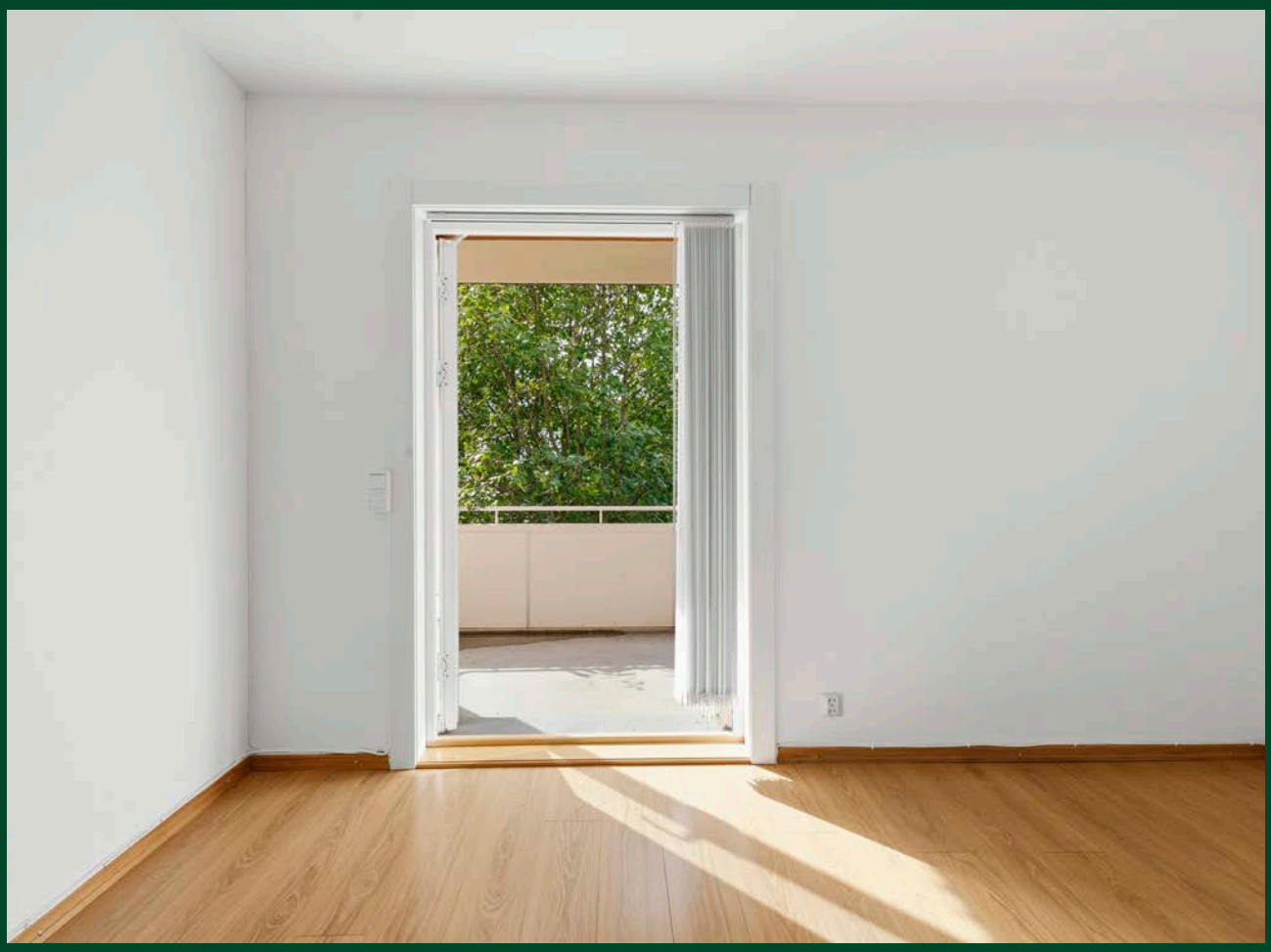
Kari Skottun

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

kari@notar.no
911 62 767

Jeg startet min karriere i 1999 og har jobbet i bransjen i snart 27 år. Jeg er svært opptatt av at du skal føle at du blir ivaretatt og at du får kvalitet i alle ledd. På denne måten knytter jeg ofte langvarige relasjoner til menneskene jeg møter og det er en stor glede å se at kundene gjerne anbefaler meg videre og kommer tilbake til meg igjen når de trenger bistand med kjøp eller salg av bolig. Gjennom årene har jeg opparbeidet meg en bred erfaring innenfor bruktbolig, fritidseiendommer og prosjekterte boliger.

På fritiden er jeg en engasjert mamma for mine to barn. Jeg har et høyt tempo og opptatt av helsen min og holde meg i form. Når jeg ønsker å trene er jeg svært glad i å trene på nærmeste Crossfit senter.



Hagelundveien 12

Plantegning

Takstmanns plantegning

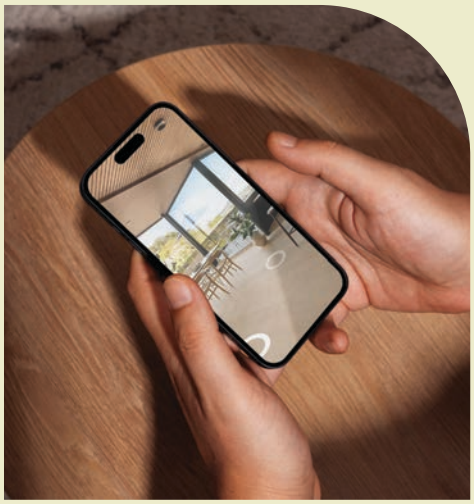
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

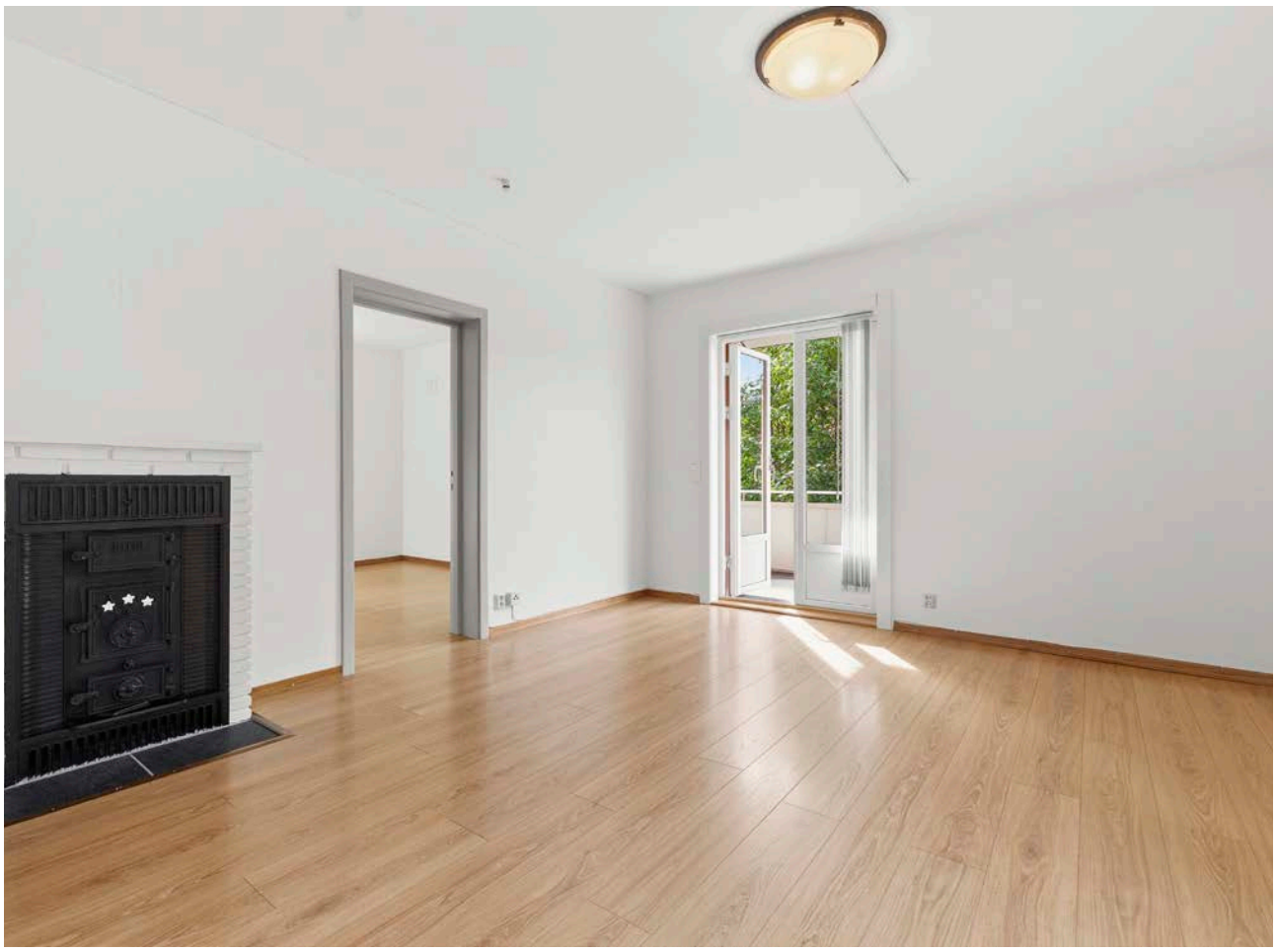
Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

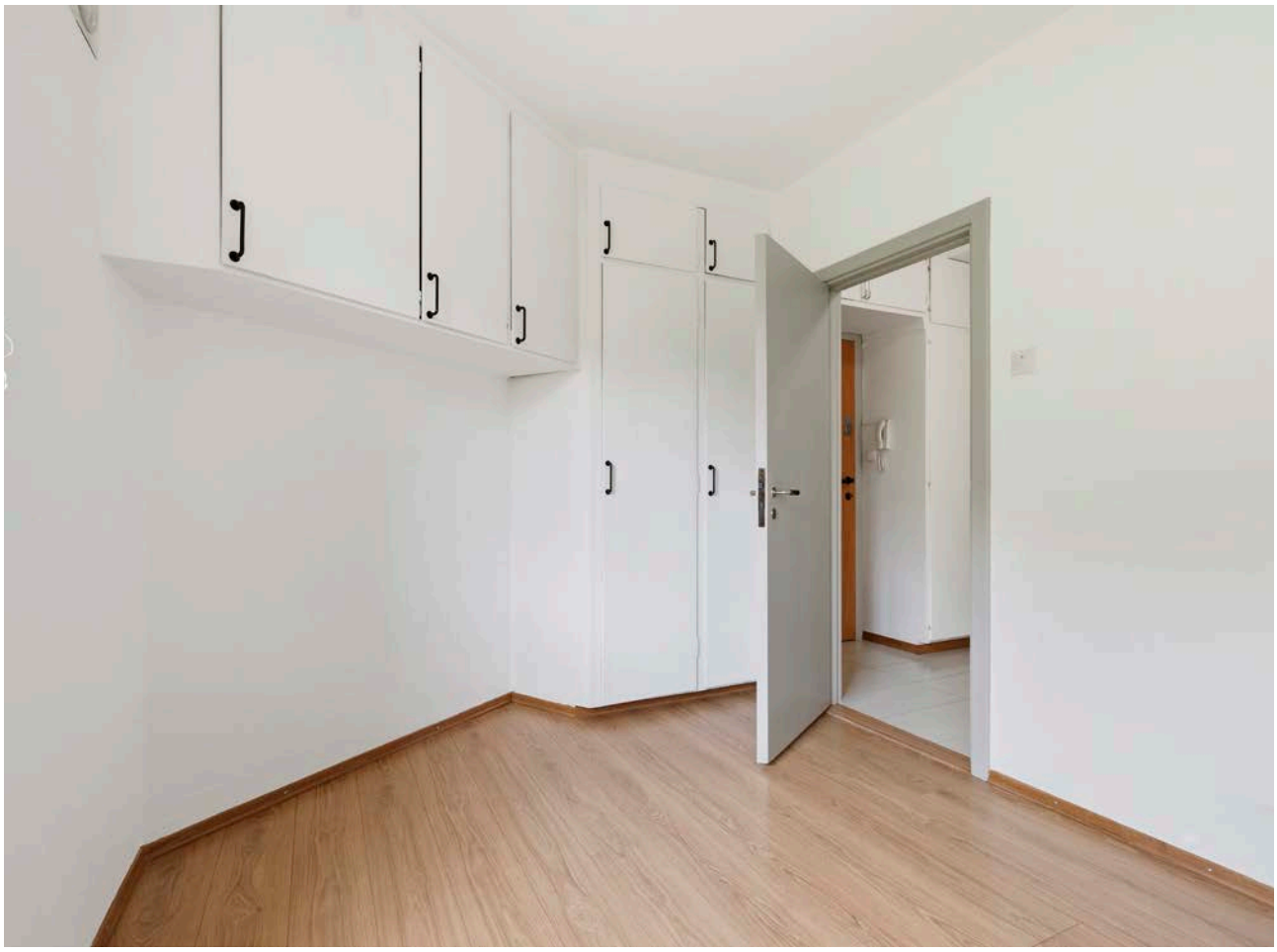
Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

