

Hagelundveien 2B



Velkommen til

# Hagelundveien 2B



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

# Grorud

## Sentral 2-roms endeleilighet med solrik balkong | God standard | Grønne omgivelser, rett ved marka | VV & fyring ink.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 400 000,- |
| Omkostninger | 14 193,- |
| Totalpris | 3 414 193,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 587,- |
| BRA-i | 50 kvm |
| Totalt BRA | 58 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1958 |


| | |
|---|---|
| Megler | Ole-Jørgen Jensen |
| Telefon | 472 69 229 |
| E-post | oj.jensen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Lys og delikat 2-roms endeleilighet med solrik balkong i grønne omgivelser nær marka. Leiligheten har en gjennomgående god standard med kjøkken fra 2022 og bad fra 2018/19. Det er lagt nytt gulv i leiligheten og det elektriske ble oppgradert i 2022. Rolig og tilbaketrukket, samtidig meget sentralt nær "alt" av servicetilbud og kollektivtransport som tar deg raskt inn til sentrum.

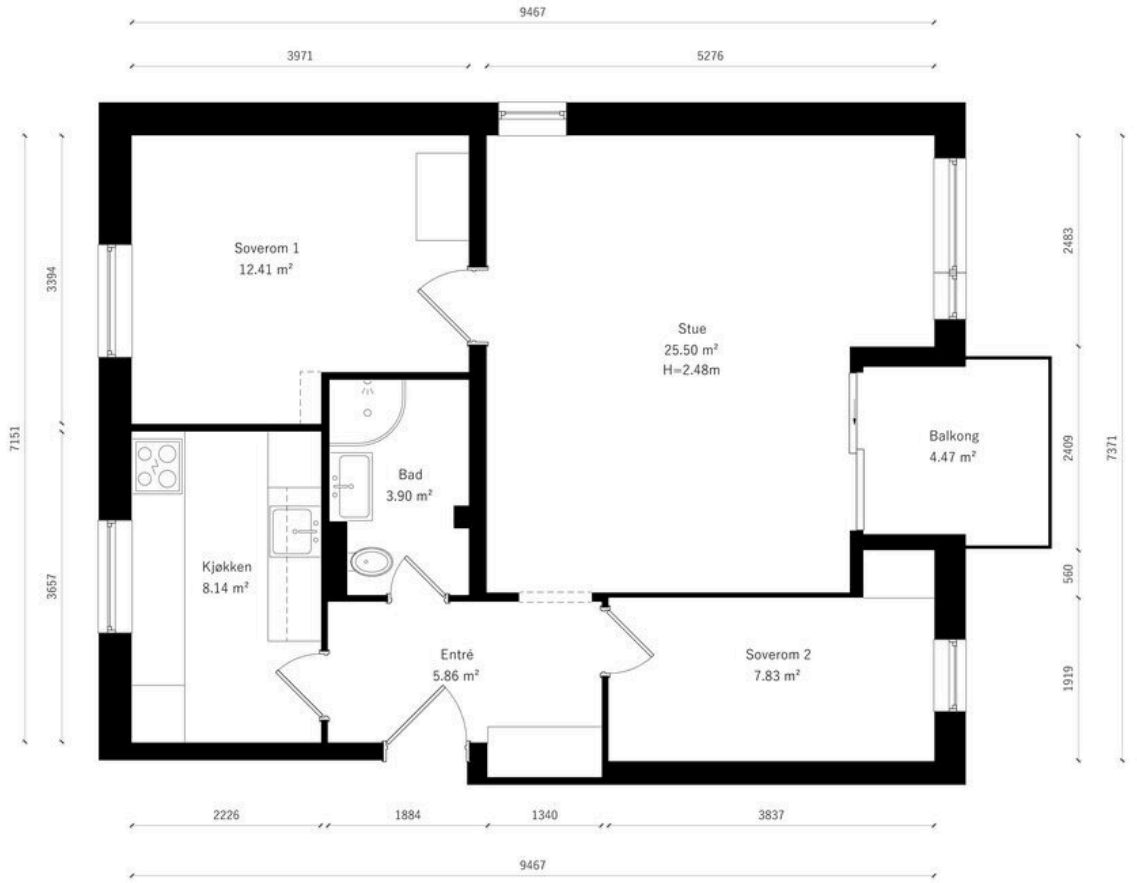
- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- Store vindusflater og gode lysforhold
- Epoq-kjøkken fra 2022
- Nytt bad i regi av aksjelaget i 2018/19
- Romslig soverom
- Kjellerbod + bod utenfor leiligheten
- Fellesvaskeri
- VV og fyring ink.
- Ingen fellesgjeld
- Rolig og skjermet, internt på Grorud
- Grønne omgivelser, rett ved marka
- Sentralt nær buss og T-bane
- Ingen dok. avg.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 50 kvm |
| BRA-e: | 8 kvm |
| Totalt BRA: | 58 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
BRA-e: 8 kvm. Bod i 2. etasje og og bod i kjeller
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong




# Porfyrveien 6

## 1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D








LIVING IN STYLE PARIS






KUNT





























Informasjon

# Hagelundveien 2B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
22-0003/25

### Boligtype
Aksjeleilighet

### Selger
June Davida Johansen

### Byggeår
1958

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 414 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 423 493,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

# Om boligen

## Arealer

BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
BRA-e: 8 kvm. Bod i 2. etasje og og bod i kjeller
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
- Bod i 2. etasje på 3,8 kvm.
- Bod i kjeller på 4,3 kvm.

Arealer er summert i oppstillingen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Etasjebeskrivelse er hentet fra originale byggetegninger (2 etasje). Vær klar over at man går ned og deler av etasjen er under bakkeplan (1 underetasje).

## Innhold

Leiligheten inneholder Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Det medfølger i tillegg to boder med gode lagringsmuligheter. Én kjellerbod og én bod på samme plan, rett utenfor leiligheten.

## Standard

Entré:
Entré med laminatgulv og veggflater malt i en tidsriktig fargetone. Dørcalling med fjernåpner, samt lekker skyvedørsgarderobe fra 2024 med speilfronter og sorte profiler. I 2024 ble også inngangsdøren malt hvit. Inngangsdøren har lyd og brannklassifisering B30/35DB, og er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull. Leiligheten har masse oppbevaringsplass med bod like utenfor på ca. 3,8 kvm. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 4,3 kvm.

Stue:
Leiligheten har en god planløsning med pene overflater. Nyere laminatgulv og veggflater malt i rolige og harmoniske fargetoner. Stuen er romslig med fin romfølelse, og får masse lys fra store vindusflater. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm. med meget gode solforhold. Balkongen utgjør en fin forlengelse av rommet hvor måltider enkelt kan medbringes ut. Plass til sittegruppe og beplantning. Balkongen er utstyrt med markise og utebelysning. På sommerstid er omgivelsene frodig og grønne, og rett utenfor leiligheten er det store grøntområder.

Kjøkken:
Kjøkkenet har gode lysforhold og ligger i fin forlengelse av stuen. Moderne Epoc-kjøkken fra 2022 med glatte fronter og foliert benkeplate med oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode oppbevaringsmuligheter. Oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/- fryseskap er integrert. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Bad:
Helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Dusjhjørne med plassbesparende, innfellbare glassdører. Badet ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2018/2019.

Soverom:
Lunt og romslig soverom med pene overflater, masse lys og fin romfølelse. Gode møbleringsmuligheter for seng med nattbord på hver side.
Oppbevaringsmuligheter i integrerte garderobeskap.