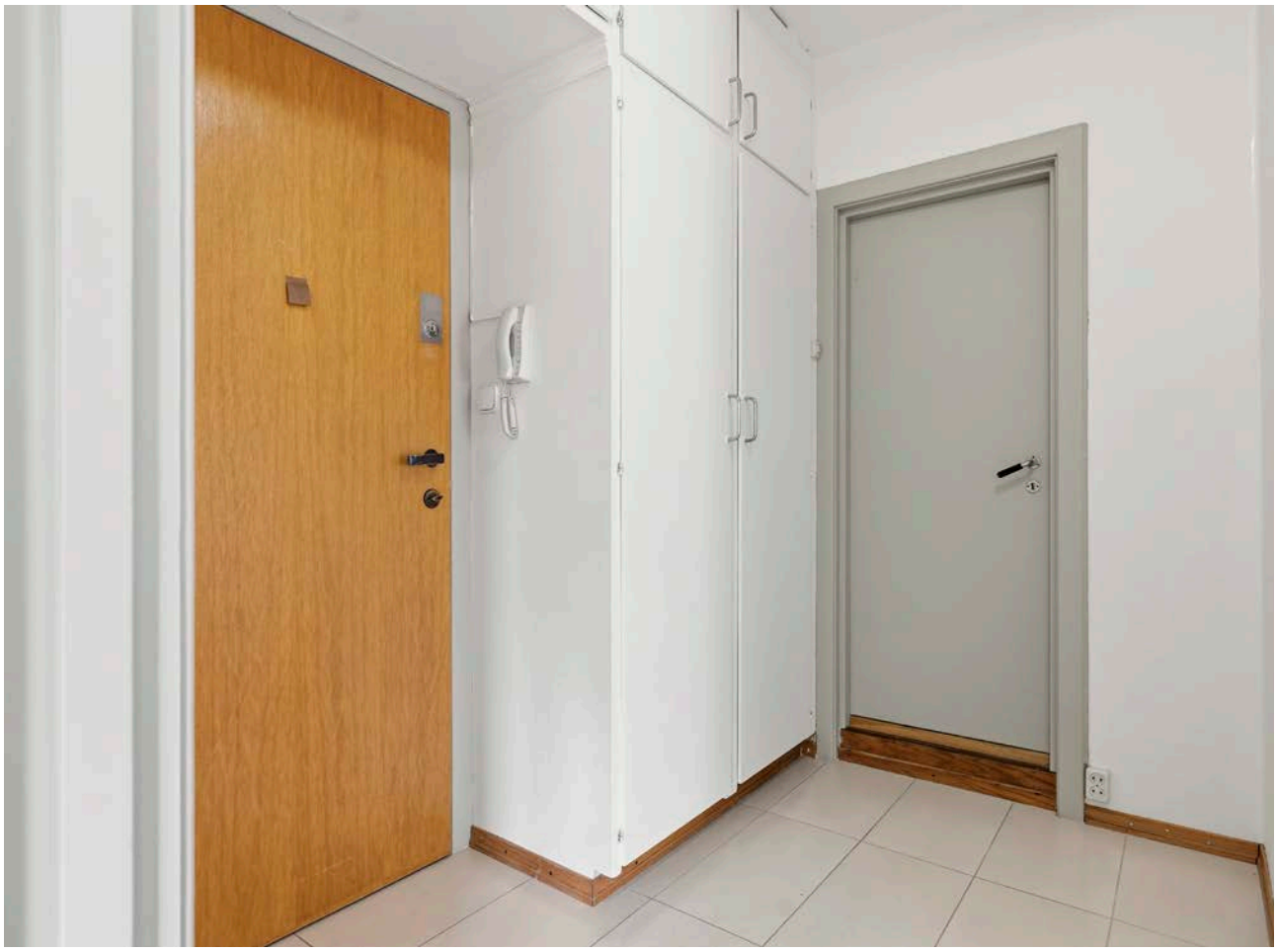
Visningen som aldri stenger

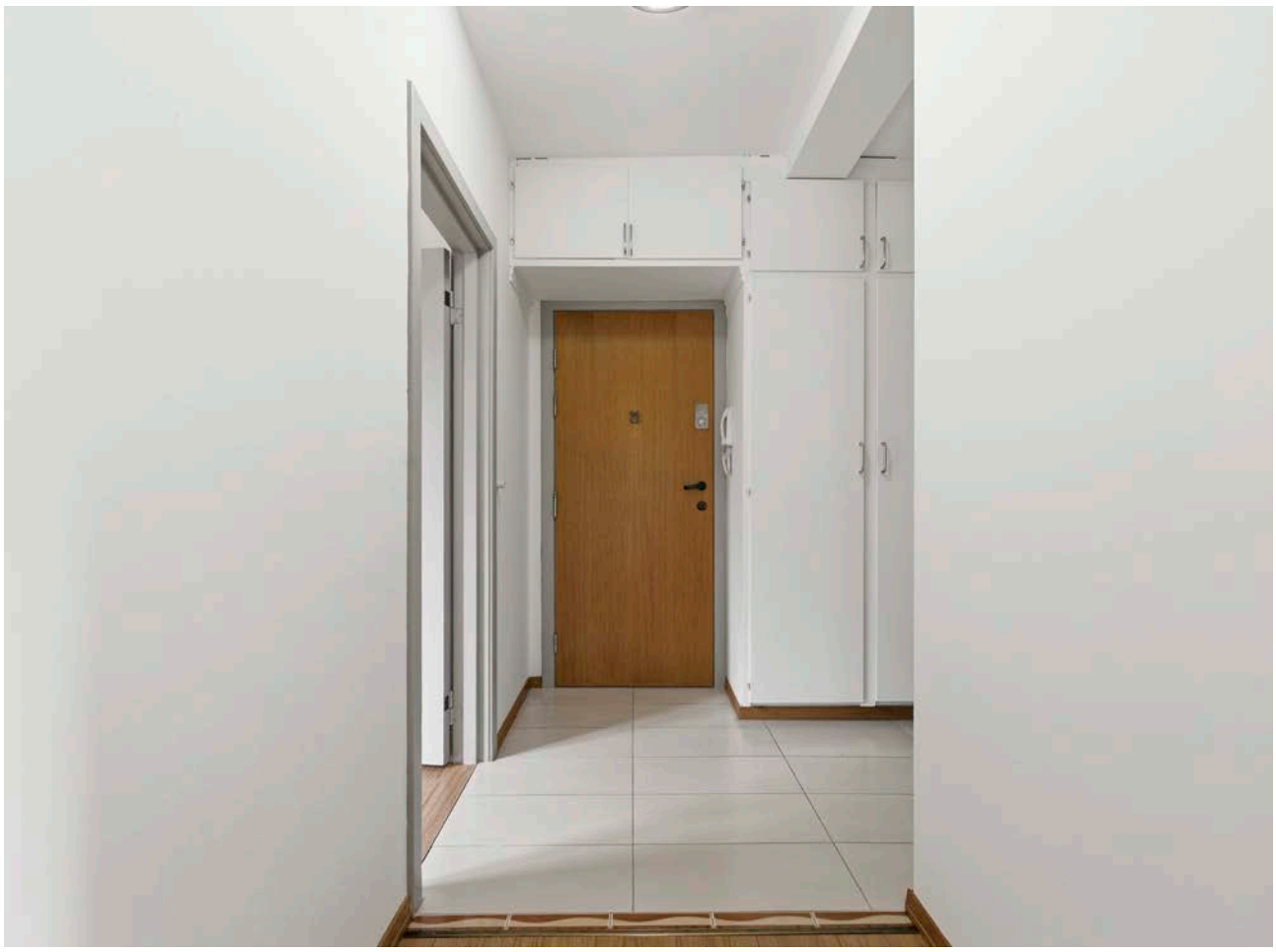
Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.

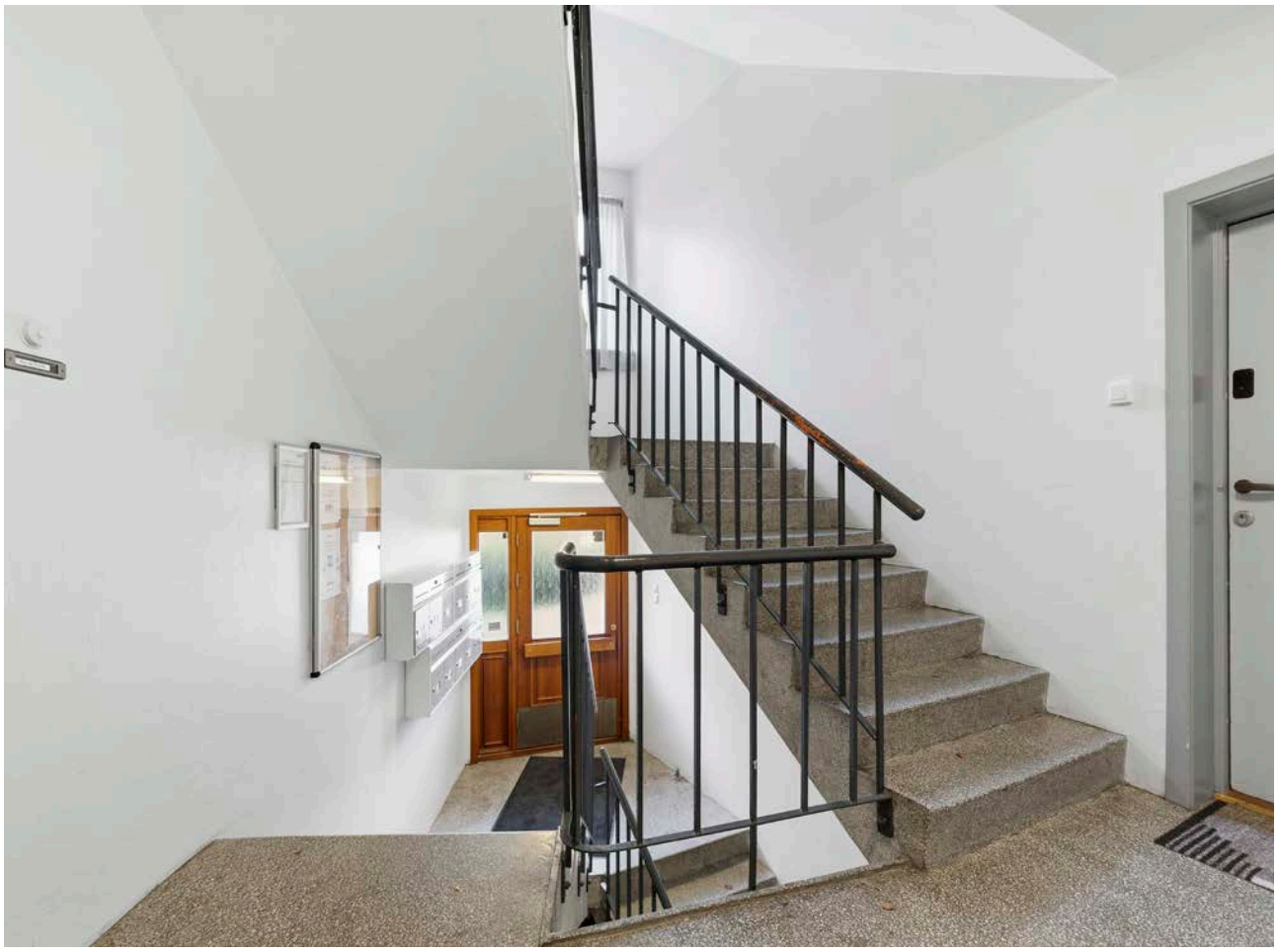


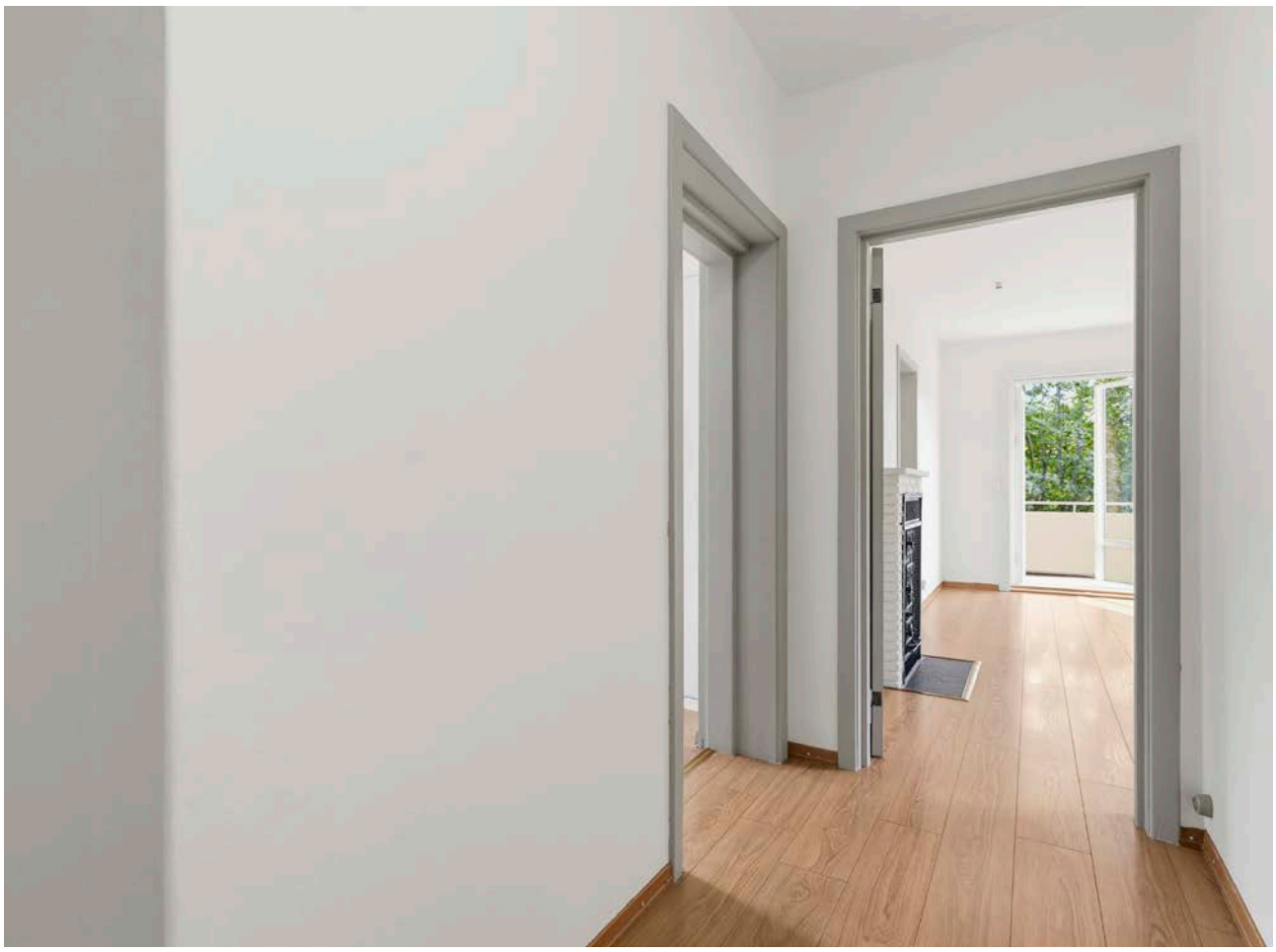


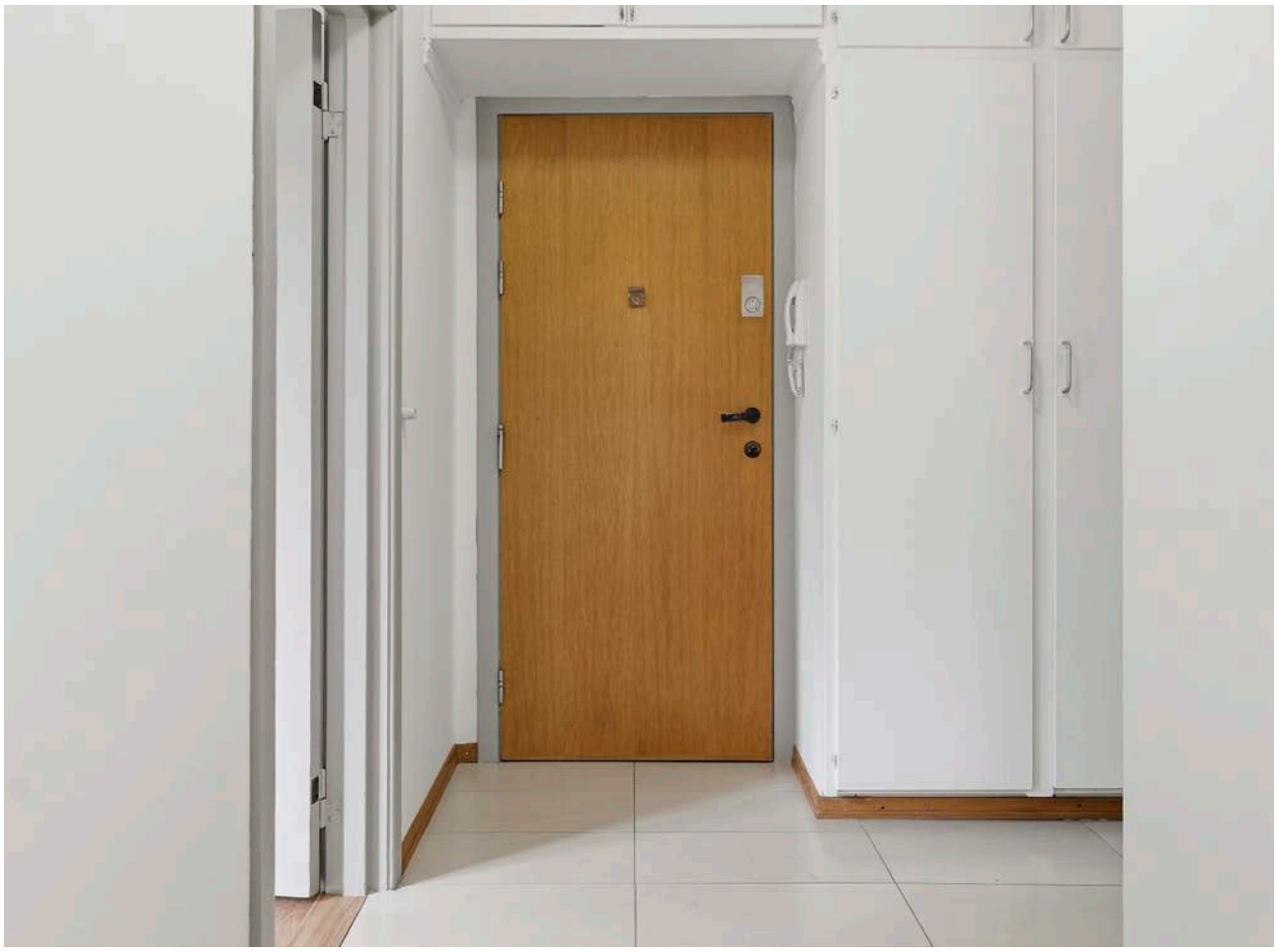












PARKERING
FORBUDT

Velkommen til Hagelundveien 12

Velkommen til Hagelundveien 12.
Lys og innbydende romslig 3 roms selveierleilighet. Her bor du skjermet og rolig med utsikt mot grønne omgivelser.
Leiligheten inneholder: entré, baderom, to soverom, separat kjøkken og en romslig stue med utgang til stor herlig vestvendt balkong med gode solforhold og nydelig utsikt mot grøntarealer.