## Parkering

Selskapet har 11 garasjeplasser til utleie, pr. dd. er det ingen ledige, men det er gratis parkering langs veien ved blokken.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Badet ble rehabilitert, men usikker på hvilket firma. Var gjort i 2018-2019 ifølge tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Sluk og membran skiftet. Alle vannrør og avløpsrør skiftet. Usikker på firma men gjort i 2018-2019

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Vinduer og balkongdør skiftet i 2002, usikkert på firma

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer og nye kurser til bad og kjøkken, utført i 2018-2019, usikkert på hvilket firma

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, kun av faglært.
- Oppgradering av det elektriske. Arbeidet ble utført av ATOM elektro AS, usikkert når men trolig 2018-2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei, men skal komme

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja

Beskriv:
- Oljetank

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja

Beskriv:
- Heating Lærum & Falkman - Service Olje brenner 2022.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja

Beskriv:
- Hovedledningen til Oslo kommune sprakk i romjula som førte til vannlekasje i bodene nede og i garasjen. I ettertid var det litt problemer med oljefyringa men tror alt er i orden nå.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja

Oppgi type rapport og årstall:
- Fra boligsalg i 2022

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

- Salgsoppgave fra 2022

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei

Eventuell kommentar:
Men det kan forekomme noe etter vannlekkasjen men har ikke hørt noe om dette. Vet at alle regninger er sendt til forsikringsselskapet

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja

Beskriv:
- Ja

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
- Nei

Eventuell kommentar:
- Vet ikke

## Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i mur/betong
- Skråtak med ukjent tekking

Innvendig:
- Trapper i betong
- Etasjeskiller i betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

Innvendig > Radon:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til

lav" aktsomhetsgrad

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme

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

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

Tilstandsgrad 2:
• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kommode på soverom
- Fryseboks på bod

Sofa og utemøbler kan selges etter avtale.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

ukjent - ukjent

### Oppvarming

- Radiator
- Varmekabler på bad
- Felles varmtvann

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3213 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 587,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-tv, a-konto oppvarming, trappevask, forretningsførerhonorar, styrehonorar, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt sikt:
A konto oppvarming: kr. 1100
Trappevask: kr. 231
Kabel-tv: kr. 441
Felleskostnader: kr. 2815

Fyring/brensel betales a konto sammen med felleskostnadene og avregnes årlig.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 708 029,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 832 116,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 10 leiligheter og 2 næringslokaler knyttet til aksjer. Hagelundveien 2 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934184750, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse: Hagelundveien 2

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører er OBOS
- Aksjeselskapets revisor er BDO AS

- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88599056. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Felles oppgradering i aksjelaget:
1998: ble yttertak skiftet samt drenert rundt bygget bortsett fra i front.
2018: Ny hovedtavle sammen med stigeledninger.
2018 - 2019: Rehabilitering av bad/rør
2021: Dører skiftet i kjeller. Branndører fyrrom. Fellesvask og tørkerom i etasjen under.
2021: Ny inntakskabel i vaskerom. Parkeringsmulighet i kjeller. Mulighet for El-lader i fremtiden.

## Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207721255
Lånebeskrivelse: OBOS02
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,50%
Restsaldo: 1 791 371
Innfrielsesdato: 31.12.2048
Terminer pr. år: 12
Type Rente: Fast rente

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 07.03.2025.

Ingen lån registrert på leiligheten pr. 07.03.2025

### Fellesformue

Kr 55 026,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2021 viste et overskudd på kroner 166 556. I 2022 var det budsjettert med et overskudd på kroner 220 000.

### Vedtekter og husordensregler

- Grilling på balkonger er ikke tillatt.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnad en gang i året på våren.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr, men beboer er pliktig til å informere styret. Styret har mulighet til å sette begrensninger på antall husdyr pr beboer.

### Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 88599056

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 778 kvm (Eiertomt)

Fellesområdene er opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker, beplantning og sittegrupper. Asfalterte interveier.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et tilbaketrukket boligområde på Grorud, omgitt av grønne omgivelser. Etablert boligstrøk hovedsakelig bestående av lavblokker og trehusbebyggelse. Meget sentralt med meget gode kollektivforbindelser, samt kort vei til alt av servicetilbud og fasiliteter.

Det er flere dagligvarebutikker i området, bl.a. Rema 1000 og Coop Extra. Begge ligger ca. fem minutters gange fra leiligheten. Det er i tillegg kort gangavstand på ca. to minutter Grorud senter. Senteret har et variert utvalg med ca. 30 butikker, blomsterbutikk, vinmonopol, apotek og flere serveringssteder. Det er kun noen minutter med T-banen, buss eller bil til både til Linderud og Stovner senter som har et bredt butikk- og servicetilbud. Nærmeste treningssenter er Sats og Fresh Fitness

på Kalbakken.

Grorud ligger utenfor sentrumskjernen, samtidig som det gode kollektivtilbudet gjør det meste tilgjengelig innenfor korte reisetider. Fra leiligheten er det ca. 2 minutters gange til Grorud T-banestasjon, hvor både linje 4 og 5 passerer. Med T-banen tar det ca. 20 minutter ned til Jernbanetorget. Like ovenfor T-banestasjonen på Grorud ligger en bussterminal med en rekke bussruter, noen av disse går 24 timer i døgnet, 7 dager uken. Det går også flybuss til Oslo lufthavn.

Fra leiligheten er det kun noen minutters gange til du står ved markagrensen. Lillomarka byr på milevis med tur- og skiløyper, samt flere idylliske badevann som Badedammen og Steinbruvannet. Dette er en fantastisk kvalitet året rundt, sommer som vinter, til fots, på ski eller sykkel. Det er skiløype og helårs brøytet gangvei opp til Lilloseter. Lilloseter er et populært turmål får beboere i området og har servering. Det er også turstier til markastuene Sinober, Linderudkollen og Trollvannsstua. Alnsjøen er et annet populært turmål, og herfra går det turstier ned til idylliske Vesletjern.

Innenfor et kvarters gange fra leiligheten ligger Appaløkka idrettshall, hvor det tilbys basket, håndball og innebandy. Ved siden av hallen er det et flott idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. I nærområdet ligger også nyåpnede Lillomarka Arena med rulleskibane, skiskytterbane, kunstsnø og lysløype hele året. Grorud idrettspark med flere fotballbaner som drives av Grorud idrettslag. Like nedenfor ligger Grorudparken som er et flott parkanlegg hvor Alnaelva renner forbi.

### Skoler og barnehager

Området sokner til Grorud barneskole og Groruddalen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Ammerudgrenda, Ammerudlia, Grorud, Ammerudkollen og Huken naturbarnehage.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.03.1986
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 13.08.2002
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 10 bad og deler av kjøkkenene datert 05.02.2019

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, iht. S-2864. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/355:
12.03.1953 - Dokumentnr: 3183 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

12.02.1955 - Dokumentnr: 2121 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1955 - Dokumentnr: 5561 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
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
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1952 - Dokumentnr: 14254 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:180

28.04.1955 - Dokumentnr: 5812 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:353 Snr:49
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder

tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

## Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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. 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,5% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 750,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

### Ansvarlig megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

### Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

# Hagelundveien 2B

# Hagelundveien 2B

Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Grorud skole (1-7 kl.)**<br>318 elever, 19 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Ammerud skole (1-7 kl.)**<br>568 elever, 27 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| **Tiurleiken skole (4-7 kl.)**<br>258 elever, 13 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| **Apalløkka skole (8-10 kl.)**<br>442 elever, 30 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| **Groruddalen skole (8-10 kl.)**<br>304 elever, 17 klasser | 19 min<br>1.4 km |
| **Stovner videregående skole**<br>700 elever, 45 klasser | 6 min<br>3.4 km |
| **Bjerke videregående skole**<br>464 elever | 7 min<br>4.7 km |

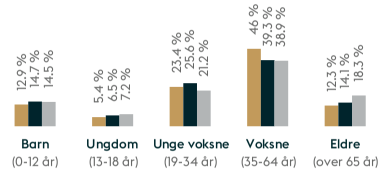
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Grorud senter i Bergensveien**<br>Linje 62 | 1 min<br>0.1 km |
| **Grorud**<br>Linje 4, 5 | 3 min<br>0.2 km |
| **Grorud stasjon**<br>Linje L1 | 24 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>10.6 km |
| **Oslo Gardermoen** | 31 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Ammerudlia barnehage (0-5 år)**<br>135 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Ammerudgrenda barnehage (0-5 å...**<br>53 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Grorud idrettsbarnehage (1-5 å...**<br>81 barn | 8 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Ammerudhellinga balløkke | 5 min |
| Grorud idrettsanlegg | 8 min |
| Grorud Sportssenter | 5 min |
| Fresh Fitness Romsås | 14 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Støynivået**
Lite støynivå 75/100

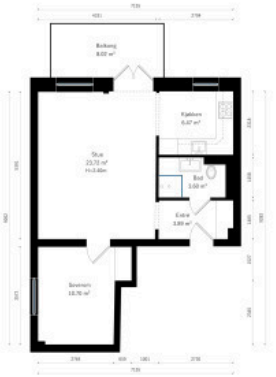



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
OSLO kommune
gnr. 94, bnr. 355
Aksjenummer

**Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 50 m²**



**Befaringsdato:** 30.01.2025 **Rapportdato:** 17.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2047 **Referansenummer:** IC3893

**Autorisert foretak:** Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0** — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1** — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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**

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

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

**TG 3** — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Hagelundveien 2B. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår 1950.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur/betong.
- Skråtak med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Radiator.
- Felles varmtvann.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, trær og beplantning.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Kirkesogn: Grorud
Grunnkrets: Øvre Grorud
Valgkrets: Ammerud skole
Skolekrets: Grorud

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet H0201**

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

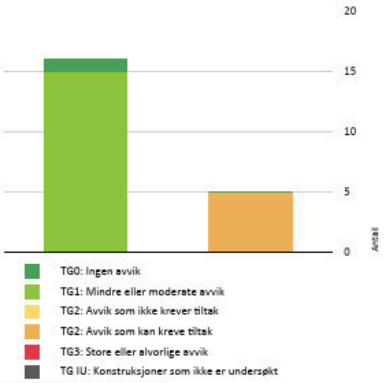


Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

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.

## Oppsummering av avvik

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

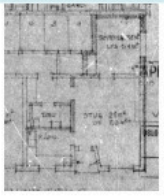
**Leilighet H0201**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET H0201



**Byggeår**
1958

**Kommentar**
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.

**Standard**
Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ut ifra alder på bygningsdeler.

**Vedlikehold**
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2001.



Produksjonsår

### TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass. Ny i 2002 i følge eier.

### TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/35DB) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull. Ny i 2002 i følge eier.



Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering. (B30/35DB)

### TG 2 Balkonger

Balkong på 8 kvm fra ca 1998. Rekkverk på 92,5 cm. Balkongen er omtrent sør-vestvendt. Gulv av betong.

Balkongen er utstyrt med belysning og markise. Markise er ikke funksjonstestet ved befaring. Ment som en opplysning.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

**Årstall:** 1958

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken, entré og soverom. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

**Årstall:** 1958

### TG 2 Radon

Radon

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Radon - aktsomhetsområder

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av malte profilerte dører.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

**Generell**

Bad fra: 2018/19
Dokumentasjon: Ferdigattest
Utførende: SANS bygg.

Opplysning hentet fra tidligere prospekt:
2018-2019 Badet ble rehabilitert. Sluk og membran skiftet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ferdigattest, noe som er dokumentasjon på faglig god utførelse.



Ferdigattest

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himling med innfelte downlights.





# Tilstandsrapport

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 20 mm.
Synlig klemt membran mot terskel med oppkant på 33 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Varmekabler er ikke funksjonstestet under befaring. I følge eier er det ikke problemer med varmekabler.

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synlig klemt sveisemembran under klemring.

Smøremembran som tettesjikt på vegger.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.



Sluk

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: vegghengt toalett, servantinnredning, servant, speilskap med belysning, dusjarmatur, plass og tilkoblingsmulighet for vaskemaskin.

### 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom oppdriftsventil og tilluft fra spalte under dør.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport



Ventil

## 2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført med søk i list og overflater.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på et plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, mur/betongvegg.

Det er ikke konstatert fuktskader ved fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy eller ved visuelle observasjoner.

Tilstandsgrad 0 er gitt på bakgrunn av vurderinger beskrevet ovenfor.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur/betong.

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.



Fuktsøk i list (tilstøtende rom)

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap, ovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Opplysning hentet fra tidligere prospekt:
2022: Nytt Epoq kjøkken med integrerte hvitevarer.



Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med felles kanal.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.

Det kan være løsningen strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.



Papirtest

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i rør system og utenpåliggende forkrommde rør med tilgang til fordelerskap i vegg mot badet. Det er tilgang til stoppeventiler i fordelerskapet, stoppeventiler er funksjonstestet ved befaring.

Opplysning hentet fra tidligere prospekt:
2018-2019: Alle vannrør og avløpsrør skiftet.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.
Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Felles soilrør er ikke synlig inne i leiligheten.
Soilrør er som regel sameiets/borettslagets ansvarsområde og er ikke vurdert i denne rapporten.

Opplysning hentet fra tidligere prospekt:
2018-2019: Alle vannrør og avløpsrør skiftet.

### TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

### Varmtvann

# Tilstandsrapport

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

## TG 2 Vannbåren varme

Radiator tilkoblet vannbåren varme plassert i stue.
Justeringsventiler fungerer. Ingen synlige lekkasjer.

Felles anlegg utenfor leiligheten er ikke vurdert.
Radiatorer og anlegg er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsansvar, selv om det ikke er undersøkt i dette tilfellet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Hovedsikring: 40 amp
Kursoversikt: Ja
Antall kurser: 7
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler på badet og disse fungerer som de skal.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Opplysning hentet fra tidligere prospekt:
2018-2019: Sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer og nye kurser til bad og kjøkken.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja, kun av fagl ært. Oppgradering av det elektriske. Arbeidet ble utført av ATOM elektro AS.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**



Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei, den ene kan løse ut om det blir satt på for mye av gangen.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja**

**Tilstandsgrad 2:**

**Det foreligger ikke samsvarserklæringer for anlegget/deler eller rapporter for hele det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.**

**Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.**

**Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.**



Kursoversikt

## TG 0 Brannteknisk forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt branntekniskdokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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



Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet H0201

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2 etasje | 50 | | | 50 | 8 |
| 2 etasje & kjeller | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | **50** | **8** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **58** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 etasje | Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken | | |
| 2 etasje & kjeller | | Bod, Bod | |

**Kommentar**

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Etasjebeskrivelse er hentet fra originale byggetegninger (2 etasje). Vær klar over at man går ned og deler av etasjen er under bakkeplan (1 underetasje).

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,40m

Bod i 2 etasje på 3,8 kvm. Bod er merket: Ikke merket
Bod i kjeller på 4,3 kvm. Bod er merket med: H0201
Arealer er summert i oppstillingen.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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



Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Utført av tidligere eier: 2018-2019 Badet ble rehabilitert. Sluk og membran skiftet. Alle vannrør og avløpsrør skiftet. Sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer og nye kurser til bad og kjøkken.
2022 Nytt Epoq kjøkken med integrerte hvitevarer. Foreligger ikke dokumentasjon.