Ingen innsyn
Nymalte overflater vegg og tak i 2026
Herlig vestvendt balkong på ca. 7 kvm. mot rolige grøntarealer
Vinduer og balkongdør 2019
Godt med naturlig lys via store vindusflater
Vedovn
Separat kjøkken
2 romslige soverom i hver ende
Godt med oppbevaring i leilighet samt eksterne boder
Parkeringsleie i sameiet
Internett via fiber 1000/1000 inkl. i felleskostnadene
Rolig og usjenert beliggenhet
Kort vei T-bane, buss, drosje & servicetilbud

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Hagelundveien har en fin beliggenhet på Grorud, hvor du får det beste fra to verdener – kort vei til byens tilbud, samtidig som boligen ligger rolig og tilbaketrukket i en grønn lunge. Her er det lite som minner om at du befinner deg i Oslo, med grønne fellesområder, trær og rolige omgivelser like utenfor døren.

Samtidig er hverdagen enkel og praktisk. Grorud sentrum ligger kun ca. 5 minutter unna, med butikker og servicetilbud som blant annet Rema 1000 og Coop Extra, samt drosjeholdeplass. Det er kort vei til både skoler, barnehager, idrettstilbud og kollektivtransport. Fra Grorud T går det hyppige avganger med både T-bane og buss, med gode forbindelser til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Fra Grorud stasjon går det også tog med forbindelse mot Oslo S og Lillestrøm.

For den som liker å være ute, er nærheten til marka og de mange turmulighetene i nærområdet en stor fordel. Her kan du gå rett fra hverdagslige gjøremål og ut i grønne omgivelser – enten du ønsker en rolig spasertur, en løpetur eller en lengre tur i marka. Vinterstid er det gode muligheter for skiturer, med kort vei til Lillomarka og fine skiløyper.

En beliggenhet som gir deg det beste fra to verdener – sentralt og lettvint, samtidig som du bor rolig og tilbaketrukket i grønne omgivelser.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Grorud

Grorud T
Steinbruvann
Skytta 3,5
Lilloseter
Grorud T
Langs Alnaelva 1,3 km
8,5 km
Sinober
Fjellvang
Nydalshytta
4,5 km
6,0 km
Lilloseter
Sørskogen
Rundtur
5,5 km
Røverkollen

Hagelundveien 12

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Hagelundveien 12, 0963 OSLO

Oppdragsnummer
18-0045/26

Selger
Mariecel Naval Espeleta
Evangeline Naval Espeleta
Jonaldine Naval Espeleta
Jonathan Naval Espeleta

Matrikkel
Gårdsnummer 94, bruksnummer 353, seksjonsnummer 38, , ideell andel 1/1.
i Hagelund Boligsameie med orgnr.: 971277068 i Oslo kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
E

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Selger opplyser at de i august hadde en strømkostnad på ca. kr. 880,- . Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 7.678 kvm.

Beskrivelse av tomt
Sameiet har en hyggelig og frodig felles tomt, med grønne plener, trær og ulike busker. Her er det flere hyggelige sitteplasser hvor du kan slå deg ned og nyte roen.

Solforhold
Balkongen har gode solforhold med sol fra morgen til kveld. (i flg. selger)

Takst
Tilstandsrapport datert 25.09.2026. utført av Erik Øyum.

Byggeår
1954

Byggemåte
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1954 med bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Bygget har skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Etasjeskille i betong.

-Vinduer er utført med 2-lags isolerglass i trerammer og er sidehengslede.
-Leiligheten har brannsertifisert (b30) og lydklassifisert (35db) inngangsdør samt tofløyet balkongdør med glassfelt.
-Balkongen er utført i betong med rekkverk i stål og plater, og avrenning skjer gjennom sluk i gulvet.
-Pipeløp fra byggeår. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er delvis bygget inn i veggen mot badet og stuen og er forøvrig tilgjengelig for inspeksjon. Det er fremvist en tilsynsrapport fra 2006 på sjekk av ildsted. Peisplate i flis.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Eldre dør med bruksslitasje fra 1984.
Konsekvens/tiltak: Døren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk. Ytterdører/

balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er opplyst i sameiets årsmøteinnkalling at det er setninger i fundamenteringen på balkonger. Dette medfører dårlige fallforhold på gulvene med oppsamling av regnvann.
Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).
Konsekvens/tiltak:
-Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk. Sameiet er på saken og saken er tatt opp som et vedlikeholdspunkt som skal vurderes nærmere. Over tid kan konstruksjonen svekkes ytterligere hvis det ikke utføres tiltak.
-Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i flis. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.
Pipeløpet er delvis bygget inn i veggen mot badet og stuen og er
forøvrig tilgjengelig for inspeksjon. Det er opplyst av selger at ovnen fungerer som den skal.
Avvik: Det foreligger ikke informasjon om ildstedet fungerer, om det foreligger fyringsforbud eller andre pålegg som hindrer bruk.
Det er montert skap helt inntil pipen. Det er tilgjengelighetskrav på piper. På teglpiper skal fire sider være tilgjengelig. Det er fremvist en tilsynsrapport fra 2006 på sjekk av ildsted.
Konsekvens/tiltak: Egne undersøkelser anbefales. Ta kontakt med styret i sameiet for å avklare eventuelle kjente pålegg/mangler.
-Større avstand til brennbart materiale må etableres.

- Innvendig > Innvendige dører
Eldre dører.
Avvik: Innerdører er vanskelig å låse i følge egenerklæring. Dørene lar seg åpne og lukke. Noen skjevheter.
Konsekvens/tiltak: Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt (membran). Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.
Konsekvens/tiltak: Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med i våtsonen. Det registreres svertesopp i vindussmyget. Det er også svertesopp i i flisfuger generelt i våtsonen i dusjen. Svertesopp kan skyldes manglende rengjøring over tid og/eller dårlig ventilering. Det er påvist riss og sprekker i flisfuger i våtsonen. Det kan være flere årsaker til riss i fuger. Det kan være bevegelse i konstruksjoner, feil påføring og/eller feil blandingsforhold ved påføring. Riss i flisfuger kan også skyldes alder.
Konsekvens/tiltak: Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes. Avvikene er per nå vurdert som estetisk, men det kan ikke utelukkes forverring. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Punktsjekk med vater viser fall mot slukene (to sluk) på hele gulvet med unntak av et hjørne av gulvet utenfor dusjen mellom servanten og døren. Der er gulvet omtrent i vater og har svakt motfall (fall feil vei). Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss og sprekker i flisfuger.
Konsekvens/tiltak: Ved fremtidig rehabilitering av bad må fallforhold utføres i henhold til gjeldende regler for å sikre god og riktig avrenning, også utenfor dusjen. Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning (25 mm.). Eldre membransytem uten kjent historikk eller dokumentasjon er vurdert med usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger,

fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk.
• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Ved eventuelle lekkasjer eller problemer kan ikke rehabilitering utelukkes selv om det også kan være aktuelt med partiell utbedring.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det mangler knapp på toalettet. Speil har avskalling.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Bytte speil og anskaffe ny knapp på toalettet. Kontakt rørlegger. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det mangler sokkellist mellom benkeskap og gulv. Kjøkkenbatteriet er løst. Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
Konsekvens/tiltak: Manglende sokkellist er vurdert å være estetisk. Ved utbedring må sokkellist monteres. Kjøkkenbatteriet bør festes. Løse batterier kan gi bevegelser i rør som kan svekkes og gi lekkasjer. Kontakt rørlegger.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør
Avvik: Synlig irr på rør over himling på badet. Irr svekker rør over tid. Manglende historikk på røranlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ingen synlige lekkasjer fra røranlegget på befaringen på synlige deler av anlegget, men usikkerhet knyttet til historikk gjør at det anbefales en grundigere sjekk av rørlegger.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plasert i benkeskapet på kjøkkenet fra 2009.
Avvik: Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014. Berederen er ikke fuktsikret med lekkasjestopper e.l.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.
• Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

TGIU: Ikke undersøkt - ikke tilgjengelig for undersøkelse. Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på
badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
• Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

ikke utført med radonsperre.
• Det er montert skap helt inntil pipen. Det er tilgjengelighetskrav på piper. På teglpiper skal fire sider være tilgjengelig.
• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig
eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Større avstand til brennbart materiale må etableres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet
manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på
anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405- 2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, egen jordfeilvarsler og jordfeilbryter til kurs 5 og 6. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.
Det er byttet innmat i sikringsskapet i følge egenerklæring i regi av sameiet. Ukjent når arbeidet er utført. Det er ikke fremvist
samsvarserklæring på utførte arbeider.
Vurdering av avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet
manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på
anlegget. Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.
Konsekvens/tiltak: En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

Salg av ubebodd eiendom:
For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
Eiendommen selges som dødsbo ved fullmektig. Fullmektig har noe kjennskap til eiendommen.
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: I regi av sameiet. Arbeid utført av ukjent
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse Det ble lagt membran og varmekabler. Har ikke ytterligere detaljer.
2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse antas byggemeldt fra sameiet.
4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Det antas at det har vært en utskiftning av soilrør samtidig med oppussing av bad. Arbeid utført av Ukjent - gjort i regi av sameie.
8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse på balkongen og styrer til sameiet kjenner til og gjelder flere boenheter.
11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse byttet sikringsskap modernisert med automatisk sikring. Arbeid utført av ukjent i regi av sameiet.
16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av faglært.
Beskrivelse oppussing av fasade og balkong (balkong

har problemer med drenering) Arbeid utført av ukjent i regi av sameiet.
23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja.
Beskrivelse Utfordring med drenering ut på balkong. Det gjelder flere boenheter. Sameiet er kjent med saken.
Tilleggskommentar: 1. Problemer med låst til sikringsskap
2. Vanskelig å låse alle dørene på rom (innendørs)
3. Diverse innredning, eksempelvis kraner på bad og kjøkken samt selve toalett, er gammelt og slitt.
4. Hele leiligheten er nymalt. Tak og vegger.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Modernisering og påkostninger

Leilighetens vegger og tak er nymalt i 2026.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig gang- /sykkelvei og offentlig kjørebane i henhold til regulerinsplan og reguleringsbestemmelser S-2864, datert 14.05.1986, S-1969 datert 22.11.1974 og S-1920 datert 06.05.1974 sistnevnte gjelder for gangvei fra Ammerudhellnga til Bergensveien og. fra gangvei mellom snuplassene i Hagelundveien, samt opphevelse for del av Ammerudgrenda fra Ammerudhellinga til Bergensveien.
Det foreligger også revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslo Ytre by Småhusplanen som skal detaljereguleres. Hovedmålsetting med revisjonen er å ta bedre vare på de grønne verdiene i småhusområdene, og å bevare områdenes karakter og historiske kvaliteter. På bakgrunn av den politiske bestillingen, utarbeidet
PBE et planforslag med nye reguleringsbestemmelser som var ute på høring fra 6. april til 30. mai 2022. Det kom inn 885 høringsinnspill. PBE har gått gjennom samtlige av disse, og gjort endringer i planforslaget.

Utdrag av pågående byggesaker i området:
Bergensveien 25 E-F - oppføring av tomannsbolig - Hus B
Saksnummer 202509192
Siste bevegelse

Bergensveien 25 B-D - oppføring av rekkehus - Hus A
Saksnummer 202509193
Siste bevegelse: Påmminelse fra kommunen om at det må søkes om ferdigattest når tiltaket er ferdig.

Bergensveien 25G-H - oppføring av garasje
Saksnummer 202504675
Siste bevegelse: Siste dok. 02.06.2026

Bergensveien 25 G-H - oppføring av garasje
Saksnummer 202513244
Siste bevegelse: Siste dok. 26.08.2026

Bergensveien 25G-H - oppføring av garasje
Saksnummer 202504675
Siste bevegelse: Siste dok. 02.06.2026

Bergensveien 25 G-H - oppføring av garasje
Saksnummer 202513244
Siste bevegelse: Siste dok. 26.08.2026

Bergensveien 27 C - ombygging av hybel til hovedbolig, bruksendring av bod til bolig og ombygging av garasje til hybel
Saksnummer: 202522984
Siste bevegelse: Siste dok. 31.08.2026

Bergensveien 27 C - ombygging av hybel til hovedbolig, bruksendring av bod til bolig og ombygging av garasje til hybel
Saksnummer: 202522984
Siste bevegelse: Siste dok. 31.08.2026

Bergensveien 33A - mulig ulovlig bedriftsutleie
Saksnummer: 202604707
Siste bevegelse: Siste dok. 27.04.2026

Bergensveien 33 B - påbygg og bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202517669
Siste bevegelse: Siste dok. 20.05.2026

Ammerudgrenda 327 - mulig ulovlig pizzeria/ catering - Paparosa
Saksnummer 202505122
Siste bevegelse 11.06.2025. Mottatt mail fra nabo om mulig ulovlig pizzeria, catering.

Ammerudgrenda 327 - mulig ulovlig lysskilt - Desi Kitchen
Saksnummer: 202606320
Siste bevegelse: Siste dok. 02.06.2026

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde.

Varme i baderomsgulvet. Eldre vedovn i stuen. Det er opplyst av selger at varmekilder fungerer.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett via fiber 1000/1000 mbit er inkludert i felleskostnadene. Det leveres av Global Connect.

Parkeringsforhold

Det medfølger ikke parkeringsplass. Det er mulighet for å leie parkering. Dersom noen i sameiet ønsker garasjeplass, kan de gi beskjed til styret for å bli satt på venteliste. Sameiet er i prosess med å bytte ut de gamle garasjene med nye, og det kan derfor bli ledige plasser. Prisen er ikke endelig fastsatt, men er foreløpig anslått til ca. kr 1 600–1 800 per måned. Dersom det etableres mulighet for lading av elbil, vil dette medføre en ekstra månedlig kostnad. Opplysningene er mottatt fra selger, som har fått informasjonen fra styret via Vibbo.

Det er forbudt å parkere biler i stikkveiene. Parkeringsselskap har instruks om å påse at dette overholdes, og har plikt til å bøtelegge overtredelser.

Vei/Vann/Kloakk

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til flere barnehager og skoler i nærområdet.
Barnehager:
Ammerudgrenda barnehage (1-5 år) ca 5 min og 0.4 km
Ammerudlia barnehage (1-5 år) ca 5 min og 0.4 km
Risløkka familiebarnehage ca. 7 min unna boligen.