Nåværende eier: Skyvedørsgarderobe i sommeren 2024, denne ble montert av Garderobemekka.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet H0201** | 50 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.1.2025 | Truls Herman Tofteng | Takstingeniør |
| | June Davida Johansen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 94 | 355 | | 0 | 1777.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hagelundveien 2B

**Hjemmelshaver**
Hagelundv 2 AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 12.02.2025 | Egenerklæringsskjema | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 28.01.2025 | Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget. | Gjennomgått | | Nei |



Hagelundveien 2B, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 355
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IC3893

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Johansen, June Davida | 9578-5997-4-3502422 | 2025-02-12 01:47:14 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
22-0003/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hagelundveien 2B - Mars, 0963 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Røa

**Selgere**
June Davida Johansen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
5. juli 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Nei

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badet ble rehabilitert, men usikker på hvilket firma. Var gjort i 2018-2019 ifølge tidligere eier.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sluk og membran skiftet. Alle vannrør og avløpsrør skiftet. Usikker på firma men gjort i 2018-2019

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Vinduer og balkongdør skiftet i 2002, usikkert på firma

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Sikringsskapet ble oppgradert med automatsikringer og nye kurser til bad og kjøkken, utført i 2018-2019, usikkert på hvilket firma

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Ja, kun av faglært. Oppgradering av det elektriske. Arbeidet ble utført av ATOM elektro AS, usikkert når men trolig 2018-2019

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Men skal komme

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**
Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Oljetank



**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**
Ja

**Beskriv:** Heating Lærum & Falkman - Service Olje brenner 2022.

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**
Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**
Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**
Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**
Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**
Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**
Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**
Ja

**Beskriv:** Hovedledningen til Oslo kommune sprakk i romjula som førte til vannlekasje i bodene nede og i garasjen. I ettertid var det litt problemer med oljefyringa men tror alt er i orden nå.

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**
Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Fra boligsalg i 2022

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave fra 2022

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

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

**Eventuell kommentar:** Men det kan forekomme noe etter vannlekkasjen men har ikke hørt noe om dette. Vet at alle regninger er sendt til forsikringsselskapet

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei



**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Ja

**Beskriv:** Ja

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 22-0003/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Johansen, June Davida** | **2025-02-12** |

Identifikasjon

bankID Johansen, June Davida

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0003/25 . Vår ref.: 6029-1-04 Dato: 07.03.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Hagelundveien 2 A/S |
| Organisasjonsnr: | 934184750 |
| Aksjonær: | Johansen, June Davida |
| Medaksjonær: | |
| Leilighetsnummer: | 04 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00004 |
| Adresse: | Hagelundveien 2, 0963 OSLO |
| Aksjenummer: | 4 |
| Gnr. | 94 |
| Bnr. | 355 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88599056.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Selskapet har 11 garasjeplasser til utleie. Dersom selger leier garasje, har ny aksjonær 1.prioritet. Dersom kjøper ikke ønsker å overta garasjen, gjelder tre måneders oppsigelse på plassen, og selger må selv besørge oppsigelse til styret. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prislister til forretningsfører ved tildeling av plass. Hvis selger av denne leiligheten leier garasje, vennligst gi oss beskjed sammen med melding om salget om hvorvidt kjøper av leiligheten ønsker å overta garasjeplassen. Garasjeleie kommer i tillegg til totale felleskostnader
Rehabilitering av bad og røropplegg var planlagt startet i løpet av 2017, men er foreløpig ikke kommet igang.Fyring/brensel betales a konto sammen med felleskostnadene og avregnes årlig.Selskapet har inngått avtale om fastrentelån 5 år fra agust 2019. Lånekostnadene øker noe fra den datoen for de leilighetene som har lån. Dette gjelder objektene 1,2,3,5,6,8,9 og 90001.økte energipriser og høy pris for bio-olje har ført til økte fyringskostnader for selskapet og a-konto beløpene for fyring øker derfor fra 1.11.2021. Alle aksjonærer er varslet om dette.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98207721255 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,50% |
| Restsaldo: | 1 791 371,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2048 |
| Type Rente: | Fast rente |
| Terminer i året | 12 |

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:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 587,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A konto oppvarming | 1 100,00 | |
| Trappevask | 231,00 | |
| Kabel-tv | 441,00 | |
| Felleskostnader | 2 815,00 | |

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.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 753,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 55 026,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert på leilighet.

**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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/pantheftelser:**
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.**

**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:**
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Usman Walayat Khan, e-post: hagelundvn2@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**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.:**

| | |
|---|---|
| Eierskifte-/transportgebyr | kr 10 043,- |
| Pantenoterings–/urådighetsgebyr | kr 4 150,- |

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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

# Vedtekter

for Hagelundveien 2 AS boligaksjeselskap, org nr 934 184 750.

vedtatt på generalforsamling den 29. juni 2006.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Hagelundveien 2 AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Aksjekapital og aksjeeierer

**2-1 Aksjer og aksjeeiere**
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 102 000 fordelt på 12 aksjer á kr 8 500,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

**2-2 Sameie i aksjer**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

## 3. Borett og bruksoverlating

**3-1 Boretten**
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**3-2 Bruksoverlating**
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## 4. Vedlikehold

**4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer,

rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

**5-1 Mislighold**
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**5-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf



borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

**5-3 Fravikelse**
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-2 Selskapets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Styret og dets vedtak

**7-1 Styret**
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**7-3 Styrets vedtak**
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

## 8. Generalforsamlingen

**8-1 Myndighet**
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

**8-3 Innkalling til generalforsamling**
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

**9-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

**9-2 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## 10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

**10-1 Vedtektsendringer**
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

**10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**10-3 Oppløsning**
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# A/S HAGELUNDVEIEN 2

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 24.05.00)

**1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER**
Beboere har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, sine gjester og eventuelle fremleietakere og er økonomisk ansvarlig for skader som blir forårsaket ved mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.
Fremleie er tillatt. Styret skal ha underretning om hvem som disponerer leiligheten i fremleieperioden. Som husordensregler gjelder også instrukser som omfattes av Husleieloven.

**2. STØY**
Det skal utvises allment hensyn når det gjelder gjøremål som forårsaker støy. Det må gis rom for vanlig livsutfoldelse, men også for tilstrekkelig mulighet for hvile og søvn.

Støyutsatt arbeid er tillatt:
* virkedager mellom kl 07.00 – 22.00
* lørdager, samt dag før helligdag mellom kl 10.00 – 18.00
* søndager, samt andre helligdager mellom kl 12.00 – 18.00

Naboer skal varsles om selskapelighet med forventet høyt støynivå utover kl 23.00. Musikk- eller sangundervisning tillates kun etter styrets samtykke.

**3. BALKONGER**
Vinduer og balkonger må ikke benyttes til banking av tepper etc. Grilling på balkonger er ikke tillatt. For øvrig må grilling skje slik at det ikke sjenerer naboene.

**4. SØPPEL**
Husholdningsavfall legges innpakket i søppelkassene. Skal man kvitte seg med større gjenstander som for eksempel møbler, må man selv sørge for bortkjøring av dette. Papir legges i egne beholdere.

**5. VASKERIENE**
Vaskeriene skal brukes iht gjeldende instruks. Vaskeriet ryddes og rengjøres etter bruk.

**6. KJELLERE OG LOFT**
Kjellere må holdes ryddige. Gjenstander plassert i kjeller og felles rom uten styrets tillatelse, blir fjernet. Sykler, barnevogner, skiutstyr, kjelker, felles hagemøbler og hageredskap kan settes i felles kjellerrom på eget ansvar. Pga brannfaren må man være varsom med oppbevaring av brennbare ting. Lyset skal slukkes når kjelleren forlates. (Alle kjellerdører holdes låst).

**7. TRAPPENE**
Trappene skal vaskes hver uke etter tur.

Leiligheten i første etasje vasker ytterdør hver 14.dag. Vinduene i trappeoppgang vaskes etter hver 14.dag. Ytterdørene skal være låst hele døgnet. Se vaktmesterliste.

Lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

**8. NØKLER**
Beboerne er selv ansvarlig for nøkler som blir utlevert. Kommer nøkler på avveie er beboer økonomisk ansvarlig.



**9. NAVNSKILT TIL POSTKASSER/DØRER ETC.**
Postkassen skal ha navnskilt, ikke visittkort el., som hver enkelt må ordne selv.

**10. MATING AV FUGLER**
Mating av fugler tillates ikke på grunn av skadedyr som for eksempel rotter.

**11. BAD, WC OG SENTRALVARMEANLEGG**
Bad, WC må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Oppstaking som følge av uforsiktig bruk, må bekostes av beboer. Kun typegodkjente vaske- og oppvaskmaskiner tillates tilkoplet, men bare til kaldtvannsledningen. Beboer er ansvarlig for lufting av radiatorer. Om nødvendig vil vaktmester kunne bistå med dette.

**12. HUSDYR**
Det er tillatt å holde husdyr, men beboer er pliktig til å informere styret. Styret har mulighet til å sette begrensninger på antall husdyr pr beboer.

**13. KLAGER FRA LEIEBOERNE**
Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Evt uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hagelundveien 2 A/S**

---

Møtedato: 10.06.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Madina senter

Til stede: 8 aksjonærer, 0 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av Usman W. Khan.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Asgeir Tannum foreslått.
   **Vedtak: Valgt**

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   **Vedtak: Godkjent**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Najam Zubair foreslått.
   **Vedtak: Valgt**

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   **Vedtak: Godkjent**

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent**

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak: Godkjent**

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 35 000.

**Vedtak: Vedtatt, enstemmig**

---



**Behandling av innkomne forslag og saker**

7. **Hobbyrom**
   Saksframstilling:

   Forslag til vedtak:
   **Vedtak: Diskutert**

8. **Energiavregning**
   Saksframstilling:

   Forslag til vedtak:
   **Vedtak: Diskutert**

---

9. **Valg av tillitsvalgte**

A Som varamedlem for 1 år, ble Najam Zubair foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Kim Alexander Nullmeyer foreslått.
**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

Møtet ble hevet kl.: 19.21. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Asgeir Tannum /s/

Fører av protokollen
Navn: Asgeir Tannum /s/

Protokollvitne
Navn: Najam Zubair /s/

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|---|
| Leder | Usman Walayat Khan | Rugveien 59 | 2 år (2023-2025) |
| Styremedlem | Martin Henrik Fagerheim | Hagelundvn 2 | 2 år (2023-2025) |
| Styremedlem | Oddbjørg Berit Kabal | Hagelundvn 2 | 2 år (2023-2025) |
| Varamedlem | Kim Alexander Nullmeyer | Hagelundveien 2 | 1 år (2024-2025) |
| Varamedlem | Najam Zubair | Hagaveien 14 | 1 år (2024-2025) |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6029
Hagelundveien 2 A/S

### Velkommen til generalforsamling i Hagelundveien 2 A/S

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

**Dato for generalforsamlingen:**
10. juni 2024 kl. 18:00, Madina Institute. (Den Nyapostliske kirken).

**Hvem kan stemme på generalforsamlingen?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Hobbyrom
8. Energiavregning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Hagelundveien 2 A/S**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Velges på generalforsamlingen

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Fører av protokollen og protokollvitne ble velges på generalforsamlingen



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 6029 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 7

## Hobbyrom

**Forslag fremmet av:**
Usman Walayat Khan

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

1:"Ønske om at hobbyrommet som leies ut bruker strøm som oppvarming og ikke oljefyring. Regnskapet for fyringen på hobbyrommet blir fordelt på alle beboere og det er ikke rettferdig at beboere betaler for å varme opp der.
-Om det fortsatt er ønske om å bruke oljefyring der så skal det installeres egne målere der og leietaker dekker dette.
-Styret kan være behjelpelig med å installere riktig stikkontakt".

**Forslag til vedtak**
Avgjøres på generalforsamlingen

Sak 8

## Energiavregning

**Forslag fremmet av:**
Madina Institute

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

2:Forslag.
"Madina Institute har ikke tilgang til vaktmestertjenester og ønsker derfor en tilsvarende reduksjon i fellesutgifter.

Ikke tilgang til fellesarealer i blokken og ønsker tilsvarende reduksjon i utgifter til fyring regnskapet.

**Forslag til vedtak**
Diskuteres på generalforsamlingen

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**



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

- Ingen Kandidat

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Usman Walayat Khan | Rugveien 59 |
| Styremedlem | Martin Henrik Fagerheim | Postboks 6748 St.Olavs Pla |
| Styremedlem | Oddbjørg Berit Kabal | Hagelundvn 2 |
| Varamedlem | Morten Johansen | Oreliveien 38 A |
| Varamedlem | Najam Zubair | Hagaveien 14 |

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

**Generelle opplysninger om Hagelundveien 2 A/S**
Aksjeselskapet består av 12 leiligheter knyttet til aksjer.
Hagelundveien 2 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 934184750, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
94 355

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hagelundveien 2 A/S har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**
-satt på termostatventil på radiator i tørkerom, satt opp tørketrommel i felles vaskeri.
-hadde en episode der vaskemaskin i vaskeri sluttet å fungere i januar 2024. I den forbindelse har vi hatt service på denne
-hatt befaring av garasjen for å finne ut av tilstanden på denne. Under denne befaringen fant man ut at skaden på garasjen ikke er av en slik art at det kan umiddelbart tenkes å ødelegge bærekonstruksjonen. Når dette er sagt vil vi gå glipp av leieinntekter inntil denne er utbedret.
Vannlekkasje inn I oppgangen august 2023. Grunnet de ekstraordinære mengder nedbør fikk vi oversvømmelse garasjen og kjelleren. Dette oppstod to ganger. I denne forbindelse måtte vi få i gang aquadren, så dette har vi fått utbedret. Det ble også montert på en list på garasjeporter i håp om å holde vannet ute.





- februar 2024: Vi har hatt en akutt hendelse i forbindelse med at hovedavløpet i blokka har gått tett. I denne forbindelse ble det nødvendig med rørlegger. Det ble foretatt høytrykkspyling for å få dette i gang. Årsak viste seg å være at røret har rustet, slik at det til slutt gikk tett. Dette fikk vi en tilbakemelding på at er i en svært dårlig tilstand. Videre tiltak for dette har vi inntil videre ikke vurdert.
-det har forekommet en rekke feilparkeringer ved søppelkassene. Dette blokkerer dørene til oppgangen og til leietaker på lageret. Tiltak rundt dette er noe vi har til vurdering.
-vi har hatt noen episoder der søppelkassen bak blokka har vært overfylt, slik at søppel har ligget spredt rundt omkring. Det er viktig at søppelkassene ikke fylles for fulle, av hensyn til skadedyr. Husk at vi bor i lag og skal hjelpe hverandre å bidra til ett godt bomiljø. Er søppelkassen for full, venter man til beholderen tømmes. Det er viktig.
Fremtidige planer:

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader**
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.
Forventet inntekt for trappevask er feil i budsjettet, de er dobbelt så høye som faktisk.
Finansinntekter er renter i OBOS-banken og utbytte fra Gjensidige.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert for året. Kostnader energi/fyring har vært noe over budsjett. Ellers kun mindre avvik mot budsjett.

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

**Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 889 640,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 142 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagelundveien 2 A/S.