Skoler:
Grorud skole (1-7 kl.) 8 min og 0.6 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 9 min og 0.7 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 16 min og 1.2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 17 min og 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 17 min og 1.4 km

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.04.2010 på fasadeendring i forbindelse med utvendige balkonger.
Det foreligger ferdig attest på rehabilitering av 49 baderom i sameiet fra 2003.
Det foreligger ferdigattest på våningshus datert 30.01.1961.
Det foreligger melding om ferdig arbeid garasje for 8 biler datert 04.03.1960. Her er det tatt forbehold om at midlertidig i henhold til bygningsvedtekt §119.

Det foreligger godkjente originale byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.

Radonmåling

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1 etasje med en trapp opp fra inngangspartiet tilsvarende 2 etasje. Leiligheten har god planløsning og inneholder: Entrè, kjøkken, stue, 2 soverom og baderom. Balkong på ca. 7 kvm. I tillegg medfølger 2 boder. Kjellerbod på ca. 6 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca. 7,5 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar med henvisning til krav til takhøyde i måleregleme. Bodene er merket med 38. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 25.09.2026, utført av Erik Øyum .

Standard

Velkommen til Hagelundveien 12 presentert av Kari Skottun og Sher Nadiri i Notar.

Lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med en rolig og usjenert beliggenhet. Her bor du skjermet uten innsyn, med utsikt mot grønne omgivelser. Leiligheten har en god planløsning og inneholder entré, baderom, to romslige soverom, separat kjøkken og en stor stue med utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 7 m².

Balkongen vender mot rolige grøntarealer og har gode solforhold.

Leiligheten har store vindusflater på to sider i stuen som gir godt med naturlig lys, og vegger og tak er nymalt i 2026. Vinduer er og balkongdør fra 2019, og i stuen er det vedovn som gir ekstra varme og hygge på kalde dager. Det er god oppbevaringsplass både i leiligheten og i eksterne boder.

Sameiet tilbyr parkeringsleie, og internett via fiber 1000/1000 er inkludert i felleskostnadene. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til T-bane, buss og et godt utvalg av servicetilbud.

Gang
Velkommen inn!
Romslig gang med praktisk oppbevaring i innebygget skap med god plass til yttertøy og det en måtte ønske. Fliser på gulv. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, egen jordfeilvarsler og jordfeilbryter til kurs 5 og 6. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A. Det er byttet innmat i sikringsskapet i følge egenerklæring i regi av sameiet. Ukjent når arbeidet er utført. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider.

Baderom
Flislagt baderom med dusjbatteri med håndusj, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke opplysninger om kjente problemer. Varme i baderomsgulvet. Det er opplyst av selger at varmekilder fungerer. Malt glatt himling. Det mangler knapp på toalettet. Speil har avskaling. Badet er opplyst å være fra 2002. Dette i følge byggesak på rehabilitering av badene i sameiet liggende i kommunens byggesaksarkiv. Avtrekksventil med naturlig oppdrift. Overstrømming gjennom spalteventil i vinduet.

2 Soverom
Soverom plassert på hver side av leiligheten som gjør at den egner seg for mange. Rommene er romslige med god plass til seng og tilhørende møblement. Garderobeskap med plass til masse som medfølger handelen. Rommene passer perfekt som soverom, barnerom eller kontor. Eller en kombinasjon av begge etter behov. Friskluftventiler i ytterveggene på soverommene.

Stue
Her blir du møtt av en lys og innbydende stue med vinduer på flere sider, som gir en fin kontakt med naturen utenfor. De mange vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lun og trivelig atmosfære. Stuen er romslig og har god plass til både en stor sofagruppe og spisestue, med mulighet for møblering etter eget ønske.

I stuen står en sjarmerende, eldre vedovn som ifølge selger fungerer og gir god varme på kalde vinterdager. Vedovnen har flislagt peisplate, og pipeløpet er fra byggeåret. Utgang til balkong via tofløyet balkongdør med glassfelt. Sommerstid kan den stå åpen og balkongen blir en herlig forlengelse av stuen.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 7 kvm. med utsikt over sameiets grønne og frodige fellesarealer. Balkongen er omtrent sydvestvendt. Her kan du nyte rolige stunder med naturen like utenfor, samtidig som du har Grorud sentrum og et godt utvalg av servicetilbud like i nærheten. Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener – en tilbaketrukket og rolig atmosfære, samtidig som både buss og T-bane samt butikker og andre servicetilbud er innen kort rekkevidde. Balkongen er svært romslig og gir god plass til å innrede med sittegruppe og annet etter eget ønske. Her kan du ifølge selger nyte solen hele dagen fra tidlig morgen til sen kveld. En herlig og fredelig uteplass hvor det er lett å finne roen, samtidig som du har de grønne omgivelsene like utenfor.

Denne seksjonen ligger i rekken av balkonger hvor det er registrert problemer med fall på balkongen. Enkelte balkonger heller opptil ca. 1,5 cm mot fremkant i stedet for mot sluk, som er plassert i bakkant. Dette kan føre til vannansamling og mulig risiko for frostskader. Tilsvarende forhold er registrert på tak over balkongene, hvor det kan bli stående vann og skittent vann som ikke ledes riktig til sluk.

I henhold til protokoll fra årsmøtet 2026 er det vedtatt å innhente fagfolk for å undersøke forholdet og finne en riktig løsning. Styret opplyser i e-post datert 17.09.2026 at kostnadene og tidspunktet for gjennomføring foreløpig er uavklart. Det ble nylig gjennomført befaring, og styret avventer nå tilbakemelding på aktuelle tiltak. Styret informerer også at det virker som det bare er en rad med balkonger som har dette problemet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stein benkeplate og
benkebeslag i stål med oppvaskkum og ett greps svingbart
blandebatteri. Nisje til å sette inn komfyr. Det medfølger ikke hvitevarer. Kjøkkenet har ukjent alder. Ventilator med kullfilter over nisjen til komfyr. Friskluftsventil i ytterveggen og s
palteventil i vinduet. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i benkeskapet fra 2009. Gulvbelegg og malte veggflater.

Tekniske installasjoner:
Kjøkken: Kobberrør med stoppekraner i benkeskapet.
Bad: Luke i himling med tilgang til hovedstoppekran.
Over himling er det synlige kobberrør og plastrør.
Synlige forkrommede rør trukket ned til blandebatterier.
Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.).
Nyere soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig over luke på badet.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, friskluftsventiler i ytterveggene på kjøkkenet og soverommene. Ventilator med
kullfilter på kjøkkenet.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, egen jordfeilvarsler og jordfeilbryter til kurs 5 og 6. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Gulv: Laminat. Belegg på kjøkkenet. Fliser i entréen.
Veggflater: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Hvitevarer
Det medfølger ikke hvitevarer.

Innbo og løsøre
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 6 m² Kjellerbod
1. etasje
BRA-i: 68 m² Bad, 2 soverom, gang, stue og 2 kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling
Boligbygg med flere boenheter
Himlingshøyde er ca. 257 cm. i stuen.
Balkong (TBA) avrundet til 7 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 7,5 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar med henvisning til krav til takhøyde i måleregelene. Bodene er merket med 38. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO.

Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Byggetegninger
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

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

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 990 000,-

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. I følge eiendomsskattelistene er det ikke beregnet eiendomsskatt på denne leilighet da Oslo kommune har basert seg på et formuesgrunnlag på 3 536 508 på leiligheten. Dette kan forandre seg etter salg. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

Felleskostnader
Kr. 4 990,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inneholder personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter.

Total felleskostnader kr. 4.990,-
Herav:
Lån/Renter kr. 1.846,-
Felleskostnader kr. 3.144,-

Felleskostnader ble økt med 4 % fra 1 januar 2026.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i
måneden. Foretningsfører forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 263 039,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 5 052 154,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 3 990 000,- (Prisantydning)
kr. 188 447,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 4 178 447,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 104 450,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

---
kr. 118 040,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 296 487,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

301/94/353/38:
12.03.1953 - Dokumentnr: 3183 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1953 - Dokumentnr: 6923 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1955 - Dokumentnr: 5812 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:355
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1957 - Dokumentnr: 625 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Dok. tgl. m/dbnr. 625 - 627.
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1959 - Dokumentnr: 14496 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1959 - Dokumentnr: 14497 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1964 - Dokumentnr: 11926 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1969 - Dokumentnr: 16013 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1985 - Dokumentnr: 43092 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET ETTER
FØRSTE KJØPESUM OG SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det er tinglyst pant på kr. 50.000,- til sameiet. Denne følger eiendommen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

1551429

Om sameiet

Sameiets navn er Hagelund Boligsameie
49 seksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr 353 i Oslo kommune.
Forretningsfører Obos Eiendomsforvaltning

Andel Fellesgjeld

Kr. 188 447,- pr. 14.09.2026

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207360082
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo totalt i sameiet: kr. 9 035 864,-
Andel saldo: kr. 188.447,-
Innfrielsesdato: 30.10.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Det er ikke mulighet for IN- ordning i sameiet.

Andel Formue

Kr. 19 105,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Driftsinntekter 2025 kr. 2.838.600,- og driftskostander kr. 1.767.457,-.

Vinduer
Denne leilighet har balkongdør og vinduer fra 2019. I følge mail mottatt av styret 17.09.2026 kan man bytte vinduer etter godkjenning fra styret og betale dette selv, men når det skal gjøres i fellesskap må den som har byttet vinduer også være med å dele på kostnaden likt. Så det anbefales ikke.

Garasjer eller parkeringsplass
Det skal bli bygging nye garasjer. Det vil koste ca. 3 millioner ink. mva. Prisen per mnd er ikke bestemt enda men kan bli ca. 1600-1800,- . i følge informasjon fra selger mottatt på vibbo. Dette er uten lading. Det blir også lademuligheter som vil medføre økte kostnader. Det vil ikke påvirke felleskostnaden til dem som ikke tar garasjeplass, men det er viktig å merke seg at sameiet står med risikoen på lånet så dersom det er noen som ikke betaler så må det dekkes av resten av beboerne i værste fall. Det er et lån som skal betales over 30 år. Ingen seksjon har rett til noen garasje. Dagens seksjonseier har ingen plass. Styret informerer at det er usikkert hvor lang køen er og om det er noen ledige plasser når prosjektet er ferdig. Selger informerer at dem har fått melding på vibbo om at man kan melde interesse. Det er ikke sikkert at det er plass, men man stiller seg på venteliste, så er det mulig at man får en plass. Planlagt bygging er tidlig neste år. Det vil tilkomme et eierskiftegebyr på dette også i tillegg til månedsgebyr når man får tildelt plass. Styret ordner registrering videre hos Obos når person får plass.

Svikt i grunn på fundamentene som holder balkongene
Noen og deriblant denne balkongen heller opp mot 1,5 cm femover og fra sluk. Det gjør at det blir opphopning av vann i fremkant av balkong med dybde på 1,5 cm, sluk er i bakkant på hver balkong. Det kan bli en del vann og dette er ikke bra som kan gi mulige frostskader. Tak over balkong har samme problem. Taket fungerer som fuglebad og det renner skittent vann, som skal ledes til sluk. Forslag få inn fagfolk for å undersøke alle fundamenter på terrasser og få riktig løsning på problemet. Det ble vedtatt å få inn fagfolk for å undersøke fundamenter på terrassen og få riktig løsning på problemet i henhold til protokoll til årsmøte 2026. Styret informerer i mail av 17.09.2026 at det er usikkert hvor mye dette vil koste og når det vil bli utført. Det har vært befaring nylig og det ventes på svar på tiltak. Det kan virke som om det bare er en rad med balkonger som har problemer. Denne seksjonen er i den raden hvor det er et problem.

Murpuss i røstvegg
Murpussen mot Ammuerud blokk 12 flasser i store flak og kan gi inntrenging av vann. Leverandør har estimert kostnader til kr. 100.000,-, prisen er usikker da styret ikke vet hvor mye som må gjøres. Det er i henhold til protokoll til årsmøte 2026 vedtatt å reparere murpuss i Hagelundveien 12 på røstvegg mot Ammerud. I følge styret i mail av 17.09.2026 er dette ikke gjort enda. Forrige leverandør trakk seg og de har måtte begynne prosessen på nytt. Kostnaden vil gå inn i regnskapet. Det er ikke tenkt at det blir engangsinnbetaling på dette.

Maling flakker av
Hvit murstein fasade ved inngangsdør flakker av. Hatt befaring med leverandør og det er planer om å ta dette sammen med murpuss i røstvegg. Prisen er estimert til kr. 20.000,- da også inkl. deler av nedre del av fasaden som er hvit og flaker. Forslaget om å reparere murpuss i Hagelundveien 12 ble vedtatt.
Det er vedtatt i henhold til protokoll i årsmøte 2026 å reparere hvit murstein fasade ved inngangsdør på alle blokker. I følge styret er dette ikke gjort enda. Det vil bli gjort samtidig som murpuss i røstvegg.

Styret skriver i mail at det er umulig å si om det som

skal gjøres vil føre til økning av felleskostnadene. Det er summen av alle kostnadene og inntektene som vil avgjøre dette.

Det er i følge styret i mail av 17.09.2026 satt i gang en større kartlegging av vedlikeholdsbehovet fremover som kommer til å bli presentert fremover når rapporten foreligger. Årsmøtet vil nok presentere en plan og hvordan denne vil påvirke felleskostnadene.

Trappegelender i oppgangene flasser av
Det er mye etterslep av vedlikehold og styret ønsker å vente med dette til neste år. Forslag male trappegelender i alle oppgangene. Forslaget ble i henhold til årsmøte 2026 ikke vedtatt og forslaget falt.

Heve søppelhus
Skulle ha hevet søppelhus 2 cm for å kunne bruke det hele året. Pt. oppleves det problemer med at renovasjon ikke tømmer pga man ikke får opp dører på vinterstid. Forslaget ble i henhold til årsmøte i mai 2026 ikke vedtatt og falt.

Dugnad
Det er i følge styret i mail av 17.09.2026 innført 2 dugnader i året.

Utleie
Det er en del utleie i sameiet. Det er tatt opp forslag om gebyr for utflytting. Påse at de som leier tar med seg alt når dem flytter. Dette ble ikke vedtatt i følge Protokoll fra årsmøte 2026.

Sikringsfond
Dette sameiet har ikke sikringsordning for fellesgjeld.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vedtekter/Husordensregler
Utdrag fra vedtekten særlig verdt å bemerke seg i vedtektene:
-Hver seksjon har bruksrett til bod i kjeller og på loft etter sameiets anvisning. En tildelt bruksrett kan ikke endres uten samtykke fra den berørte sameier. Bruksretten er tidsbestemt og vil midlertidig gjelde i 30 år fra 01.01.2018.
- Vedlikeholdsplikten omfatter innsiden av vinduer, veranda og ytterdører til boligen.
-Apparater for eksempel brannslukkingsapparat.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
-Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten
-Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
-Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

Utdrag fra husordensreglene særlig verdt å bemerke seg:
-Loft, kjeller og trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplass. Av hensyn til brannfaren er det forbudt å bruke bar flamme eller røyke på loftet.
-De som åpner vinduer i oppganger, på loft eller kjeller for lufting, plikter å lukke vinduene igjen.
-Barnevogner, sportsutstyr og leker skal settes i sportsbodene, ikke i oppgangene eller under trappene. Alt annet skal ikke hensettes i fellesområdene. Søppel skal ikke hensettes i trappeoppgangen eller utenfor søppelskur. Vintersportsutstyr skal plasseres på loftet eller i kjellerboder i sommerhalvåret. Sko, støvler, leker og lignende må ikke settes utenfor inngangsdørene til leilighetene.
-Lufting av tøy og sengeklær kan skje på balkongene, men på en slik måte at det ikke synes for andre. Banking og risting av tøy eller sengeklær fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
-Uten at samtykke fra styret på forhånd er innhentet, er det ikke tillatt å foreta bygningstekniske forandringer i leilighetene.
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi

oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

-Beboerne plikter å sette seg inn i husordensreglene og alle rundskriv og oppslag fra styret.
Likeledes plikter sameierne å gjøre fremleie og eventuelt andre som midlertidig bor i leiligheten kjent med husordensreglene. Sameierne er likevel økonomisk ansvarlig overfor sameiet for mulige skader.
-Sameierne har plikt til å melde fra til styret hvis man blir kjent med forhold som man mener ikke er i overensstemmelse med husordensreglene.
-Det henstilles til beboerne å hjelpe til med å holde orden på friarealene, i og utenfor
oppgangene og i kjeller. Det henstilles til foreldre å passe på barna så disse er forsiktige
med beplantninger på området.
-Barnevogner, sportsutstyr og leker skal settes i sportsbodene, ikke i oppgangene eller under trappene. Alt annet skal ikke hensettes i fellesområdene. Søppel skal ikke hensettes i trappeoppgangen eller utenfor søppelskur. Vintersportsutstyr skal plasseres på loftet eller i kjellerboder i sommerhalvåret. Sko, støvler, leker og lignende må ikke settes utenfor inngangsdørene til leilighetene.
-Lufting av tøy og sengeklær kan skje på balkongene, men på en slik måte at det ikke synes for andre. Banking og risting av tøy eller sengeklær fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.
-Det er forbudt å parkere biler i stikkveiene. Parkeringsselvskap har instruks om å påse at dette overholdes, og har plikt til å bøtelegge overtredelser.
-Uten at samtykke fra styret på forhånd er innhentet, er det ikke tillatt å foreta bygningstekniske forandringer i leilighetene.
-Det avholdes dugnad i sameiet 2 ganger i året.

Diverse opplysninger

Diverse

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Plantegninger: Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Selger har lest og godkjent salgsoppgavens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesa

Vi gjør oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere vasket etter visning.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Overtagelse

Etter avtale. Mulighet for rask overtagelse. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
06.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

Megler
Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
Epost: kari@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 900,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Hagelundveien 12

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport utført av takstmann Erik Øyum datert 25.09.2026
Energiattest
Meglerbrev datert 14.09.2026
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte 2026
Protokollutskrift 2026
Nef Tilbehørsliste
Budregler
Budskjema
Info om boligjøperforsikring
Info om Kolibri forsikring
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hagelundveien 12, 0963 OSLO
OSLO kommune
gnr. 94, bnr. 353, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²

Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3482 **Eiendomsverdi ref nr:** ZY1946

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Medlem av NITO

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Det ligger en sak i saksinnsyn hos kommunen som omhandler utvidelse av balkonger og fasaderehabilitering. Forholdet er ikke vurdert nærmere, kun ment som informasjon.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Tofløyet balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og plater. Balkongen er på ca. 7 m². Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Belegg på kjøkkenet. Fliser i entréen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle radontiltak.

Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i flis. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er delvis bygget inn i veggen mot badet og stuen og er forøvrig tilgjengelig for inspeksjon. Det er fremvist en tilsynsrapport fra 2006 på sjekk av ildsted.

Glatte innerdører.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eldre vedovn i stuen. Det er opplyst at varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjbatteri, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det foreligger ikke opplysninger om kjente problemer. Badet er opplyst å være fra 2002. Dette i følge byggesak på rehabilitering av badene i sameiet liggende i kommunens byggesaksarkiv.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med naturlig oppdrift. Overstrømming gjennom spalteventil i vinduet.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stein benkeplate og benkebeslag i stål med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er ikke hvitevarer på kjøkkenet på befaringen. Det er nisje til komfyr. Det er ett eldre høyskap på kjøkkenet.

Kjøkkenet har ukjent alder.

Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen og berederen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Ventilator med kullfilter over nisjen til komfyr. Friskluftsventil i ytterveggen og spalteventil i vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjøkken: Kobberrør med stoppekraner i benkeskapet. Bad: Luke i himling med tilgang til hovedstoppekran. Over himling er det synlige kobberrør og plastrør. Synlige forkrommede rør trukket ned til blandebatterier.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Nyere soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig over luke på badet.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, friskluftsventiler i ytterveggene på kjøkkenet og soverommene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, egen jordfeilvarsler og jordfeilbryter til kurs 5 og 6. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

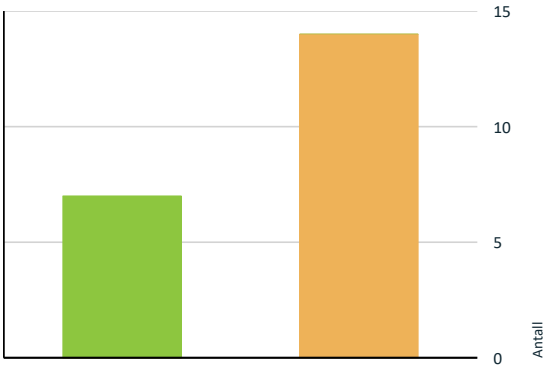
Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Høy 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Høy 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Høy 1. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er montert skap helt inntil pipen. Det er tilgjengelighetskrav på piper. På teglpiper skal fire sider være tilgjengelig.
- Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, belegg, malte flater og fliser. Se også beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Sameiet planlegger bytte av vinduer i sameiet. Vinduene i denne leiligheten er relativt nye og har ikke behov for bytte på flere år enda, men seksjonseier må likevel være med på sameiebrøken når sameiet bytter vinduer i resten av sameiet. (Kilde: Infoskriv fra styret).

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Eldre dør med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Ytterdører - 2

Beskrivelse
Tofløyet balkongdør med glassfelt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong med rekkverk i stål og plater. Betonggulv. Avrenning fra balkongen gjennom sluk i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 92-93 cm. Balkongen er på ca. 7 m².

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst i sameiets årsmøteinnkalling at det er setninger i fundamenteringen på balkonger. Dette medfører dårlige fallforhold på gulvene med oppsamling av regnvann.
• Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk. Sameiet er på saken og saken er tatt opp som et vedlikeholdspunkt som skal vurderes nærmere. Over tid kan konstruksjonen svekkes ytterligere hvis det ikke utføres tiltak.
• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

Estimat skal settes på alle TG 3. Det er viktig å være klar over at et estimat ikke kan ses på som et øvre tak på kostnad for utbedring. For kostnad må det utføres ytterligere undersøkelser av fagfolk. Dette er uansett et ansvar som ligger til sameiet sentralt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Laminat. Belegg på kjøkkenet. Fliser i entréen.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter veggoppheng etc.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i soverommet med ca. 11 mm. gjennom hele rommet og ca. 5 mm. over 2 meter i stuen.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle radontiltak.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp fra byggeår. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i flis. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er delvis bygget inn i veggen mot badet og stuen og er forøvrig tilgjengelig for inspeksjon.

Det er opplyst at ovnen fungerer som den skal.

Det er fremvist en tilsynsrapport fra 2006 på sjekk av ildsted.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke informasjon om ildstedet fungerer, om det foreligger fyringsforbud eller andre pålegg som hindrer bruk.

• Det er montert skap helt inntil pipen. Det er tilgjengelighetskrav på piper. På teglpiper skal fire sider være tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

• Egne undersøkelser anbefales. Ta kontakt med styret i sameiet for å avklare eventuelle kjente pålegg/mangler.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

• Innerdører er vanskelig å låse i følge egenerklæring. Dørene lar seg åpne og lukke. Noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell oppgradering anbefales bytte av dører.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eldre vedovn i stuen. Det er opplyst at varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

HØY 1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjbatteri, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Det foreligger ikke opplysninger om kjente problemer. Badet er opplyst å være fra 2002. Dette i følge byggesak på rehabilitering av badene i sameiet liggende i kommunens byggesaksarkiv.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med i våtsonen. Det registreres svertesopp i vindussmyget. Det er også svertesopp i i flisfuger generelt i våtsonen i dusjen. Svertesopp kan skyldes manglende rengjøring over tid og/eller dårlig ventilering.

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er påvist riss og sprekker i flisfuger i våtsonen. Det kan være flere årsaker til riss i fuger. Det kan være bevegelse i konstruksjoner, feil påføring og/eller feil blandingsforhold ved påføring. Riss i flisfuger kan også skyldes alder.

Konsekvens/tiltak
• Ved utbedring av svertesopp kan grundig rengjøring forsøkes. Det er ikke sikkert at dette lar seg gjøre og da må fugen byttes.

Avvikene er per nå vurdert som estetisk, men det kan ikke utelukkes forverring.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

Det er svertesopp og riss i fuger.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Punktsjekk med vater viser fall mot slukene (to sluk) på hele gulvet med unntak av et hjørne av gulvet utenfor dusjen mellom servanten og døren. Der er gulvet omtrent i vater og har svakt motfall (fall feil vei).

• Det er påvist at flere fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss og sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Ved fremtidig rehabilitering av bad må fallforhold utføres i henhold til gjeldende regler for å sikre god og riktig avrenning, også utenfor dusjen. Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

• Overflater må utbedres eller skiftes. Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Hovedsluk med klemring og synlig sveisemembranmansjett i sluket. Hjelpesluk i dusjen.

Høyde fra overkant hovedslukrist til terskel er ca. 13 mm. Høyde fra overkant hjelpeslukrist til terskel er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning (25 mm.).

• Eldre membransytem uten kjent historikk eller dokumentasjon er vurdert med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk.

• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning. Ved eventuelle lekkasjer eller problemer kan ikke rehabilitering utelukkes selv om det også kan være aktuelt med partiell utbedring.

Sluk.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Det mangler knapp på toalettet. Speil har avskalling.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Bytte speil og anskaffe ny knapp på toalettet. Kontakt rørlegger.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Manglende knapp.

HØY 1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med naturlig oppdrift. Overstrømming gjennom spalteventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

HØY 1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stein benkeplate og benkebeslag i stål med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er ikke hvitevarer på kjøkkenet på befaringen. Det er nisje til komfyr. Det er ett eldre høyskap på kjøkkenet.

Kjøkkenet har ukjent alder.

Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen og berederen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Vurdering av avvik:

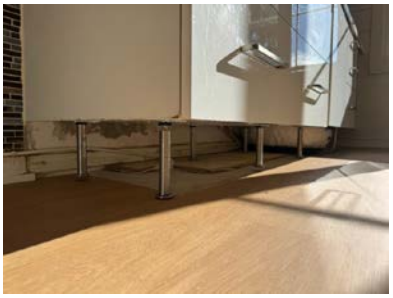
• Det mangler sokkellist mellom benkeskap og gulv. Kjøkkenbatteriet er løst.

• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak

• Manglende sokkellist er vurdert å være estetisk. Ved utbedring må sokkellist monteres. Kjøkkenbatteriet bør festes. Løse batterier kan gi bevegelser i rør som kan svekkes og gi lekkasjer. Kopntkt rørlegger.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Sokkellist mangler.

HØY 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over nisjen til komfyr. Friskluftsventil i ytterveggen og spalteventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

• Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Kjøkken: Kobberrør med stoppekraner i benkeskapet.

Bad: Luke i himling med tilgang til hovedstoppekran. Over himling er det synlige kobberrør og plastrør. Synlige forkrommede rør trukket ned til blandebatterier.

Vurdering av avvik:

• Synlig irr på rør over himling på badet. Irr svekker rør over tid. Manglende historikk på røranlegget.

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ingen synlige lekkasjer fra røranlegget på befaringen på synlige deler av anlegget, men usikkerhet knyttet til historikk gjør at det anbefales en grundigere sjekk av rørlegger.

Stoppekran med synlig irr på rørene.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Nyere soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig over luke på badet. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, friskluftsventiler i ytterveggene på kjøkkenet og soverommene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i sameiet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.
• Berederen er ikke fuktsikret med lekkasjestopper e.l.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.
• Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

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
Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer, egen jordfeilvarsler og jordfeilbryter til kurs 5 og 6. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Det er byttet innmat i sikringsskapet i følge egenerklæring i regi av sameiet. Ukjent når arbeidet er utført. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

Sikringsskap.

Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

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

• Det er montert skap helt inntil pipen. Det er tilgjengelighetskrav på piper. På teglpiper skal fire sider være tilgjengelig.

• Krav til komfyrvakt kom i 2010. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav til utbedring siden rekkverket er bygget etter eldre regler. Vær oppmerksom på sikkerhetsaspektet ved bruk av balkongen.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Større avstand til brennbart materiale må etableres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

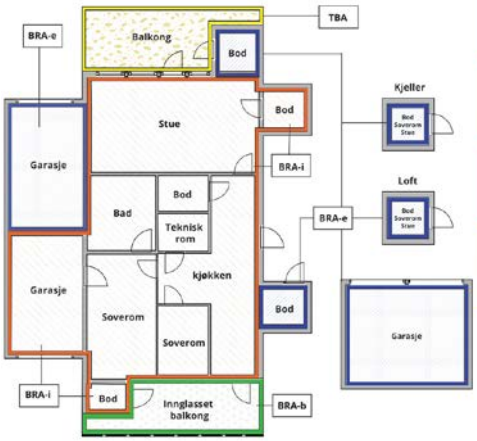
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

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

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 brannceller

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 brannceller 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.

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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)**
Høy 1. etasje	68			68	7
Kjeller		6		6	
Loft, ikke målbar bod					
SUM	**68**	**6**			**7**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Høy 1. etasje	Bad, kjøkken, 2 soverom, gang, stue, kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft, ikke målbar bod		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 257 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 6 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 7,5 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar med henvisning til krav til takhøyde i måleregelene. Bodene er merket med 38. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Referansen er byggetegninger fra kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Det tas et forbehold om feil og mangler som ikke er fanget opp i denne vurderingen. Egne undersøkelser anbefales som kontroll.

Nyere håndverkstjenester

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

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	353	0	38	7678 m²	Planinnsyn	Eiet

Adresse
Hagelundveien 12

Hjemmelshaver
Espeleta Leticia Naval (død)

Kommentar
Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hagelund Boligsameie	71 / 3424	OBOS	971277068

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 19 105 31.12.2025	Kr. 188 446 14.09.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Grorud i Oslo. Kort vei til Grorud senter med forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med T- bane og buss. Lillomarka ligge rett utenfor døren med blant annet Badedammen og Steinbruvann som korte turmål. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert til boliger. Reguleringsplan V091003.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med sittegrupper, lekeapparater, gangarealer etc.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1551429			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	
2	27.09.2026	Rettet skrivefeil.