**Lån**
Hagelundveien 2 A/S har lån i OBOS-Banken AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i AS HAGELUNDVEIEN 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HAGELUNDVEIEN 2.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapets 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,

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



Penneo Dokumentnøkkel: 5XQ23-KXYJL-4QWSP-VEFHE-XBJIS-WBKJO

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5XQ23-KOXIL-4QW5P-VEFHE-XBJI5-WBKJO



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



## AS HAGELUNDVEIEN 2
## ORG.NR. 934 184 750, KUNDENR. 6029

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 951 084 | 895 476 | 913 104 | 978 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 121 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **951 084** | **895 597** | **913 104** | **978 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 935 | -4 935 | -5 000 | -5 000 |
| Styrehonorar | 4 | -35 000 | -35 000 | -35 000 | -35 000 |
| Avskrivninger | 14 | -53 315 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 281 | -5 699 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -79 988 | -76 900 | -81 000 | -84 400 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 602 | -10 078 | -15 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -128 651 | -152 924 | -135 000 | -142 000 |
| Forsikringer | | -82 627 | -75 378 | -83 000 | -88 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -72 252 | -52 644 | -62 300 | -73 500 |
| Energi/fyring | 9 | -9 346 | -11 496 | -12 000 | -12 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -52 208 | -46 190 | -50 000 | -56 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -98 961 | -42 888 | -135 200 | -115 600 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-632 165** | **-514 131** | **-621 500** | **-624 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **318 919** | **381 465** | **291 604** | **353 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 23 270 | 11 632 | 8 000 | 11 000 |
| Finanskostnader | 12 | -84 315 | -88 440 | -86 000 | -82 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-61 045** | **-76 809** | **-78 000** | **-71 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **257 874** | **304 657** | **213 604** | **282 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 257 874 | 304 657 | | |

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 5 278 214 | 5 331 529 |
| Tomt | | 14 000 | 14 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **5 292 214** | **5 345 529** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 344 | 7 655 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 13 707 | 12 122 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 14 396 |
| Energiavregning | 18 | 17 013 | 74 584 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 379 114 | 382 985 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 616 048 | 404 915 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 026 226** | **896 657** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 318 439** | **6 242 186** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 15 | 102 000 | 102 000 |
| Opptjent egenkapital | | 3 771 802 | 3 513 928 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **3 873 802** | **3 615 928** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 1 842 952 | 2 021 349 |
| Annen langsiktig gjeld | 17 | 465 100 | 465 100 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 308 052** | **2 486 449** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 11 838 | 1 249 |
| Leverandørgjeld | | 116 343 | 135 664 |
| Påløpte renter | | 7 270 | 1 503 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 1 135 | 1 393 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **136 586** | **139 809** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 318 439** | **6 242 186** |
| Pantstillelse | 20 | 6 186 700 | 6 186 700 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 09.04.2024
Styret i AS Hagelundveien 2

Usman Walayat Khan /s/ Martin Henrik Fagerheim /s/ Oddbjørg Berit Kabal /s/





**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 | 715 100 |
| Rehabilitering 2018 | 124 284 |
| Kabel-tv | 48 680 |
| Garasje | 35 300 |
| Trappevask | 27 720 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **951 084** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -4 935 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 935** |

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: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 281.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 602 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-6 602** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -25 525 |
| Drift/vedlikehold VVS | -84 298 |
| Drift/vedlikehold elektro | -5 373 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 559 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -9 796 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -2 100 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-128 651** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -51 786 |
| Feieavgift | -128 |
| Renovasjonsavgift | -20 339 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-72 252** |

**NOTE: 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -9 027 |
| Andre fyringskostnader | -319 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-9 346** |





**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annet driftsmateriale | -550 |
| Lyspærer og sikringer | -608 |
| Vaktmestertjenester | -94 332 |
| Andre fremmede tjenester | -156 |
| Trykksaker | -636 |
| Andre kontorkostnader | -413 |
| Bankgebyr | -2 274 |
| Øreavrunding | 8 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-98 961** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 8 401 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 13 056 |
| Andre renteinntekter | 1 813 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **23 270** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter | -84 315 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-84 315** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1955 | 456 658 |
| Tilgang 2002 | 4 821 556 |
| **SUM BYGNINGER** | **5 278 214** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.94/bnr.355
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Bygg | | |
| Tilgang 1955 | 5 775 734 | |
| Avskrevet tidligere | -444 205 | |
| Avskrevet i år | -53 315 | |
| | | 5 278 214 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **5 278 214** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-53 315** |

**NOTE: 15**
**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 102 000, fordelt på 12 aksjer à kr. 8 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS
Fast rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,50 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2018 | -4 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 121 304 | |
| Nedbetalt i år | 35 744 | |
| | | -1 842 952 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-1 842 952** |

**NOTE: 17**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Andre innskudd Georg Danielsen og Andresen Bank Eiendomsforvaltning AS | -465 100 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-465 100** |

**NOTE: 18**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -177 600 |
| **SUM INNTEKTER** | **-177 600** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | 194 613 |
| **SUM KOSTNADER** | **194 613** |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **17 013** |

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

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





**NOTE: 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Påløpte kostnader | -1 135 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-1 135** |

**NOTE: 20**
**PANTSTILLELSE**

| | |
|---|---|
| Pantelån | 1 842 952 |
| **TOTALT** | **1 842 952** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 5 278 214 |
| Tomt | 14 000 |
| **TOTALT** | **5 292 214** |

## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88599056. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2018 - 2019 | Rehabilitering av bad/rør | |



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24
**Selskapsnummer:** 6029 **Selskapsnavn:** Hagelundveien 2 A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 05.02.2019

Deres ref.: Roger Wågsand | Vår ref.: 201812647-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HAGELUNDVEIEN 2 | Eiendom: | 94/355/0/0 |
| Tiltakshaver: | HAGELUNDV 2 AS | Adresse: | v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO |
| Søker: | SANS BYGG AS | Adresse: | Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Hagelundveien 2

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 10 bad og deler av kjøkkenene, mottatt 28.01.2019.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.02.2019 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HAGELUNDV 2 AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs plass, 0129 OSLO, mariann.bekkesletten@telenor.com

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

K. E. Larsson AS
Møllesvingen 2
0854 OSLO

Dato: 13 AUG. 2002

| Deres ref: | Vår ref (saks nr): 199803889-35<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Terje Moe | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HAGELUNDVEIEN 2 | Eiendom: | 94/355 |
| Tiltakshaver: | Hagelundveien 2 A/S v/Mariann Bekkesletten | Adresse: | Hagelundveien 2, 0963 OSLO |
| Søker: | K. E. Larsson AS | Adresse: | Møllesvingen 2, 0854 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

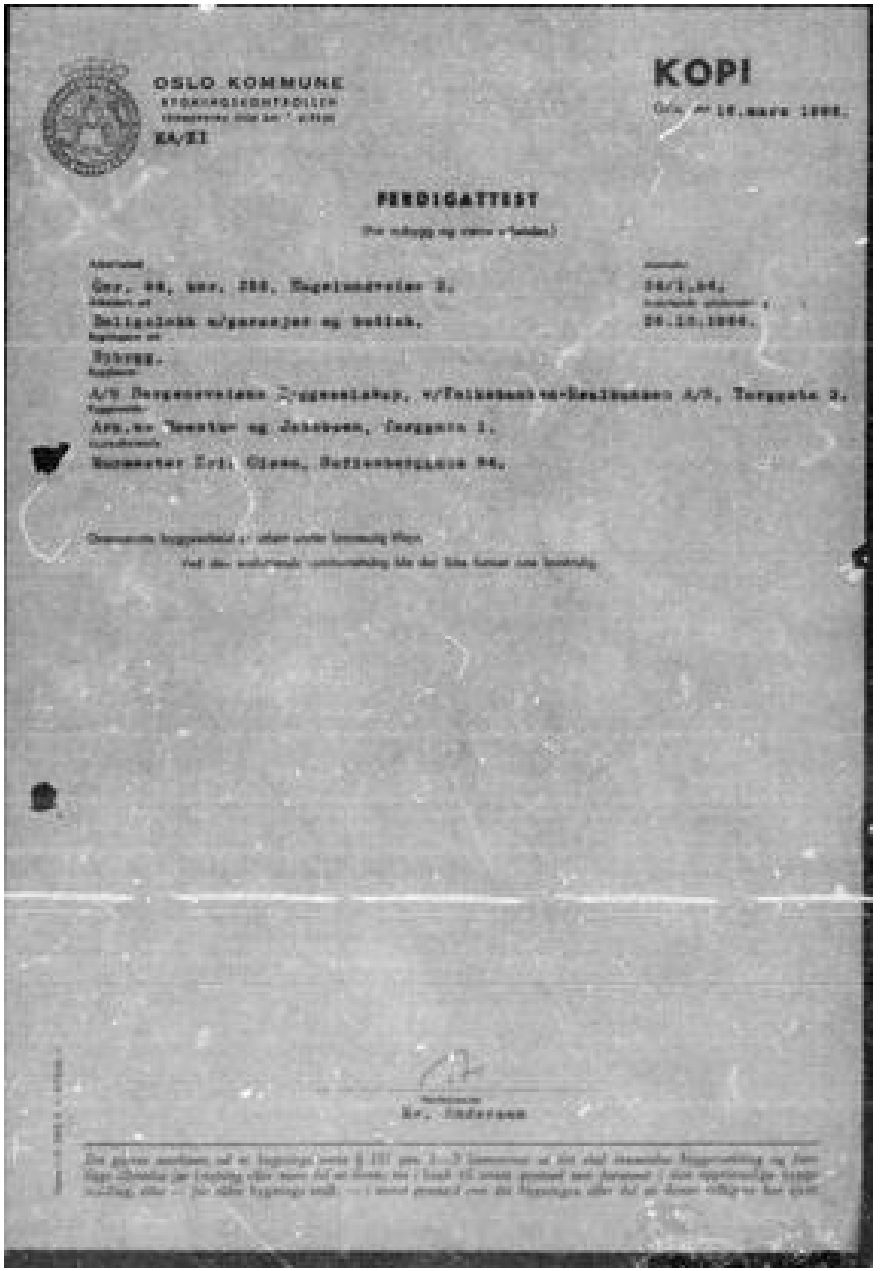
Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSDIREKTØREN
EA/EI