For gyldighet på rapporten se forside

Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 353
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Gamle Oslo

Oppdragsnr.
18-0045/26

Selger 1 navn
Evangeline Naval Espeleta

Gateadresse
Hagelundveien 12

Poststed	Postnr
OSLO	0963

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Leticia Naval Espeleta

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Evangeline Naval Espeleta

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger: ENE

1

Document reference: 18-0045/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av sameiet
Arbeid utført av	ukjent

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt membran og varmekabler. Har ikke ytterligere detaljer

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	antas byggemeldt fra sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det antas at det har vært en utskiftning av soilrør samtidig med oppussing av bad.
Arbeid utført av	Ukjent - gjort i regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	på balkongen og styrer til sameiet kjenner til og gjelder flere boenheter

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	byttet sikringsskap modernisert med automatisk sikring
Arbeid utført av	ukjent i regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0045/26

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	oppussing av fasade og balkong (balkong har problemer med drenering)
Arbeid utført av	ukjent i regi av sameiet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utfordring med drenering ut på balkong. Det gjelder flere boenheter. Sameiet er kjent med saken.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0045/26

Tilleggskommentar

1. Problemer med låst til sikringsskap 2. Vanskelig å låse alle dørene på rom (innendørs) 3. Diverse innredning, eksempelvis kraner på bad og kjøkken samt selve toalett, er gammelt og slitt. 4. Hele leiligheten er nymalt. Tak og vegger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0045/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Evangeline Naval Espeleta	ae9456c4fafc9201b64acc bd6808008e3017531d	19.09.2026 17:13:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0045/26

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

Nabolagsprofil

Hagelundveien 12 - Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Grorud senter i Bergensveien Linje 62	3 min 0.2 km
Grorud Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.8 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	16 min 1.2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

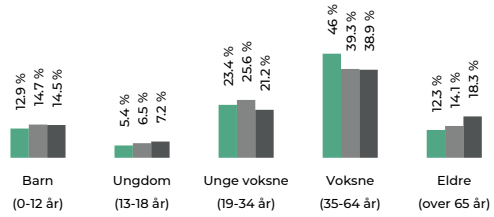
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grorud	1 918	1 026
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ammerudgrenda barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Ammerudlia barnehage (1-5 år) 134 barn	5 min 0.4 km
Risløkka familiebarnehage	7 min

Dagligvare

Rema 1000 Grorud Post i butikk	5 min 0.4 km
Coop Extra Grorud PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

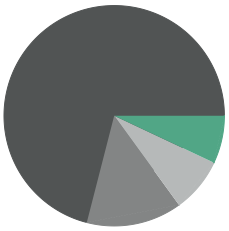
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100

Sport

Ammerudlia ballplass Ballspill	4 min 0.3 km
Ammerudhellinga balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Grorud Sportssenter	6 min
Fresh Fitness Romsås	16 min

Boligmasse



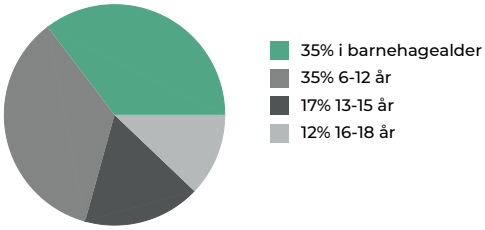
«Deilig å bo så nær skogen at du kan kjenne lukta! Billige og store leiligheter og grei nærhet til byen med mange baneavganger.»

Sitat fra en lokalkjent

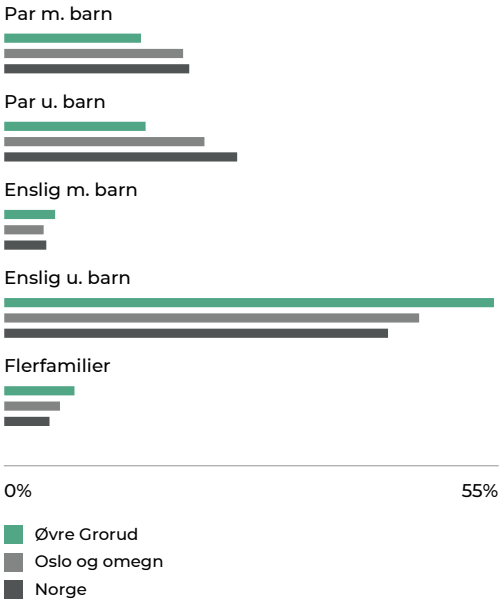
Varer/Tjenester

Grorud Senter	6 min
Apotek 1 Grorud	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



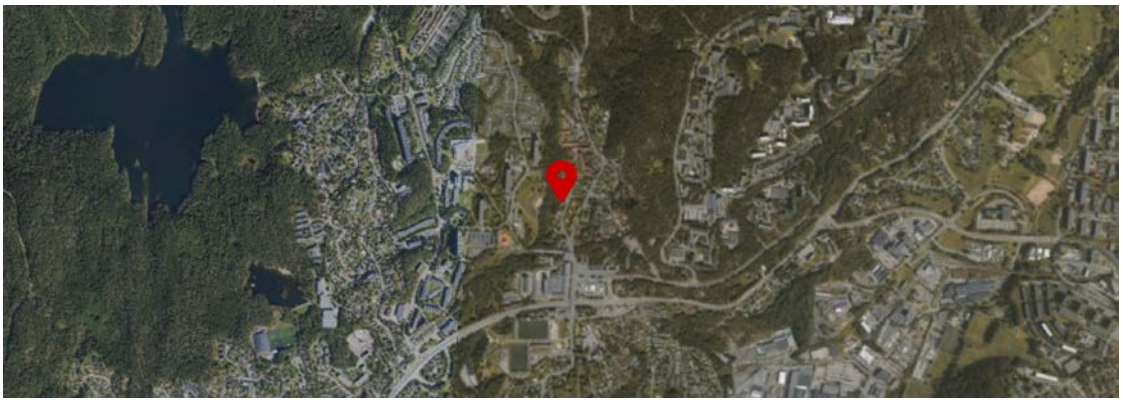
Familiesammensetning

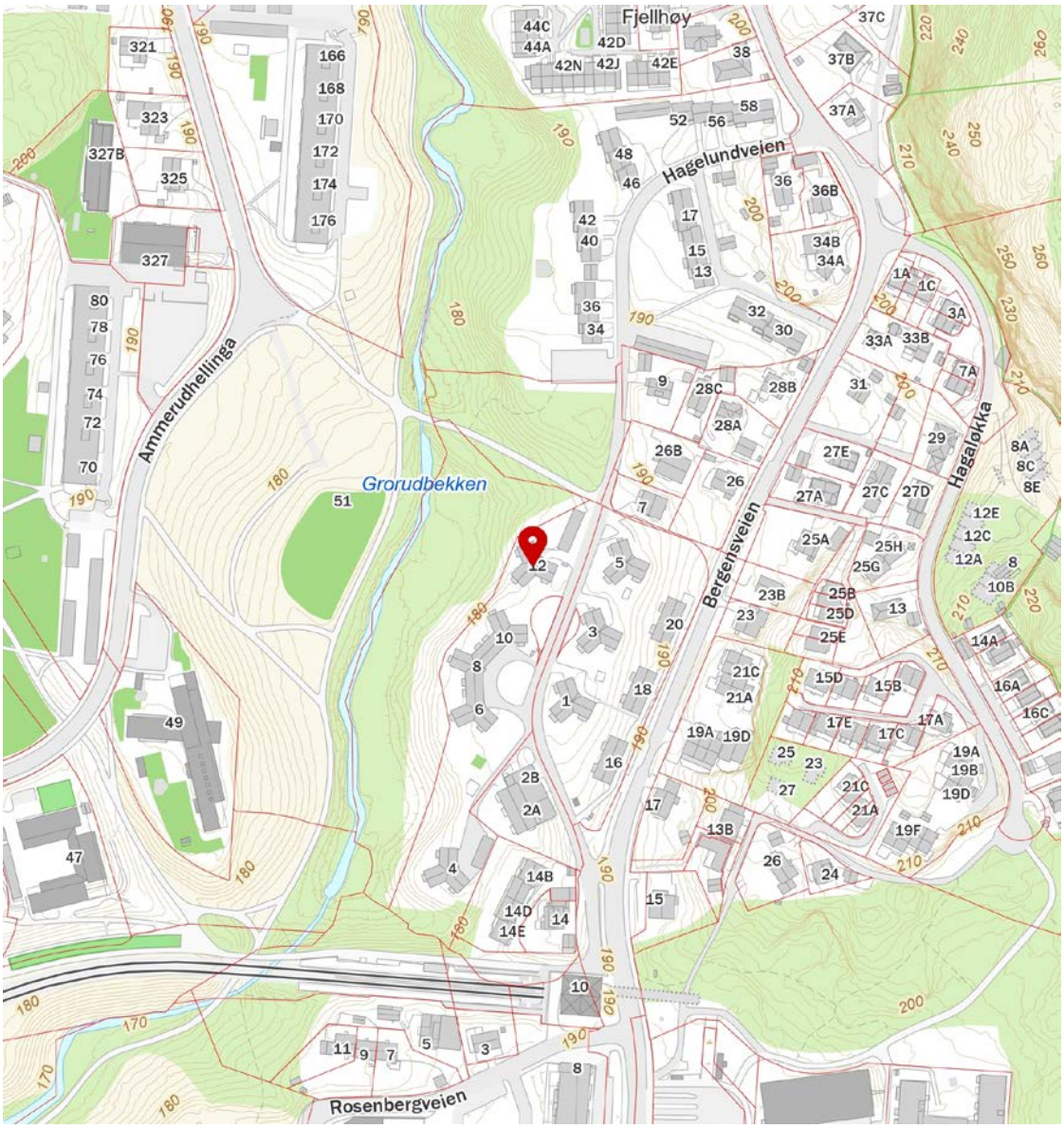


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

enova

Energiattest

E

Adresse **Hagelundveien 12, 0963 OSLO**	
Dato for energimerking **26.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359952**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80235941**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **353**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0102**

Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **201,86**

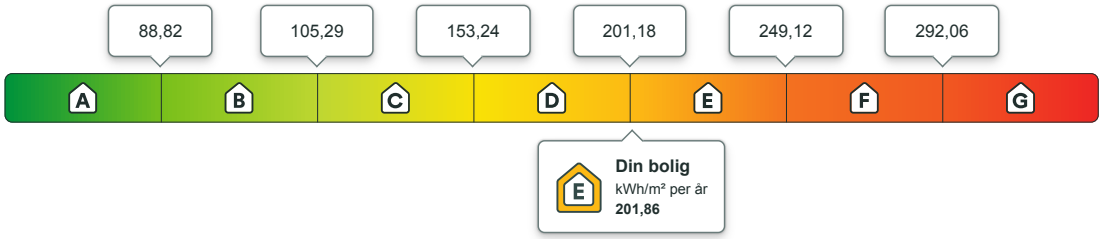
Hagelundveien 12, 0963 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 726,33	**201,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hagelundveien 12, 0963 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hagelundveien 12, 0963 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Notar Gamle Oslo v/Kari Skottun
Hagegata 25, 0653 OSLO
E-post: kari@notar.no

Deres ref.: 18-0045/26 . Vår ref.: 5905-1-38 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hagelund Boligsameie
Organisasjonsnr:	971277068
Seksjonseier:	Espeleta (bo), Leticia Naval
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Hagelundveien 12, 0963 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	94
Bnr.	353

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1551429.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg eller utleie må styrets godkjennelse av kjøper/ leietaker innhentes på forhånd og minst 14 dager før overtakelse. Kontaktperson for Hagelund Garasjesameie er stianlevik@gmail.com Det skal i 2024 i gangsettes et garasjeprosjekt. Ta kontakt med styret for mer informasjon rundt prosjektdetaljer som kostnadsramme og eventuelt låneopptak.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207360082
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	9 035 864,00
Innfrielsesdato:	30.10.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 990,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 846,00	
Felleskostnader	3 144,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	583,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 831,-
Annen formue:	19 105,-
Gjeld:	194 274,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207360082
Restsaldo:	188 446,58
Kapitalkostnader:	1 819,40
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 188 446,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stian Bluth Levik, e-post: hagelund@styerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5905
HAGELUND BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HAGELUND BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. mai kl. 20:00 og lukker 14. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5905

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Informasjon om gjennomføring av årsmøte og beboermøte
Årsmøtet gjennomføres digitalt for å sikre god deltakelse på møtet. I forkant av det digitale årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte tidligere samme dag. Beboermøtet er et informasjons- og diskusjonsmøte, og det vil derfor ikke være avstemming der. Selve avstemmingen skjer i det digitale årsmøtet. For eiere som ikke ønsker å stemme digitalt, er det likevel mulig å levere stemmeseddel analogt.

Beboermøtet avholdes 11. mai 2026 kl. 18:00 i menighetshuset bak Grorud kirke. Det digitale møtet åpnes kl. 20:00 samme dag.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte vinduer og balkongdører
7. Garasjer

8. Innglassing av balkong
9. Svikt i grunn og på fundamentene
10. Murpussen i røstvegg
11. Maling flaker av
12. Trappegelender i oppgangene flasser av
13. Heve søppelhus
14. Dugnad
15. Utleieaktivitet
16. Styrekandidater
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HAGELUND BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Carl Henrik Ødegaard er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5905 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 127 500.

Sak 6

Bytte vinduer og balkongdører

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er kommet ønske fra noen om at vi innhenter pris på nye vinduer og balkongdør. Hvis alle vinduer og balkongdører skal skiftes, kommer det på ca. kr 7 250 000 inkl. mva.

Sameiet må låne hele summen, og kostnader til dette vil øke husleien med ca. kr 1 000 per måned. Renten på forespurt lån er 6,55% (usikret lån).

Prisene er usikre pga. at entreprenørene kan ta betalt for uforutsette kostnader som de ikke har kontroll på. Prisene kan øke hvis prisene på energi og materialer går opp.

Hvis vi skal ha nye vinduer:

Hvis vi skal bytte vinduer, kan vi velge mellom sidehengslet (som i dag) eller husmorvindu (hengslet i midten og vippes rundt.)

Hvis vi velger husmorvindu, er det mer energieffektivt, og vi kan få opptil 600 000 kr i støtte fra kommunen.

Vi må stemme på om vi skal gå for sidehengslet eller husmorvindu.

Styrets innstilling

Selv om vi tidligere har åpnet for at den enkelte seksjonseier kan skifte egne vinduer og betale for dette selv, har styret nå kommet til at prinsippet bør være at vi gjør det felles for alle. Styrets innstilling er at alle vinduer og balkongdører skiftes nå.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bytte vinduer og balkongdører
- Mot Bytte vinduer og balkongdører

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sidehengslet (Like vinduer som vi har dag)
2. Husmorvindu (midt-hengslet)

Vedlegg

2. vindu.png

Sak 7

Garasjer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Tilstanden på dagens garasjer er ikke forsvarlig. Styret har 2 forslag til veien videre med garasjene

Prisene er usikre på grunn av at entreprenørene kan ta betalt for uforutsette kostnader som de ikke har kontroll på. Prisene kan øke hvis prisene på energi og materialer går opp.

Viktig: Selv om det er brukerne av garasjene som betaler for kostnadene ved både alternativ 1 og alternativ 2, er det sameiet som garanterer for lånet. Hvis brukerne av garasjene ikke kan betale, eller hvis markedet for utleie av garasjer endrer seg, kan sameiet sitte igjen med ansvaret for lånet.

Styrets innstilling

Garasjene er nå i altfor dårlig stand, spesielt portene og kledningen. Det er fare for skade på bil og mennesker. Hvis rehabilitering eller nye garasjer blir nedstemt, må sameiet trolig rive dem uansett, og da blir det laget parkeringsplasser uten tak som leies ut for en lav sum. Alternativ 1 sees på som en rimeligere, men midlertidig løsning, da bærekonstruksjoner antagelig vil måtte skiftes ut om 10-15 år. Styrets innstilling er derfor at alternativ 2 bør velges.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Garasjer
- Mot Garasjer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vi rehabiliterer dagens anlegg til en kostnad av ca. kr 1 million inkl. mva. Det blir ny kledning, dører og infrastruktur for elbil-lader (lav hastighet). Beløpet må finansieres 100% og vil ha en månedlig kostnad på ca. kr 1 000 per garasje, som betales av brukerne av garasjene over 15 år. Dette vil ikke påvirke husleien for de som ikke har garasje.

2. Vi bygger nye garasjer (inkl. infrastruktur for elbil-lader med lav hastighet) til en kostnad av ca. 3 millioner kr inkl. mva. Beløpet må finansieres 100% og vil ha en månedlig kostnad på ca. kr 1 500 per garasje, som betales av brukerne av garasjene over 30 år. Dette vil ikke påvirke husleien for de som ikke har garasje.