KOPI
Oslo den 18. mars 1998.

FERDIGATTEST
(for nybygg og større ombygninger)

Adresse/tomt: Gnr. 88, bnr. 288, Tøyengata 2.
Dato: 26/1.94.
Bruksområde: Boligblokk m/garasjer og butikk.
Ferdigattest dato: 28.10.1998.
Byggested: Oslo.
Byggherre: A/S Bergensveien Byggeselskap, v/Folkebanken-Eiendomsbanken A/S, Torggata 2.
Ansvarlig søker: Arb.no Tønnesen og Johansen, Tøyengata 1.
Kontrollerende: Kommunal Inst. Oslo, Rottenborggata 9A.

Overensstemmende byggemelding m/ uttatt under kommunalt tillegg.
Ved den endelige kontrollbefaring ble det ikke funnet noe bemerkning.

Kr. Andersen

Det gjøres oppmerksom på at byggingen kunne § 111 pkt. 1...2 kommunen at den skal innsendes byggemelding og fastlegge tidspunkt for befaring eller annen måte at kommunen i tilfelle til enhver gjennomført med forskrifter. Dersom byggemelding eller — for eldre bygninger enn — i annet tilfelle som det foreligger eller det av annen offentlig har gitt

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HAGELUNDVEIEN 2B

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506683
8345230

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.94 BNR. 355

Vi viser til bestilling av 20250303 for HAGELUNDVEIEN 2B.

**GNR. 94 BNR. 355**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1952.

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

**1778 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

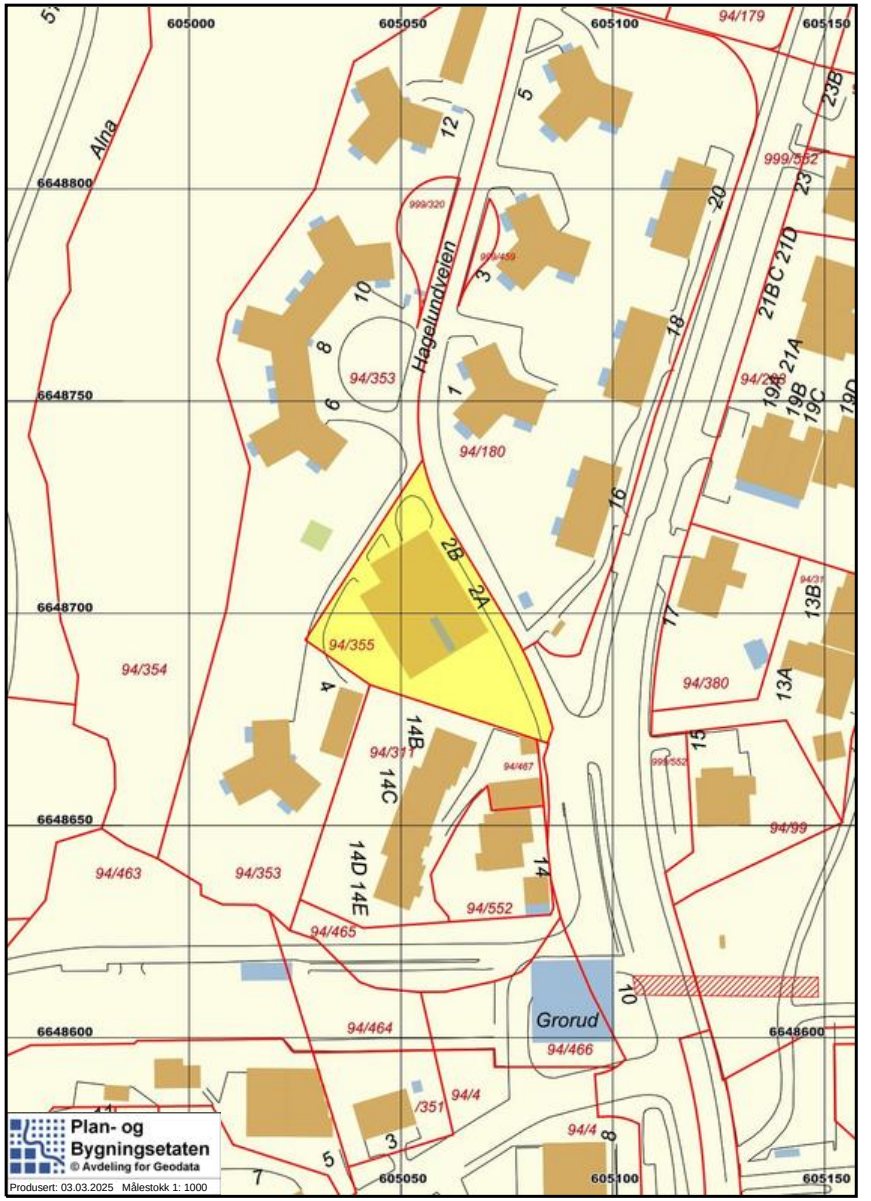
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 198603663
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

# S-1969

Endret reguleringsplan for Bergensveien (Vei1280) mellom Grorud (T-bane) og Haukenveien samt for Haugerudveien (Vei1281) og del av Doktor Kloumanns vei (vei3350)

S-1969 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 22.11.1974
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197401397
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

Oslo

# S-2280

Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. (Veitvetstubben, kolletivfelt sak 172/80)

S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 19.01.1978
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197801338
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** V220193, V290976, V161107

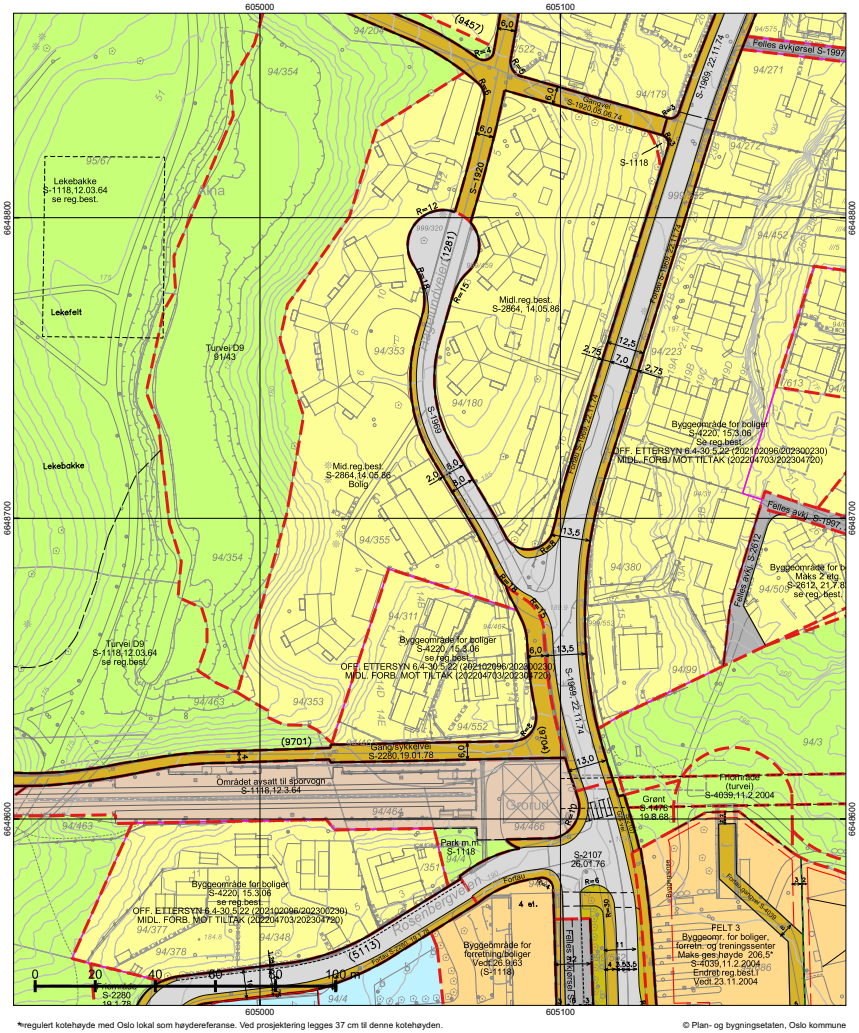
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

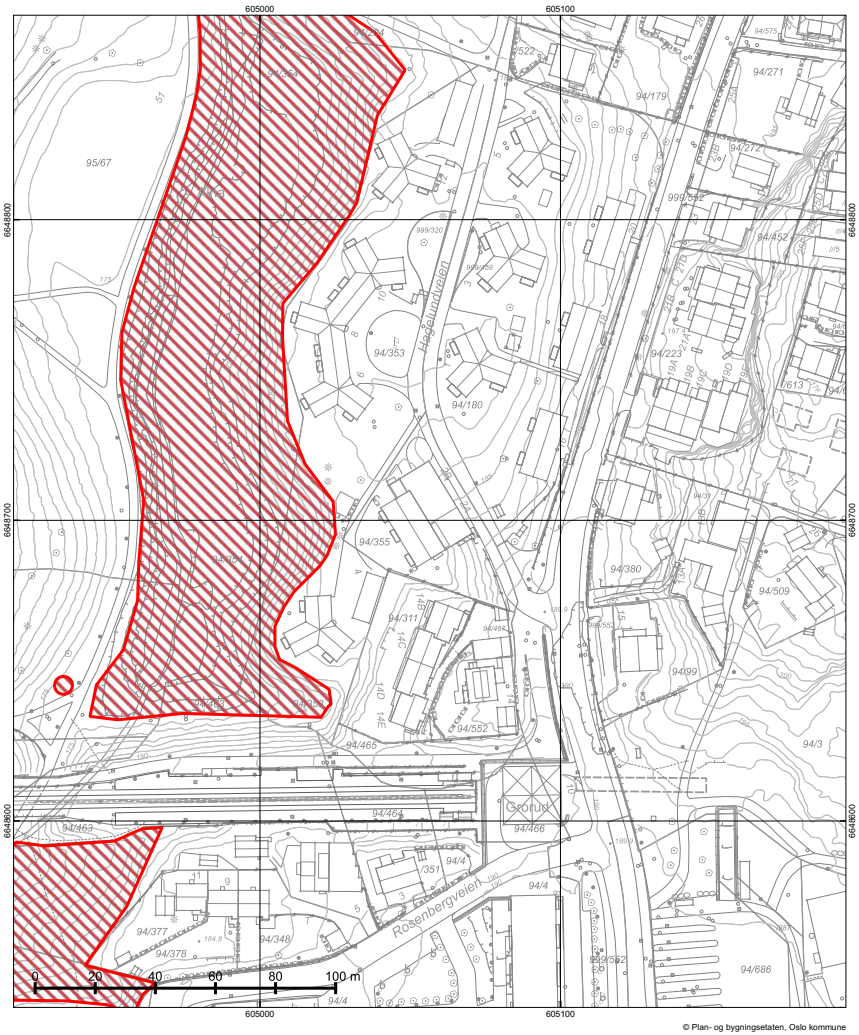
**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 139135/ 86506683
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HAGELUNDVEIEN 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/355

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

Se tegnforklaring på eget ark




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

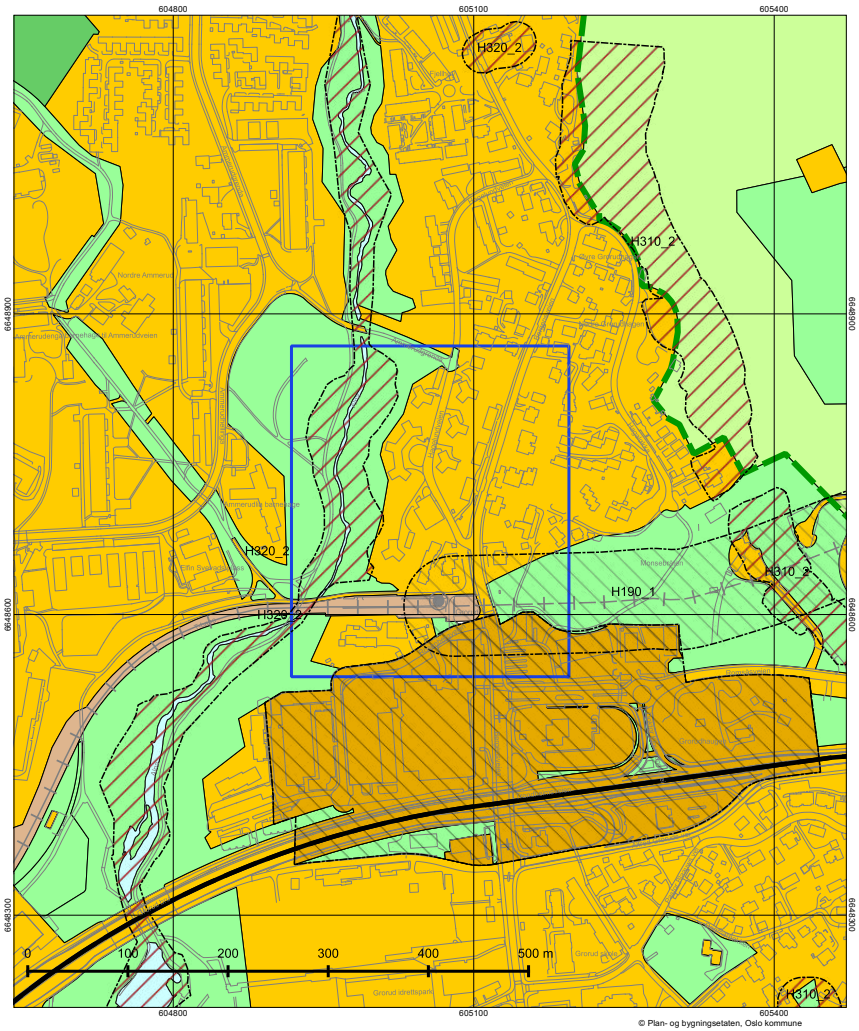
Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 139135/ 86506683
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HAGELUNDVEIEN 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/355

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139135/86506683
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Røa

**Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO**

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa**

**22 22 55 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0003/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Hagelundveien 2B 0963 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 94, bnr 355 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no