Sak 8

Innglassing av balkong

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært ønske fra noen om innglassing av balkong. Vi har fått pris på dette fra entreprenør, som vil søke kommunen for oss. Vi har snakket med Plan og Bygg i Oslo kommune, og de sier at hvis man skal innglasse, må enten alle ha det eller ingen. Vi stemmer derfor nå på om vi alle skal ha innglassing.

Prisen for innglassing for alle er ca 3,7 millioner kr. Dette må finansieres 100%. Det tilsvarer ca. 480 kr mer i mnd. per beboer (med 6,55% rente).

Prisene er usikre pga. at entreprenørene kan ta betalt for uforutsette kostnader som de ikke har kontroll på. Prisene kan øke hvis prisene på energi og materialer går opp.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vi ikke gjør innglassing av balkonger nå, da det er for høy kostnad.

Forslag til vedtak
Vi innglasser alle balkongene

Sak 9

Svikt i grunn og på fundamentene

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Svikt i grunn og på fundamentene som holder balkongene, noe som medfører at noen balkonger heller opp mot 1,5 cm fremover og fra sluk. Det igjen betyr at vi får en opphopning av vann i fremkant av balkong med dybde på 1,5 cm, sluk er i bakkant på hver balkong.

Dette er selvfølgelig ikke bra at det samler seg store mengder vann der det skal være tørt. Kan mulig også gi frostskader (frostspreng)

Tak over balkong har samme problemet og når det er mye vind og regn renner det ned oppsamlet skittent vann over balkongene under. Taket fungerer som fuglebad og det renner skittent og mulig skadelig vann, dette vannet skal jo ledes til sluk.

Forslag til vedtak
Få inn fagfolk til å undersøke alle fundamenter på terrasser og få riktig løsning på problemet

---

Sak 10

Murpussen i røstvegg

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Murpussen i røstvegg (mot Ammerud) blokk 12, flakner av i store flak og kan gi inntrengning av vann, dette problemet eskalerer hvis det ikke gjøres noe med. Veldig stor del av ytterveggene gror over av grønske og bør vaskes.

Styrets innstilling
Her har styret hatt befaring med flere leverandører, alle har sagt det ikke haster å gjøre dette, men vi har planer om å gjøre dette. Kostnaden er ca 100 000 inkl mva. Dette er litt usikker pris da vi ikke vet hvor mye som er skadet før vi begynner å dra av det løse

Forslag til vedtak
Reparere murpuss i Hagelundveien 12 på røstvegg mot Ammerud

Sak 11

Maling flaker av

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvit murstein fasade ved inngangsdører flaker av.

Styrets innstilling
Her har også styret hatt befaring med flere leverandører. Dette er planen å ta sammen med murpussen i røstvegg. Prisen er ca 20 000 inkl moms (da også inkludert deler av nedre del av fasaden som er hvit og flaker)

Forslag til vedtak
Reparere hvit murstein fasade ved inngangsdør på alle blokker

Sak 12

Trappegelender i oppgangene flasser av

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trappegelender i oppgangene flasser av og er snart rosa-rødt igjen, disse ble malt for få år siden.

Styrets innstilling
Det er mye etterslep av vedlikehold om dagen og styret ønsker å vente med dette til neste år

Forslag til vedtak
Male trappegelender i alle oppgangene

Sak 13

Heve søppelhus

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søppel-hus skulle ha vært hevet 2 cm fra bakken, nå ligger huset helt ned til bakken slik at renovatør ikke får opp dørene på vinterstid, Vi opplever hver vinter at det ikke bli tømt søppel pga. dette problemet.

Styrets innstilling
Nye vaktmester har saltet utenfor søppelskurene i vinter og virker som dette har fungert bra.

Forslag til vedtak
Heve søppelhus ved Hagelundveien 12

Sak 14

Dugnad

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi opplever lite engasjement for og i nabolaget og håper det igjen blir innført dugnad og at det blir fokusert på miljø og trivse

Styrets innstilling
Vi i styret har lagt merke at siste dugnadene vi hadde var det veldig lavt oppmøte og det var for det meste barn som deltok. Vi har en vaktmester avtale som dekker det meste. Styret er positiv for fokus på miljø og trivsel, så hvis noen vil stille opp og gjøre en innsats for miljø og trivsel i boligsameiet så vil vi støtte dette.

Forslag til vedtak
Innføre dugnad

Sak 15

Utleieaktivitet

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utleieaktiviteten i sameiet er til dels høy, med stor gjennomtrekk av beboere. Dette skaper en del ekstra arbeid, kostnader og støy både for styret og oss fastboende. I fellesarealer som kjellerboder, loftgang og under trapp i kjeller plasseres det ting etter hver utflytter, dette har vi fastboende ryddet opp i hvert år.

I tillegg er merking av postkasser, dører, søppelhåndtering osv. osv. De som bor i sameiet i korte perioder har selvfølgelig ikke samme engasjement som oss andre for å holde orden og sørge for et godt bo-miljø, dette er viktig for oss som eier og er fastboende i våre hjem i sameiet.

Derfor kommer vi med følgende forslag: Utleier betaler et gebyr etter hver utflytter, av en slik størrelse at det dekker de ekstra kostnadene for eksempel 3-5 tusen kroner. Styret og utleier må gå befaring etter hver utflytting.

Styret må holdes orientert om hvem som leier og sørge for at instruks blir innfridd.

Styrets innstilling
I ett sameie er det større rettigheter for langtidsutleie av leiligheter uten at styret kan inngripe. Vi ser ingen mulighet i regelverket for å ta ekstra betalt eller ha befaring i leilighetene ved bytte av leietakere. Det er viktig at de som leier ut informerer sine leietakere om husordensreglene og passer på at de har ryddet opp og har tatt med seg sine eiendeler når de flytter. Styret støtter økt fokus på ryddighet i fellesområdene. Styret hadde en opprydding i kjellerne i 2025 og vil fortsette med loftene til høsten.

Forslag til vedtak
Innføre tiltak mot utleiere

Sak 16

Styrekandidater

Forslag fremmet av:
Tone Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tillegg ønsker vi å foreslå nye kandidater til styret, dersom det er valg i

Styrets innstilling
Valgkomitéen har forslag om flere nye inn i styret i år som det skal stemmes på

Forslag til vedtak
Nye kandidater

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling
I fjor kom det spørsmål om hvordan valgkomiteen arbeider. Vi ser etter kandidater som er personlig egnet, som har interesse for arbeidet, og som kan jobbe sammen. Styremedlemmer kan være seksjonseiere, men dette er ikke et krav. Man kan være leietaker eller utenforstående, som f.eks. en advokat.

I mange år har vi nå hatt et styre som har tatt gjenvalg. Valgkomiteen har vært svært takknemlig for at disse medlemmene har villet fortsette år etter år. De har jobbet godt sammen, og de har utfylt hverandre.

Nå i år har vi imidlertid valgt å rekruttere nye medlemmer.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Styreleder (2 år): Stian Bluth Levik

Styremedlem (1 år, ikke på valg): Trine Hjertvik Kruse

Styremedlem (2 år): Ragnhild Holmsen

Varamedlem (1 år): Ann Kristin Thun

Varamedlem (1 år): Magnus Wethal

Valgkomite (1 år): Wilde Frank

Valgkomite (1 år): Carl Henrik Ødegaard

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Bluth Levik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ragnhild Holmsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Kristin Thun
- Magnus Wethal

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Carl Henrik Ødegaard
- Wilde Frank

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 914 043.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i HAGELUND BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAGELUND BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J6NHC-X8HE7-QJA51-W2ECG-YEVF5-DJS77

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

HAGELUND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971277068, KLIENTNR. 5905

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 838 000	2 743 302	2 887 000	2 954 000
Andre inntekter	3	600	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 838 600**	**2 743 302**	**2 887 000**	**2 954 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 978	-17 978	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-127 500	-127 500	-127 500	-127 500
Revisjonshonorar	6	-14 942	-9 689	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 823	-101 945	-110 000	-111 000
Konsulenthonorar		-13 595	-27 312	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-22 299	-27 281	-120 000	-120 000
Forsikringer		-139 394	-120 621	-150 000	-161 000
Kommunale avgifter	8	-530 177	-489 139	-551 000	-563 000
Energi/fyring	9	-22 683	-22 335	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 607	-309 055	-326 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-421 461	-372 962	-356 000	-397 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 767 457**	**-1 625 817**	**-1 803 500**	**-1 822 500**
DRIFTSRESULTAT		**1 071 143**	**1 117 485**	**1 083 500**	**1 131 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 008	26 925	0	0
Finanskostnader	12	-663 179	-705 884	-680 000	-607 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-635 171**	**-678 959**	**-680 000**	**-607 000**
ÅRSRESULTAT		**435 972**	**438 526**	**403 500**	**524 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		435 972	438 526		

HAGELUND BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971277068, KLIENTNR. 5905

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 413	17 439
Forskuddsbetalte kostnader		220 414	193 751
Driftskonto OBOS-banken		271 371	255 460
Sparekonto OBOS-banken		509 918	492 732
Sparekonto OBOS-banken II		194 721	188 158
SUM OMLØPSMIDLER		**1 222 838**	**1 147 540**
SUM EIENDELER		**1 222 838**	**1 147 540**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 406 033	-8 842 006
SUM EGENKAPITAL		**-8 406 033**	**-8 842 006**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 315 276	9 701 691
Annen langsiktig gjeld	15	4 800	4 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 320 076**	**9 706 491**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 605	49 962
Leverandørgjeld		28 372	6 618
Påløpte renter		3 394	3 785
Garasjeregnskap	16	235 423	222 689
SUM KORTSIKTIG GJELD		**308 795**	**283 055**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 222 838**	**1 147 540**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2026
Styret i Hagelund Boligsameie

Andre Waage Anne Westgaard Trine Hjertvik Kruse

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 746 996
Lagerlokale	28 800
Lån/Renter	1 062 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 838 000**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**600**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 978
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 978**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-127 500
SUM STYREHONORAR	**-127 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 147

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 942
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 942**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 674
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 750
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 015
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-22 299**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-334 041
Feie- og tilsynsgebyr	-10 935
Renovasjonsgebyr	-185 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-530 177**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 683
SUM ENERGI / FYRING	**-22 683**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-26 250
Vaktmestertjenester	-250 425
Renhold ved firmaer	-117 448
Snørydding	-7 500
Gressklipping	-6 969
Andre driftskostnader	-892
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 147
Bank- og kortgebyr	-3 079
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-421 461**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 692
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 749
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	735
Andre renteinntekter	1 832
SUM FINANSINNTEKTER	**28 008**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-663 179
SUM FINANSKOSTNADER	**-663 179**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-16 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 298 309	
Nedbetalt i år	386 415	
		-9 315 276
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 315 276**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

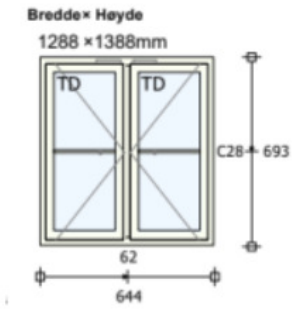
Depositum	-4 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-4 800**

NOTE 16
GARASJEREGNSKAP

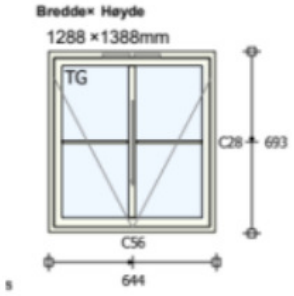
Saldo 1.1	222 689
INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter garasje	42 063
SUM INNTEKTER GARASJE	**42 063**
KOSTNADER GARASJER	
Strøm A-konto	1 800
Tilbakebetalt depositum	-17 000
Forsikring	-4 740
Elektrisk energi	-9 389
SUM KOSTNADER GARASJER	**-29 329**
RESULTAT	**12 734**
SALDO 31.12.2025	**235 423**

Vedlegg 2 til sak 6. Bytte vinduer og balkongdører

Sidehengslet:



Husmorvindu:



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.26
Selskapsnummer: 5905 **Selskapsnavn:** HAGELUND BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Carl Henrik Ødegaard er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 127 500.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Bytte vinduer og balkongdører

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For bytte vinduer og balkongdører
- [ ] Mot bytte vinduer og balkongdører

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Sidehengslet (Like vinduer som vi har dag)
- [ ] Husmorvindu (midt-hengslet)

Sak 7 Garasjer

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For garasjer
- [ ] Mot garasjer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Vi rehabiliterer dagens anlegg til en kostnad av ca. kr 1 million inkl. mva. Det blir ny kledning, dører og infrastruktur for elbil-lader (lav hastighet). Beløpet må finansieres 100% og vil ha en månedlig kostnad på ca. kr 1 000 per garasje, som betales av brukerne av garasjene over 15 år. Dette vil ikke påvirke husleien for de som ikke har garasje.
- [ ] Vi bygger nye garasjer (inkl. infrastruktur for elbil-lader med lav hastighet) til en kostnad av ca. 3 millioner kr inkl. mva. Beløpet må finansieres 100% og vil ha en månedlig kostnad på ca. kr 1 500 per garasje, som betales av brukerne av garasjene over 30 år. Dette vil ikke påvirke husleien for de som ikke har garasje.

Sak 8 Innglassing av balkong

Vi innglasser alle balkongene

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Svikt i grunn og på fundamentene

Få inn fagfolk til å undersøke alle fundamenter på terrasser og få riktig løsning på problemet

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Murpussen i røstvegg

Reparere murpuss i Hagelundveien 12 på røstvegg mot Ammerud

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Maling flaker av

Reparere hvit murstein fasade ved inngangsdør på alle blokker

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Trappegelender i oppgangene flasser av

Male trappegelender i alle oppgangene

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Heve søppelhus

Heve søppelhus ved Hagelundveien 12

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Dugnad

Innføre dugnad

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Utleieaktivitet

Innføre tiltak mot utleiere

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Styrekandidater

Nye kandidater

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Stian Bluth Levik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ragnhild Holmsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ann Kristin Thun

☐ Magnus Wethal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Carl Henrik Ødegaard

☐ Wilde Frank

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HAGELUND BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971277068
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 20:00 til 14. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Carl Henrik Ødegaard er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127 500.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 127 500.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bytte vinduer og balkongdører

Det er kommet ønske fra noen om at vi innhenter pris på nye vinduer og balkongdør. Hvis alle vinduer og balkongdører skal skiftes, kommer det på ca. kr 7 250 000 inkl. mva.

Sameiet må låne hele summen, og kostnader til dette vil øke husleien med ca. kr 1 000 per måned. Renten på forespurt lån er 6,55% (usikret lån).

Prisene er usikre pga. at entreprenørene kan ta betalt for uforutsette kostnader som de ikke har kontroll på. Prisene kan øke hvis prisene på energi og materialer går opp.

Hvis vi skal ha nye vinduer:

Hvis vi skal bytte vinduer, kan vi velge mellom sidehengslet (som i dag) eller husmorvindu (hengslet i midten og vippes rundt.)

Hvis vi velger husmorvindu, er det mer energieffektivt, og vi kan få opptil 600 000 kr i støtte fra kommunen.

Vi må stemme på om vi skal gå for sidehengslet eller husmorvindu.

Styrets innstilling
Selv om vi tidligere har åpnet for at den enkelte seksjonseier kan skifte egne vinduer og betale for dette selv, har styret nå kommet til at prinsippet bør være at vi gjør det felles for alle. Styrets innstilling er at alle vinduer og balkongdører skiftes nå.

Avstemning i saken:
✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **11**
Antall stemmer mot saken: **13**
Antall blanke stemmer: **0**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Sidehengslet (Like vinduer som vi har dag)
>
> Forslag til vedtak 2:
> Husmorvindu (midt-hengslet)

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **11**
Antall blanke stemmer: **0**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Garasjer

Tilstanden på dagens garasjer er ikke forsvarlig. Styret har 2 forslag til veien videre med garasjene

Prisene er usikre på grunn av at entreprenørene kan ta betalt for uforutsette kostnader som de ikke har kontroll på. Prisene kan øke hvis prisene på energi og materialer går opp.

Viktig: Selv om det er brukerne av garasjene som betaler for kostnadene ved både alternativ 1 og alternativ 2, er det sameiet som garanterer for lånet. Hvis brukerne av garasjene ikke kan betale, eller hvis markedet for utleie av garasjer endrer seg, kan sameiet sitte igjen med ansvaret for lånet.

Styrets innstilling
Garasjene er nå i altfor dårlig stand, spesielt portene og kledningen. Det er fare for skade på bil og mennesker. Hvis rehabilitering eller nye garasjer blir nedstemt, må sameiet trolig rive dem uansett, og da blir det laget parkeringsplasser uten tak som leies ut for en lav sum. Alternativ 1 sees på som en rimeligere, men midlertidig løsning, da bærekonstruksjoner antagelig vil måtte skiftes ut om 10-15 år. Styrets innstilling er derfor at alternativ 2 bør velges.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **13**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **6**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Vi rehabiliterer dagens anlegg til en kostnad av ca. kr 1 million inkl. mva. Det blir ny kledning, dører og infrastruktur for elbil-lader (lav hastighet). Beløpet må finansieres 100% og vil ha en månedlig kostnad på ca. kr 1 000 per garasje, som betales av brukerne av garasjene over 15 år. Dette vil ikke påvirke husleien for de som ikke har garasje.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Vi bygger nye garasjer (inkl. infrastruktur for elbil-lader med lav hastighet) til en kostnad av ca. 3 millioner kr inkl. mva. Beløpet må finansieres 100% og vil ha en månedlig kostnad på ca. kr 1 500 per garasje, som betales av brukerne av garasjene over 30 år. Dette vil ikke påvirke husleien for de som ikke har garasje.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **8**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innglassing av balkong

Det har vært ønske fra noen om innglassing av balkong. Vi har fått pris på dette fra entreprenør, som vil søke kommunen for oss. Vi har snakket med Plan og Bygg i Oslo kommune, og de sier at hvis man skal innglasse, må enten alle ha det eller ingen. Vi stemmer derfor nå på om vi alle skal ha innglassing.

Prisen for innglassing for alle er ca 3,7 millioner kr. Dette må finansieres 100%. Det tilsvarer ca. 480 kr mer i mnd. per beboer (med 6,55% rente).

Prisene er usikre pga. at entreprenørene kan ta betalt for uforutsette kostnader som de ikke har kontroll på. Prisene kan øke hvis prisene på energi og materialer går opp.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vi ikke gjør innglassing av balkonger nå, da det er for høy kostnad.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi innglasser alle balkongene
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Svikt i grunn og på fundamentene

Fremmet av: Tone Bang

Svikt i grunn og på fundamentene som holder balkongene, noe som medfører at noen balkonger heller opp mot 1,5 cm fremover og fra sluk. Det igjen betyr at vi får en opphopning av vann i fremkant av balkong med dybde på 1,5 cm, sluk er i bakkant på hver balkong.

Dette er selvfølgelig ikke bra at det samler seg store mengder vann der det skal være tørt. Kan mulig også gi frostskader (frostspreng)

Tak over balkong har samme problemet og når det er mye vind og regn renner det ned oppsamlet skittent vann over balkongene under. Taket fungerer som fuglebad og det renner skittent og mulig skadelig vann, dette vannet skal jo ledes til sluk.

> **Forslag til vedtak:**

Få inn fagfolk til å undersøke alle fundamenter på terrasser og få riktig løsning på problemet

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Murpussen i røstvegg

Fremmet av: Tone Bang

Murpussen i røstvegg (mot Ammerud) blokk 12, flakner av i store flak og kan gi inntrengning av vann, dette problemet eskalerer hvis det ikke gjøres noe med. Veldig stor del av ytterveggene gror over av grønske og bør vaskes.

Styrets innstilling
Her har styret hatt befaring med flere leverandører, alle har sagt det ikke haster å gjøre dette, men vi har planer om å gjøre dette. Kostnaden er ca 100 000 inkl mva. Dette er litt usikker pris da vi ikke vet hvor mye som er skadet før vi begynner å dra av det løse

Forslag til vedtak:
Reparere murpuss i Hagelundveien 12 på røstvegg mot Ammerud

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Maling flaker av

Fremmet av: Tone Bang

Hvit murstein fasade ved inngangsdører flaker av.

Styrets innstilling
Her har også styret hatt befaring med flere leverandører. Dette er planen å ta sammen med murpussen i røstvegg. Prisen er ca 20 000 inkl moms (da også inkludert deler av nedre del av fasaden som er hvit og flaker)

Forslag til vedtak:
Reparere hvit murstein fasade ved inngangsdør på alle blokker

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Trappegelender i oppgangene flasser av

Fremmet av: Tone Bang

Trappegelender i oppgangene flasser av og er snart rosa-rødt igjen, disse ble malt for få år siden.

Styrets innstilling
Det er mye etterslep av vedlikehold om dagen og styret ønsker å vente med dette til neste år

Forslag til vedtak:
Male trappegelender i alle oppgangene

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Heve søppelhus

Fremmet av: Tone Bang

Søppel-hus skulle ha vært hevet 2 cm fra bakken, nå ligger huset helt ned til bakken slik at renovatør ikke får opp dørene på vinterstid, Vi opplever hver vinter at det ikke bli tømt søppel pga. dette problemet.

Styrets innstilling
Nye vaktmester har saltet utenfor søppelskurene i vinter og virker som dette har fungert bra.

Forslag til vedtak:
Heve søppelhus ved Hagelundveien 12

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Dugnad

Fremmet av: Tone Bang

Vi opplever lite engasjement for og i nabolaget og håper det igjen blir innført dugnad og at det blir fokusert på miljø og trivse

Styrets innstilling
Vi i styret har lagt merke at siste dugnadene vi hadde var det veldig lavt oppmøte og det var for det meste barn som deltok. Vi har en vaktmester avtale som dekker det meste. Styret er positiv for fokus på miljø og trivsel, så hvis noen vil stille opp og gjøre en innsats for miljø og trivsel i boligsameiet så vil vi støtte dette.

Forslag til vedtak:
Innføre dugnad

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Utleieaktivitet

Fremmet av: Tone Bang

Utleieaktiviteten i sameiet er til dels høy, med stor gjennomtrekk av beboere. Dette skaper en del ekstra arbeid, kostnader og støy både for styret og oss fastboende. I fellesarealer som kjellerboder, loftgang og under trapp i kjeller plasseres det ting etter hver utflytter, dette har vi fastboende ryddet opp i hvert år.

I tillegg er merking av postkasser, dører, søppelhåndtering osv. osv. De som bor i sameiet i korte perioder har selvfølgelig ikke samme engasjement som oss andre for å holde orden og sørge for et godt bo-miljø, dette er viktig for oss som eier og er fastboende i våre hjem i sameiet.

Derfor kommer vi med følgende forslag: Utleier betaler et gebyr etter hver utflytter, av en slik størrelse at det dekker de ekstra kostnadene for eksempel 3-5 tusen kroner. Styret og utleier må gå befaring etter hver utflytting.

Styret må holdes orientert om hvem som leier og sørge for at instruks blir innfridd.

Styrets innstilling
I ett sameie er det større rettigheter for langtidsutleie av leiligheter uten at styret kan inngripe. Vi ser ingen mulighet i regelverket for å ta ekstra betalt eller ha befaring i leilighetene ved bytte av leietakere. Det er viktig at de som leier ut informerer sine leietakere om husordensreglene og passer på at de har ryddet opp og har tatt med seg sine eiendeler når de flytter. Styret støtter økt fokus på ryddighet i fellesområdene. Styret hadde en opprydding i kjellerne i 2025 og vil fortsette med loftene til høsten.

> **Forslag til vedtak:**
> Innføre tiltak mot utleiere
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 14
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Styrekandidater

Fremmet av: Tone Bang

I tillegg ønsker vi å foreslå nye kandidater til styret, dersom det er valg i

Styrets innstilling
Valgkomitéen har forslag om flere nye inn i styret i år som det skal stemmes på

> **Forslag til vedtak:**
> Nye kandidater
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling
I fjor kom det spørsmål om hvordan valgkomiteen arbeider. Vi ser etter kandidater som er personlig egnet, som har interesse for arbeidet, og som kan jobbe sammen. Styremedlemmer kan være seksjonseiere, men dette er ikke et krav. Man kan være leietaker eller utenforstående, som f.eks. en advokat.

I mange år har vi nå hatt et styre som har tatt gjenvalg. Valgkomiteen har vært svært takknemlig for at disse medlemmene har villet fortsette år etter år. De har jobbet godt sammen, og de har utfylt hverandre.

Nå i år har vi imidlertid valgt å rekruttere nye medlemmer.

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Styreleder (2 år): Stian Bluth Levik

Styremedlem (1 år, ikke på valg): Trine Hjertvik Kruse

Styremedlem (2 år): Ragnhild Holmsen

Varamedlem (1 år): Ann Kristin Thun

Varamedlem (1 år): Magnus Wethal

Valgkomite (1 år): Wilde Frank

Valgkomite (1 år): Carl Henrik Ødegaard

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stian Bluth Levik (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Bluth Levik

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Holmsen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Holmsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ann Kristin Thun (16 stemmer)
Magnus Wethal (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Kristin Thun
Magnus Wethal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Carl Henrik Ødegaard (17 stemmer)
Wilde Frank (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Carl Henrik Ødegaard
Wilde Frank

V E D T E K T E R

for

Hagelund Boligsameie, org. nr. 971 277 068

Vedtektene er vedtatt 29.04.1996
Endret på ordinært sameiermøte 08.04.2010
Endret på sameiermøte den 13.03.2018 i medhold av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hagelund Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.07.1985.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr 353 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Overføring av eierrett og utleie kan dog ikke skje til juridiske personer.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) 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.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
- 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Hver seksjon har bruksrett til bod i kjeller og på loft etter sameiets anvisning. En tildelt bruksrett kan ikke endres uten samtykke fra den berørte sameier. Bruksretten er tidsbestemt og vil midlertidig gjelde i 30 år fra 01.01.2018.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleslednigen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR HAGELUND BOLIGSAMEIE

Formål

Husordensreglene tar sikte på å sikre beboerne ro, orden og hygge i hjemmene ved å fastslå de plikter som påhviler hver enkelt ev beboerne.

Innledning

1. Beboerne plikter å sette seg inn i husordensreglene og alle rundskriv og oppslag fra styret. Likeledes plikter sameierne å gjøre fremleie og eventuelt andre som midlertidig bor i leiligheten kjent med husordensreglene. Sameierne er likevel økonomisk ansvarlig overfor sameiet for mulige skader.

2. Sameierne har plikt til å melde fra til styret hvis man blir kjent med forhold som man mener ikke er i overensstemmelse med husordensreglene.

3. Styre skal påse at husordensreglene blir fulgt, og har myndighet til å pålegge beboerne å overholde disse.

4. Hvis forholdet er av en slik art at man mener det bør treffes forføyning i henhold til vedtektenes § 10, skal eventuelt henvendelse til sameier skje gjennom forretningsfører.

Ytre orden

1. Det henstilles til beboerne å hjelpe til med å holde orden på friarealene, i og utenfor oppgangene og i kjeller. Det henstilles til foreldre å passe på barna så disse er forsiktige med beplantninger på området

2. Loft, kjeller og trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplass. Av hensyn til bannfaren er det forbudt å bruke bar flamme eller røyke på loftet.

3. De som åpner vinduer i oppganger, på loft eller kjeller for lufting, plikter å lukke vinduene igjen.

4. Barnevogner, sportsutstyr og leker skal settes i sportsbodene, ikke i oppgangene eller under trappene. Alt annet skal ikke hensettes i fellesområdene.
   Søppel skal ikke hensettes i trappeoppgangen eller utenfor søppelskur.
   Vintersportsutstyr skal plasseres på loftet eller i kjellerboder i sommerhalvåret.
   Sko, støvler, leker og lignende må ikke settes utenfor inngangsdørene til leilighetene.

5. Lufting av tøy og sengeklær kan skje på balkongene, men på en slik måte at det ikke synes for andre. Banking og risting av tøy eller sengeklær fra vinduer eller balkonger er ikke tillatt.

6. Det er forbudt å parkere biler i stikkveiene. Parkeringsselvskap har instruks om å påse at dette overholdes, og har plikt til å bøtelegge overtredelser.

Indre orden

1. Uten at samtykke fra styret på forhånd er innhentet, er det ikke tillatt å foreta bygningstekniske forandringer i leilighetene.

2. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
   Støyende vedlikeholdsarbeid må ikke utføres mellom kl. 21.00 og kl. 08.00.
   Man henstiller beboerne om å vise mest mulig hensyn til hverandre når det gjelder musikkutøvelse og lignende.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

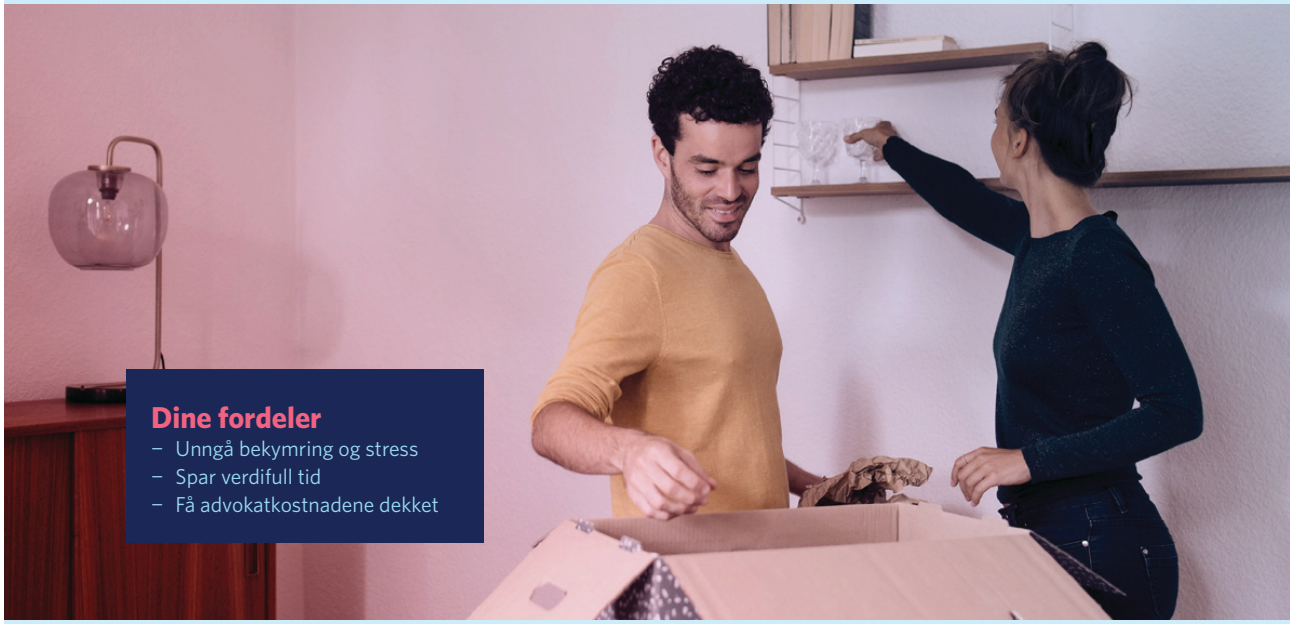
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar