

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Hagastubben 66, 0980 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 102, bnr. 1082, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 13323-25232

Referansenummer: WC7077

Autorisert foretak: Kjøste Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murer mestere og rørlegger mestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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

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

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



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.



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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr. 23 i Hagastubben Sameie.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

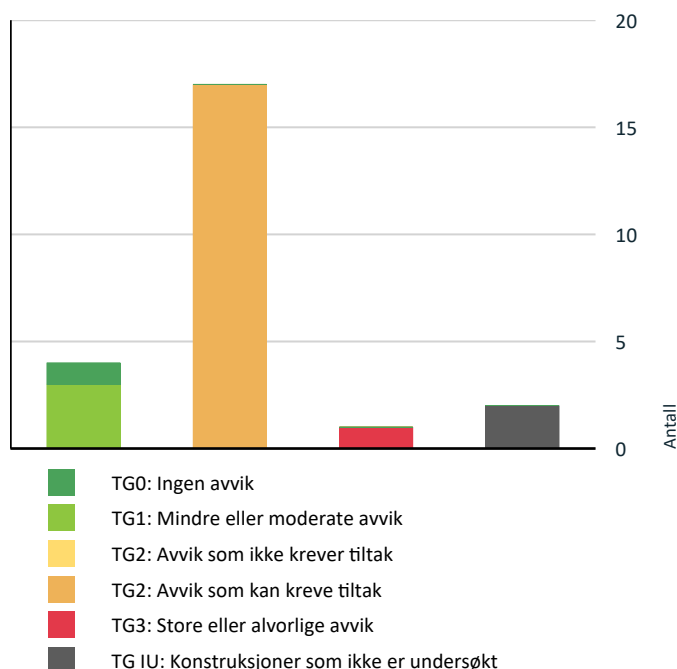
Selveierleilighet

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

Ingen endringer fra byggemeldte tegninger. Markterrasse er utvidet fra originale tegninger.

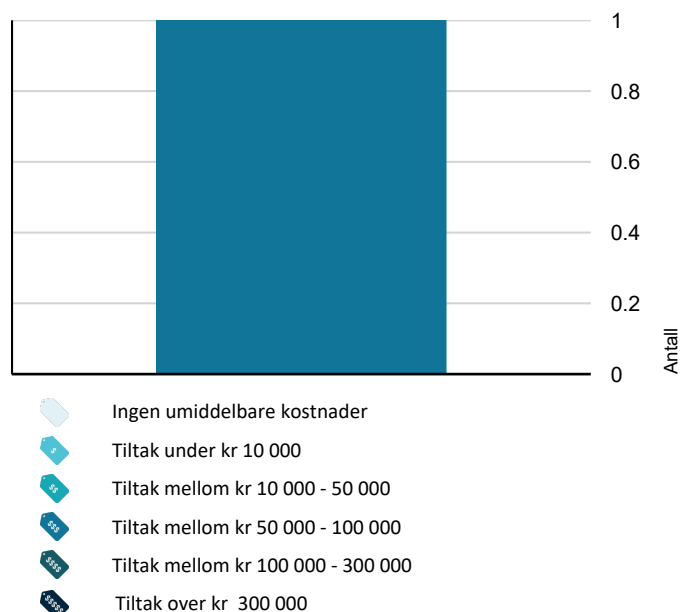
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med mannen til eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

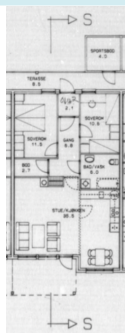
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygg.

UTVENDIG

Eiendomsopplysninger

Boligblokk fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger i betong og trekonstruksjoner som er utvendig dekket med panel og pusset betong i kjeller/underetasje. Yttertak i trekonstruksjoner tekket med takstein (Ikke besiktiget). Ikke befart av takstmannen.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Adkomst til leiligheten via fellesareal/svalgang.

Bygningen stod ferdig i 1994. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

Vinduer og balkongdør

Vinduer og balkongdør i trerammer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Punktering av vinduer og dører med isolerglass er vanskelig å oppdage, og krever ofte spesielle lysforhold. Jevnlig justering av vinduer og dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt, med stikkprøver av enkelte vinduer og dører. Det ble ikke registrert større skader eller klima-/værrelatert slitasje på rammer, utover det som anses som normalt med tanke på alder.

Generelt bør det påregnes behov for justering av vinduer og dører med jevne mellomrom. Trevirke endrer dimensjoner ved varierende vær- og fuktforhold. Beslag og fuger har som regel kortere levetid enn selve vinduene og dørene, og krever derfor løpende vedlikehold og jevnlig tilsyn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer og dører synes å ha en normal funksjon tatt alder i betraktning. Registrert noe utvendig klima/værslitasje og noe innvendig slitasje på karm og ramme. Vinduer er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon fungerte som forventet, men enkelte vinduer har noe sig og går mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.

For å lukke avviket må vinduene og terrassedør skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette, men det må gjøres tiltak for å forlenge levetiden.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

TG 1 Dører

Tidsmessig entrédør fra 2016 m/ kodelås.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert større skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er noen merker og sår på dørblad, karm og terskel.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca. 36 m² i trekonstruksjon dekket med terrassebord. Lys, stikk og markise montert på terrassen.

Terrassen vender mot vest-sydvest. Se kompass på tegning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasse. Terrassen ligger direkte på grunn, med usikker alder og ukjent oppbygning mot grunnen.

Noe jordslag i duk på markisen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lokal utbedring eller utskiftning av skadet treverk bør utføres. Videre undersøkelser anbefales for å vurdere konstruksjonens oppbygning og eventuelle fuktrelaterte skader mot grunnen. Holdes under oppsikt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

3-stavs eikeparkett fra 2007.

Laminat på det minste soverommet.

Fliser i entré.

Belegg i bod.

Vegger:

Malte slette overflater.

Ubehandlet overflater i bod.

Himling:

Malte betongoverflater/elementer m/ v-fuger.

Ubehandlet overflater i bod.

Tilstandsrapport

Takhøyde i stue og hovedsoverom er på ca. 2,43 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert merker og sår på parkett, samt stedvis noe knirk.

Det er registrert noe bruksslitasje på overflater.

I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje på slike overflater har lav konsekvensgrad, og fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling og utskiftninger av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på ± 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca. 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Det er målt høydeforskjell på ± 13 mm på soverommet gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 meter.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene og alder på konstruksjon. Dette er punktmålinger og svank og søkk kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

Iflg radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe i stue med tilkoblet eldre vedovn.

Det er gjennomført visuell kontroll av pipeløp og ildsted. Kontroll er begrenset til visuell vurdering og erstatter ikke faglig kontroll utført av kommunens feier- og brannvesen. Eier plikter å følge opp tilsyn og vedlikehold i tråd med gjeldende forskrifter.

Undertegnede er ikke kjent med om det har vært gjennomført tilstandskontroll av pipeløp. En eventuell tilstandskontroll må utføres i regi av sameiet. Dette utføres vanligvis som en videoinspeksjon av den innvendige tilstanden av pipen. Eventuelle skjulte feil og mangler, slik som sprekkdannelser, dårlige fuger, feil etter ildstedsmonteringer og andre skader vil da kunne avdekkes.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

REF Byggforskeren 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipeløp og ildsted antas å være fra byggeår (1994). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell rehabilitering, oppgradering eller kontroll etter montering. Ved visuell inspeksjon er det ikke registrert synlige skader, sotutslag eller sprekker i tilknytning til pipeløpet.

Alderen tilsier likevel at det bør gjennomføres fagkyndig kontroll dersom ildstedet er i bruk, for å verifisere at skorstein og tilkobling tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet og trekk.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dørblader i trekarmer fra 2012 iflg. tidligere salg.
Glassdør mellom entré og gang.

Dørene synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje.
Må påregnes noe justering og overflatebehandling.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Badet er opplyst å være renoveret i 2007, men sluket har stempling fra 1991, noe som kan indikere at sluket ikke ble skiftet ved renoveringen. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter hva som er utført, eller om arbeidet ble gjort av fagkyndige og i henhold til gjeldende forskrifter.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk

Tilstandsrapport

og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet bør totalrenoveres. Nytt tettesjikt med dokumentert utførelse må etableres for å oppfylle dagens krav.



1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser fra 2007 iflg. tidligere salg.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Himling: Malt betong himling. Ikke lyspunkt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger på veggene. Enkelte fliser har bom (hulrom under), og det forekommer generelle avvik i fuger. Disse forholdene tyder på alders- og bruksslitasje, og det kan ikke utelukkes at bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning er medvirkende årsak.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. bom, riss og slitasje på fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut.

TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Dekket med fliser fra 2007 iflg. tidligere salg.

Ukjent alder på varmekablene. Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er registrert riss og sprekker i flisfuger på gulv. Enkelte fliser har bom (hulrom under), og det forekommer generelle avvik i fuger. Disse forholdene tyder på alders- og bruksslitasje, og det kan ikke utelukkes at bevegelser i underlaget eller fuktpåvirkning er medvirkende årsak.

Det er på badegulvet målt høydeforskjell/lokalt fall fra flis ved dør til sluk i dusjhjørne på ca. 18 mm. Det er i dusjhjørne der det er registrert søkk rundt sluk, der noe vann vil bli liggende.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss, samt svakt fall i dusjhjørne. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk sluk i dusjhjørne fra byggeår.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid)

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

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

Kostnadsestimat er satt for nytt punktet sluk og membran, men kostnadsestimat renovering for hele badet vil være på over kr. 300.000,-

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører og blandebatteri, servantinnredning med heldekkende servant, speil med belysning, samt frittstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser at dusjdørene er fra 2024 av Fornebu Rør AS, mens innredningen ifølge tidligere salgsopplysninger antas å være fra 2016.

Innredningen fremstår med normal funksjon og alminnelig bruksslitasje, vurdert ut fra alder og bruk. Slitasje på slik innredning har generelt lav konsekvensgrad og påvirker i liten grad den tekniske funksjonen. Utskifting av innredning er vanlig ved renovering av bad.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk på badet med lufte spalte.
Avtrekk er koblet til Villavent vifte på kjøkkenet.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholds historikk på anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekkssystemet fungerer, men er fra byggeåret 1994. Eldre ventilasjonsanlegg kan ha redusert effekt over tid og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til luftutskifting i våtrom. Systemets alder tilsier at funksjon og kapasitet bør vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Det anbefales å gjennomføre en vurdering av ventilasjonsløsningen med tanke på kapasitet og forskriftsmessig luftutskifting. Oppgradering eller utskifting kan bli nødvendig for å tilfredsstille gjeldende krav til våtromsventilasjon og sikre tilstrekkelig fukttransport. Punktet må ses i sammenheng med avtrekksvifte på kjøkkenet.

1 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen på badet er plassert mot nabo seksjon og mot sjakt/innredning mellom kjøkken og bad.

Hulltaking er mulig å gjennomføre i vegg mot stue eller hovedsoverom men dette er ikke en fuktutsatt del av rommet og resultatet vil kun være misvisende.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på hele baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Ved renovering kan konstruksjon mot sjakt ha følgeskader mtp. alder av badets konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser og belysning over benkeplate i laminat m/ oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Innredning er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og plass til kjøl/fryser.

Hvitevarer er av varierende alder.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med

Tilstandsrapport

garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befarings.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert noe varierende slitasje på fronter, skrog og benkeplate.

Innredning har passert mer enn 50% av antatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Innredning må skiftes for å lukke avvik.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov. Hvitevarer må funksjonstestet og evt. tiltak og utskiftninger må påregnes.



1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Villavent avtrekk på kjøkken.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften er fra byggeår (1994). Det er ikke registrert synlig slitasje, og systemet fungerer ved enkel funksjonstest. Det er veggventiler for tilluft, som vurderes som tilstrekkelige.

Likevel anbefales det å vurdere anleggets funksjon og kapasitet nærmere, da alder kan medføre redusert effekt og avvik fra dagens krav til ventilasjon. Avtrekksrøret er festet med tape, og det er registrert løse ledninger.

Avtrekksrør er tapet og med flere løse ledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften bør skiftes ut for å lukke avviket og sikre tilfredsstillende ventilasjon i tråd med dagens standard, da eksisterende vifte er fra byggeår (1994) og anses teknisk overmoden. Punkt må ses i sammenheng med punktet ventilasjon på bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kjøkken: Tilførsler er lokalisert på kjøkkenet med kobberørtilførsel og stoppekran. Kobberør til sanitærinstallasjoner i oppvaskbenk for kjøkken og bad. Stoppekran på kjøkkenet er funksjonstestet og funnet i orden.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Ingen antydninger til lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ledningsnett av kobberør i konstruksjon uten tettedetaljer rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

Ved renovering av bad må/bør rør skiftes med fordelskap med rør i rør til sanitærinstallasjoner til bad og kjøkken med flomsikring til bad.

1 TG 2 Avløpsrør

Skjult avløp fra byggeår.

Plast avløp fra sanitærinstallasjoner.

Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

1 TG 2 Ventilasjon

Villavent avtrekk på kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon via veggventiler.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes år kontroll/rens av anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeår. Ukjent alder og størrelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette og alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak

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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i entré.

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.

0 Ukjent alder på anlegget, men trolig vil store deler av anlegget være fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Foreligger ingen dokumentasjon på anlegg.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Bad og kjøkkenet er oppgradert etter 1999, men det foreligger ingen samsvarserklæring på utført arbeid.

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

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 iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iflg. eier.

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei iflg. eier.

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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

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 Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

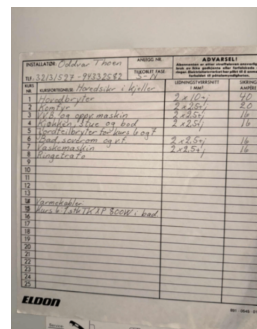
Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Påkostninger må påregnes.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert brannvarsler og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	78			78	36
Utvendig bod v/ inngangsparti		4		4	
SUM	78	4			36
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Bad, 2 soverom, Kjøkken, Stue, Bod		
Utvendig bod v/ inngangsparti		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Seksjonen:

Leiligheten er målt opp til å være ca. 77,5 m². og er rundet opp til å være ca. 78 m².

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Leiligheten disponer en utvendig bod på ca. 4 m². ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen endringer fra byggemeldte tegninger. Markterrasse er utvidet fra originale tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverommene har en dagslys som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til felles svalgang og terrasse. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I nyere bygg kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må brannettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da

det er skjult i konstruksjonen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	75	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Sivert Siem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	1082	0	23	14168.2 m ²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse

Hagastubben 66

Hjemmelshaver

Siem Sivert

Boligselskap

Hagastubben Sameie

Eierandel

77 / 6378

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

984672470

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Gamle stovner/Høybråten i Oslo kommune. Nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Stovner Senteret.

Sameiet består av leiligheter i rekkehusstil med pent opparbeidede fellesområder.

Om tomten

Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Lekeområde, sykkelparkering og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Selveierleilighet som ligger i byggets 1. etasje. Leiligheten består av: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad/wc, kjøkken og stue med direkte utgang til terrasse.

Parkering

Parkeringsplass i kjeller markert med nr. 66 m. Parkeringsplassen er utstyrt med elbillader.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 300 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	90304858			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	03.09.2025	
3	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WC7077>

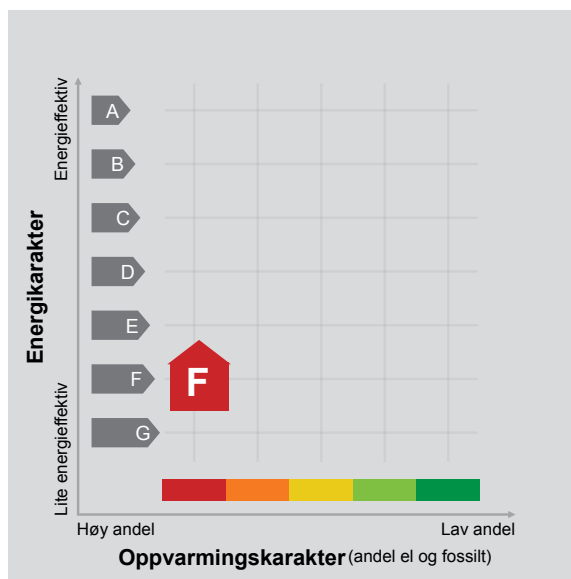
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hagastubben 66
Postnummer	0980
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	1082
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81057206
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-159095
Dato	23.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 146 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 146 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

- Etterisolering av yttervegg

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250020 .

Vår ref.: 5213-1-23

Dato: 20.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Hagastubben Sameie
Organisasjonsnr: 984672470
Seksjonseier: Siem, Sivert
Medeier:
Leilighetsnummer: 23
Adresse: Hagastubben 66, 0980 OSLO
Seksjonsnummer: 23
Gnr. 102
Bnr. 1082

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 90304858.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver seksjonseier kan disponere en garasje i sameiets fellesareal. I tillegg har sameiet 18 garasjeplasser for utleie. Kontakt styret. Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207644307
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 1 448 242,00
Innfrielsesdato: 30.08.2030
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207946702
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 2 117 333,00
Innfrielsesdato: 30.04.2031
Type rente: Flytende 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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 337,75,-

Herav:

Felleskostnader
Kabel-tv / Internett
Felleskostnader

Pr. dags dato

3 753,75

584,00

Evt. fremtidig endring:

3 688,00 fra 01.10.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 976,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 645,-
Annen formue: 17 290,-
Gjeld: 47 225,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:

Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:

Obos-Banken AS

98207644307
17 478,14
341,58

Bank:

Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:

Obos-Banken AS

98207946702
26 021,01
459,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 499,15,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thomas Riise, e-post:

hagastubben@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter for Hagastubben Sameie

tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 29.04.1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

Endret på sameiermøte 26. april 2004.

Endret på sameiermøte 20. mars 2013.

Endret på sameiermøtet 20.mars 2014

Endret på sameiermøtet 23.mars 2015

Endret på sameiermøtet 27.mars 2025

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 102 bnr. 1082 i Oslo med påstå-ende bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 74 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Boder tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22.

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Ved eierskifte skal vedtektene tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted. Ved utleie plikter sameierne å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Hver seksjonseier skal disponere en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Seksjoner beliggende på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til de deler av det felles uteområde som grenser til egen seksjon. Eventuell inngjerding og avgrensing av denne bruksrett skal avklares med styret. Tvister avgjøres av styret.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5

Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

§ 8

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, vinduer, dører, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til blokkene, er sameiets ansvar.

Unnlater sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret med tre måneders varsel la dette utføre på sameiers regning.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Som vesentlig mislighold regnes bl a at sameier ikke betaler sin andel av felleskostnadene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer samt et varamedlem. Styreleder velges særskilt. Tjenestetiden for styre- og varamedlem er ett eller to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele procura.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Med «skriftlig» i vedtektene menes også e-post. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt godtgjørelse til disse

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Sameieren er begrenset til å mota inntil 3 fullmakter. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven, jfr § 30, eller vedtektene fattes alle beslutninger på sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12

Forretningsfører m fl

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14

Skader/forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§ 15

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

§ 16

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17

Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter reglene i tvistemålslovens kapittel 32, med mindre det er enighet om voldgift på annen måte.

§ 18

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 29.04.1999

HUSORDENSREGLER FOR HAGASTUBBEN SAMEIE

VEDTATT I KONSTITUERENDE SAMEIERMØTE 15.5.95

Endret på sameiermøte 20.04.98, Endret på sameiermøte 23.april 2001, Endret på sameiermøte 24.april 2003
Endret på sameiermøte 26.april 2006, Endret på sameiermøte 2.mai 2007
Endret på sameiermøte 19. april 2010.
Endret på sameiermøtet 20.mars 2014
Endret på sameiermøte 23.mars 2015

§ 1 - FORMÅL

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

Stikkord: VIS HENSYN

§ 2 - GENERELLE RETNINGSLINJER

Beboerne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Meldinger fra styret til beboer er å betrakte som midlertidige husordensregler som må vedtas på følgende årsmøte.

Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere naboer eller utsette eiendommen for skade eller fare.

Enhver plikter forøvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Jfr. § 16a i "Lov om eierseksjoner". Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Banking, boring og andre støyende arbeider skal ikke utføres/er ikke tillatt før kl. 0700 eller etter kl. 2000 på hverdager, i tiden mellom kl. 1900 på lørdag og kl. 0700 på mandag, samt på offisielle fri- og helligdager.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå og lydkildene (høytalerne) må fortrinnsvis plasseres på innerveggen og ikke på vegger mot nabo.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy må snarest mulig besørges reparert.

Uvedkommende ting må ikke kastes i vasker eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Alt avfall (søppel) skal pakkes godt inn før det kastes. Dette er av sunnhetsmessige hensyn meget viktig.

Styret kan også etter søknad tillate montering av varmepumper evt. andre installasjoner. Parabolantennener og andre installasjoner er ikke tillatt oppsatt utenfor balkong eller over balkongtrekkverkets høyde. Styret kan også etter søknad tillate montering av varmepumper, de må monteres av autorisert firma og slik at kondensvann ikke skader bygningsdeler og være av en slik type at støynivå ikke overskrider 50db(A). Montering skal godkjennes av styret og det skal ikke monteres utenfor skillevegg eller på husets kortvegg. Ulovlig oppsatte parabolantennener og varmepumper evt. andre installasjoner vil bli fjernet for eiers regning.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må forelegges styret for godkjenning.

Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

De som ønsker å skaffe seg andre gulvbelegg har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn de var opprinnelig. Parkettgulv og annet hardt belegget i leilighetene må legges forskriftmessig for å hindre støy.

Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasse eller balkong. Ved siden av å virke skjemmende utenfra kan dette være sjenerende overfor naboer.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Terrasser og avløpsrenner må holdes fri for gjenstander som kan føre til at avløpet tilstoppes.

Grilling er bare tillatt med elektrisk eller gass grill. Det er ikke tillatt med kullgrill!

Fyrverkeri skal ikke benyttes fra balkong eller svalganger.

§ 3 - FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

Avfall må ikke kastes ut på marken fra blokkene. Kast heller ikke mat ut til fuglene. Dette er uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Kjøreveiene ender ved garasjene og parkeringsplassene. All privat bil - og motorsykkelkjøring skal stoppe her. På gangveiene innenfor boligområdet er det kun tillatt kjøring for bevegelseshemmede, syketransport, renovasjon, møbeltransport og nødvendig varetransport.

Gjesteparkering skal kun benyttes som korttidsparkering for besøkende.

Sameiere som har plass i garasjeanlegget kan kun unntaksvis benytte gjesteparkering for et kort stopp.

Bortauing skjer for eiers regning (jf vedtak sameiermøte 23.04.2001).

Foreldre bør se til at barna fortrinnsvis holder seg til lekeplass hvor de kan utfolde sine aktiviteter. Foreldrene er ansvarlig for eventuelle skader barna påfører eiendommen. Foreldrene må således gjøre rent etter barna hvis de griser til gjerder, dører, vinduer, vegger, ganger, trapper o.s.v.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i svalganger. Det er heller ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler etc. i svalganger eller i garasjen. Unødig opphold og lek er forbudt i garasjene.

Mest mulig økonomisk drift oppnås bl.a. ved at det ikke sløses med elektrisk lys i fellesrommene.

§ 4 - DYREHOLD

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund og katt skal skje under kontroll og utenom fellesarealene. Ekskrementer må fjernes.

Barn alene må ikke ha ansvar for dyr.

Vi ønsker kun at det skal være lov til å ha ett utegående dyr pr.boligseksjon, med utegående dyr menes Hund, Katt, Kanin og lignende. Hannkatter bør også kastreres.

Skjema for dyrehold

Dersom du eier, eller anskaffer hund, katt eller andre typer dyr, skal dette meldes på eget skjema til styret. Skjemaet med erklæring om dyrehold finner du bakerst i dette heftet, eller du kan få det ved henvendelse til et av styrets medlemmer.

§ 5 - KLAGER

Henvendelse til styret eller forretningsfører om brudd på husordensreglene skjer skriftlig.

Hagastubben Sameie**HUSORDENSPUNKT OM DYREHOLD****ERKLÆRING**

Undertegnede som holder hund/katt/annet dyr, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.
Lufting av hund og katt skal skje under kontroll og utenom fellesarealene.
Ekskrementer må fjernes.
Barn alene må ikke ha ansvar for dyr.
Vi ønsker kun at det skal være lov til å ha ett utegående dyr pr.boligseksjon, med utegående dyr menes Hund, Katt, Kanin og lignende. Hannkatter bør også kastreres.

- 2.. Dyrets art og rase skal meddeles styret for registrering.

Innmelding av mitt dyr i Hagastubben Sameie

Eier: _____

Adresse: _____

Seksjonsnr.: _____

Dyrets navn: _____

Dyreart/rase: _____

Farge: _____

_____, Oslo, den _____

Underskrift

Protokoll til årsmøte 2025 for HAGASTUBBEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 984672470

Møtet ble avholdt 27. mars kl. 18:00, Stasjonsfjellet skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sverre Hermanstad er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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:

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Solvor Skogbeck og Kjersti Stokke foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 180.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180.000

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtektene

Ifølge eierseksjonsloven § 45 kan en seksjonseier gi en fullmakt til en annen person til å møte og stemme på årsmøtet. Det er ingen generell lovbestemt grense for hvor mange fullmakter en person kan ha, men sameiets vedtekter kan inneholde begrensninger.

Utsnitt fra §11 i vedtektene:

"I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake."

Styrets innstilling

Styret foreslår at det begrenses til at seksjonseiere kan motta inntil 3. fullmakter til å møte og stemme på årsmøtet.

Legges til setning i §11:

"Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. **Sameieren er begrenset til å motta inntil 3 fullmakter.** Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake."

Forslag til vedtak:

"Sameieren er begrenset til å motta inntil 3 fullmakter"

✓ Vedtatt. 26/35 stemmer for.

8. Sette opp bom på sameiets eiendom

Pga mye trafikk på området er det ønskelig med bom mellom gjesteparkeringen og opp mot små husene. Det er ofte barn som leker i området og man ønsker å gjøre omgivelsene tryggere ved å begrense bil trafikken. Det

kreves et årsmøtevedtak for å sette opp en bom på sameiets eiendom. Det nye styret vil få oppgave i å avklare med kommunen og brann og redningsetaten om å få sette opp bommen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret skal jobbe videre med en løsning for å begrense trafikk og fart på området.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styret skal sette opp bom på området

✗ Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Tone Bredeesen -Styreleder, stiller ikke til gjenvalg

Rikke Lindahl - styremedlem, stiller ikke til gjenvalg

Mette Gulbrandsen kan fortsette som vara, men dersom noen andre ønsker å komme inn så er det greit

Innstilling

Styrets forslag til kandidater til styreverv:

- Bente Rønning (styremedlem)

- Espen Stensrud (styremedlem)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Riise

Følgende stilte til valg:

Thomas Riise

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bente Rønning

Espen Stensrud

Følgende stilte til valg:

Bente Rønning

Espen Stensrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Solvor Skogbeck

Følgende stilte til valg:

Mette Gulbrandsen

Solvor Skogbeck





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5213

HAGASTUBBEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HAGASTUBBEN SAMEIE

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 årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Stasjonsfjellet skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Endring av vedtektene
8. Sette opp bom på sameiets eiendom
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HAGASTUBBEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Hermanstad er foreslått.

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf

2. 5213 Hagastubben Sameie revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 180.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180.000

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ifølge eierseksjonsloven § 45 kan en seksjonseier gi en fullmakt til en annen person til å møte og stemme på årsmøtet. Det er ingen generell lovbestemt grense for hvor mange fullmakter en person kan ha, men sameiets vedtekter kan inneholde begrensninger.

Utsnitt fra §11 i vedtektene:

"I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake."

Styrets innstilling

Styret foreslår at det begrenses til at seksjonseiere kan motta inntil 3. fullmakter til å møte og stemme på årsmøtet.

Legges til setning i §11:

"Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. **Sameieren er begrenset til å motta inntil 3 fullmakter.** Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake."

Forslag til vedtak

"Sameieren er begrenset til å motta inntil 3 fullmakter"

Sette opp bom på sameiets eiendom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pga mye trafikk på området er det ønskelig med bom mellom gjesteparkeringen og opp mot små husene. Det er ofte barn som leker i området og man ønsker å gjøre omgivelsene tryggere ved å begrense bil trafikken. Det kreves et årsmøtevedtak for å sette opp en bom på sameiets eiendom. Det nye styret vil få oppgave i å avklare med kommunen og brann og redningsetaten om å få sette opp bommen.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at det settes opp en bom på området.

Valg av tillitsvalgte

Tone Bredesen -Styreleder, stiller ikke til gjenvalg

Rikke Lindahl - styremedlem, stiller ikke til gjenvalg

Mette Gulbrandsen kan fortsette som vara, men dersom noen andre ønsker å komme inn så er det greit

Innstilling

Styrets forslag til kandidater til styreverv:

- Bente Rønning (styremedlem)
- Espen Stensrud (styremedlem)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Tone Bredeesen

(2024-2025)

Styremedlem

Martus Scott-Ross

(2023-2025)

Styremedlem

Rikke Lindahl

(2024-2025)

Styremedlem

Bent Helge Branting

(2024-2026)

Varamedlem

Mette Gulbrandsen

(2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post hagastubben@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hagastubben Sameie

Sameiet består av 74 seksjoner

Hagastubben Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984672470 og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 102/1082

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hagastubben Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styret har fulgt opp alle beboerhenvendelser

Gjennomført styremøter

Arrangert vårdugnad

Snømåking og strøing

Budsjettet for 2025

Gjennomført befaringsmøte med Utskifting av vinduer

Oppfølging av vaktmester og Parkeringsselskap

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 1 435 074.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene, (17% på kabel-tv/internett)

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HAGASTUBBEN SAMEIE
ORG.NR. 984 672 470, KUNDENR. 5213

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 059 020	3 798 568	4 069 171	4 253 000
Ladeinntekter EL-bil		75 123	56 348	4 800	40 000
Andre inntekter	3	3 344	4 785	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 137 487	3 859 701	4 073 971	4 293 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	13	-154 796	-154 797	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 603	-12 537	-11 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-179 653	-170 848	-180 265	-189 000
Konsulenthonorar	7	-39 888	-15 100	-11 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-239 132	-380 783	-298 000	-316 000
Forsikringer		-493 591	-457 676	-460 000	-592 000
Kommunale avgifter	9	-1 061 380	-898 475	-1 057 655	-1 208 100
Energi/fyring		41 622	-51 603	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-451 993	-631 660	-480 860	-470 000
Andre driftskostnader	10	-292 739	-323 814	-282 500	-302 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 085 533	-3 302 673	-3 056 280	-3 382 700
DRIFTSRESULTAT		1 051 954	557 028	1 017 691	910 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	80 863	57 139	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-298 841	-293 982	0	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-217 978	-236 843	5 000	-258 000
ÅRSRESULTAT		833 976	320 185	1 022 691	652 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		833 976	320 185		

HAGASTUBBEN SAMEIE
ORG.NR. 984 672 470, KUNDENR. 5213

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	295 143	449 939
SUM ANLEGGSMIDLER		295 143	449 939
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		27 696	7 966
Forskuddsbetalte kostnader		140 560	112 999
Andre kortsiktige fordringer		0	1 337
Driftskonto OBOS-banken		505 019	620 936
Driftskonto OBOS-banken II		14 299	34 565
Sparekonto OBOS-banken		832 146	503 219
SUM OMLØPSMIDLER		1 519 720	1 281 021
SUM EIENDELER		1 814 863	1 730 960
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-2 140 971	-2 974 948
SUM EGENKAPITAL		-2 140 971	-2 974 948
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 871 188	4 365 372
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 871 188	4 365 372
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 083	57 257
Leverandørgjeld		15 041	215 904
Påløpte renter		1 522	27 215
Påløpte avdrag		0	40 160
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 646	340 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 814 863	1 730 960
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Hagastubben Sameie

Tone Bredesen

Martus Scott-Ross

Rikke Lindahl

Bent Helge Branting

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	3 490 824
Kabel-TV	454 656
Garasjeleie	113 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 059 020

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	3 344
SUM ANDRE INNTEKTER	3 344

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 421, jf. noten om andre driftskostnader.



NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 603.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 825
SUM KONSULENTHONORAR	-39 888

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 620
Drift/vedlikehold elektro	-25 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 254
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 856
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 469
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 522
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 875
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 923
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 132

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-744 746
Feieavgift	-14 416
Renovasjonsavgift	-302 218
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 061 380

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 750
Container	-63 800
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 419
Vaktmestertjenester	-135 937
Snørydding	-69 338
Andre fremmede tjenester	-3 235
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 421
Andre kontorkostnader	-399
Telefon u/mva	-374
Drivstoff	-145
Vedlikehold biler/maskiner	-299
Bank- og kortgebyr	-3 421
Velferds kostnader	-2 202
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-292 739

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	30 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	668
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 853
SUM FINANSINNTEKTER	80 863

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-298 751
Renter på leverandørgjeld	-90
SUM FINANSKOSTNADER	-298 841

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsbrønner		
Tilgang 2017	1 447 581	
Tilgang 2018	18 750	
Avskrevet tidligere	-1 024 557	
Avskrevet i år	-146 633	
		295 141
Pergola		
Tilgang 2022	24 493	
Avskrevet tidligere	-16 328	
Avskrevet i år	-8 164	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		295 143
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-154 797

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-2 140 971
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 140 971

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2017

-3 071 000

Nedbetalt tidligere

1 268 895

Nedbetalt i år

218 658

-1 583 447

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-3 200 000

Nedbetalt tidligere

636 733

Nedbetalt i år

275 526

-2 287 741

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 871 188****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HAGASTUBBEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAGASTUBBEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 20:15:10 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 5213 Selskapsnavn: HAGASTUBBEN SAMEIE

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.



Kartverket

EMERA NO1 AS
V/FRANCIS JOHANSSON-MERRICK
HENRIK IBSENS GATE 40-42
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01250020
Vår referanse: 3812528/26935067
Bestilling: C3 2025-08-21 (4) 6

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44853	200	19.1.2015	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	102	1082	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Fødselsnr./Org.nr. 984672470

ERKLÆRING

vedrørende

Doknr: 44853 Tinglyst: 19.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**Eiendom** : **Gnr 102 Bnr 1082**
Hagastubben mellom 10 og 19 i Oslo**Saksnummer** : **201411354**
Type byggverk : **Utendørs terrengtrapp****Tiltakshaver** : **Hagastubben Sameie**

Den 17.10.2014 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at utendørs terrengtrapp kan plasseres på regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 23.06.2014, dokument nr. 1, avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 4,5 meter fra midt regulert Hagaveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 7/12 - 14

Thamnes R. Rise
Eiers underskrift
Hilde Wenberg



Fødselsnr.

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

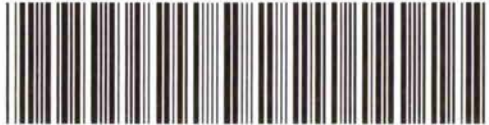
Steinar Moe as
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER
Postboks 5830 Majorstuen, 0308 Oslo

Riktig kopi bekreftes

Mikkel A. Røisland
Statsaut. eiendomsmegler

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		TINGLYST		Gnr.	Bnr.	Festenr.
Kommunenr.	Kommunenavn	01 FEB 1995		102	1082	
0301	Oslo	OSLO BYSKRIVEREMBETE				
		DAGBOKNR.: 5460				

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Forus Trelast AS	
		
Doknr: 5460 Tinglyst: 01.02.1995 Emb. 105 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						= nevner:											

4. Supplerende tekst⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr. 20.000.- til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 1. gangs tinglyste kjøpesum. Sameiet kan senere vike prioritet, dog slik at denne ligger innenfor 90 % av seksjonens verdi.

Noter: 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er foretaksregisterets foretakshnummer som skal nyttes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Hjemmelshaverens underskrift)

Som rekvirent:



Vi gjør det
trivelig å bo!

**FORUS
TRELAST**

Som hjemmelshaver sam-
tykkes det i tinglysning

for Oslo kommune i flg.
fullmakt: Mikkel Røisla

Noter:

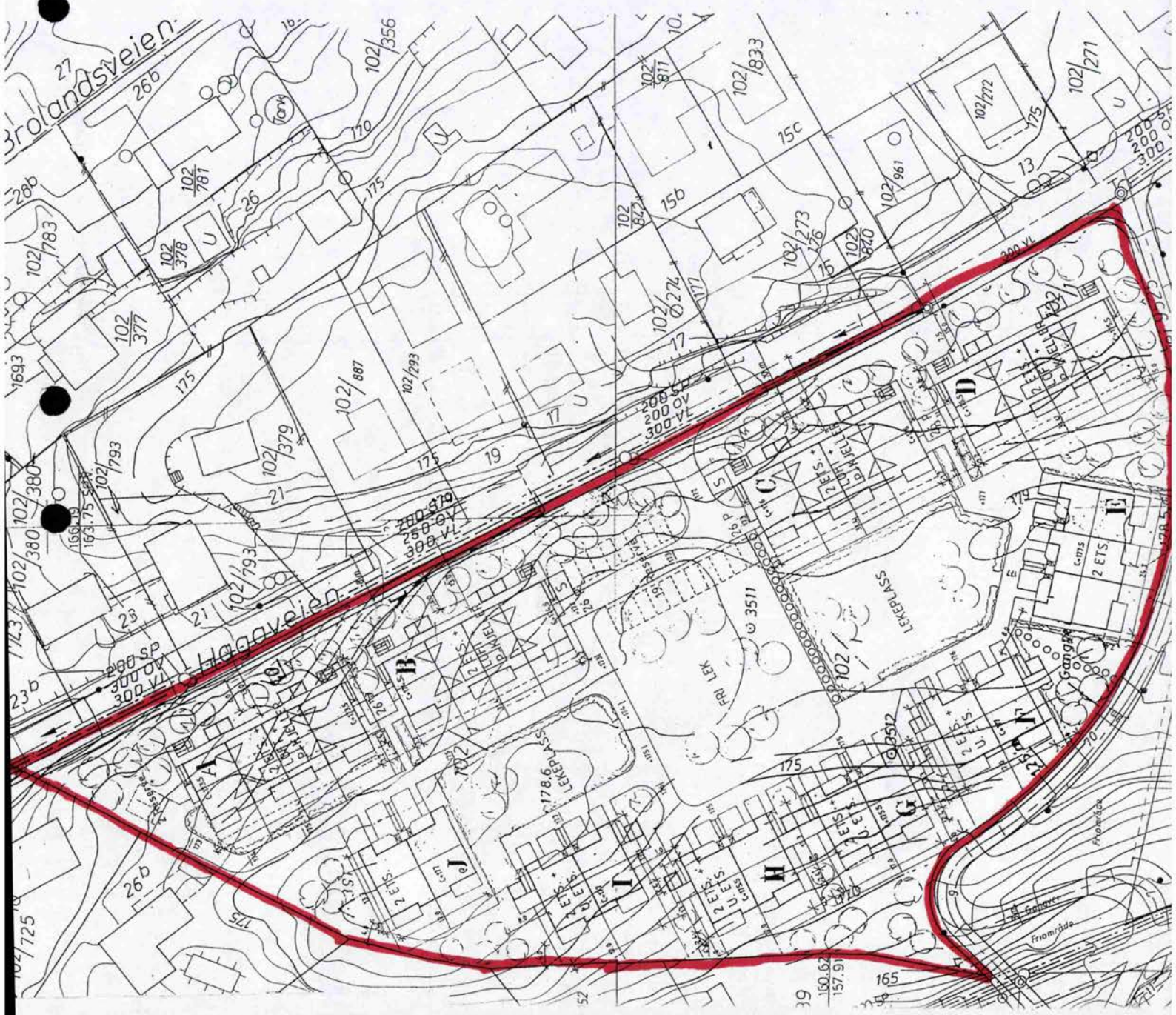
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Oslo 13.01.95

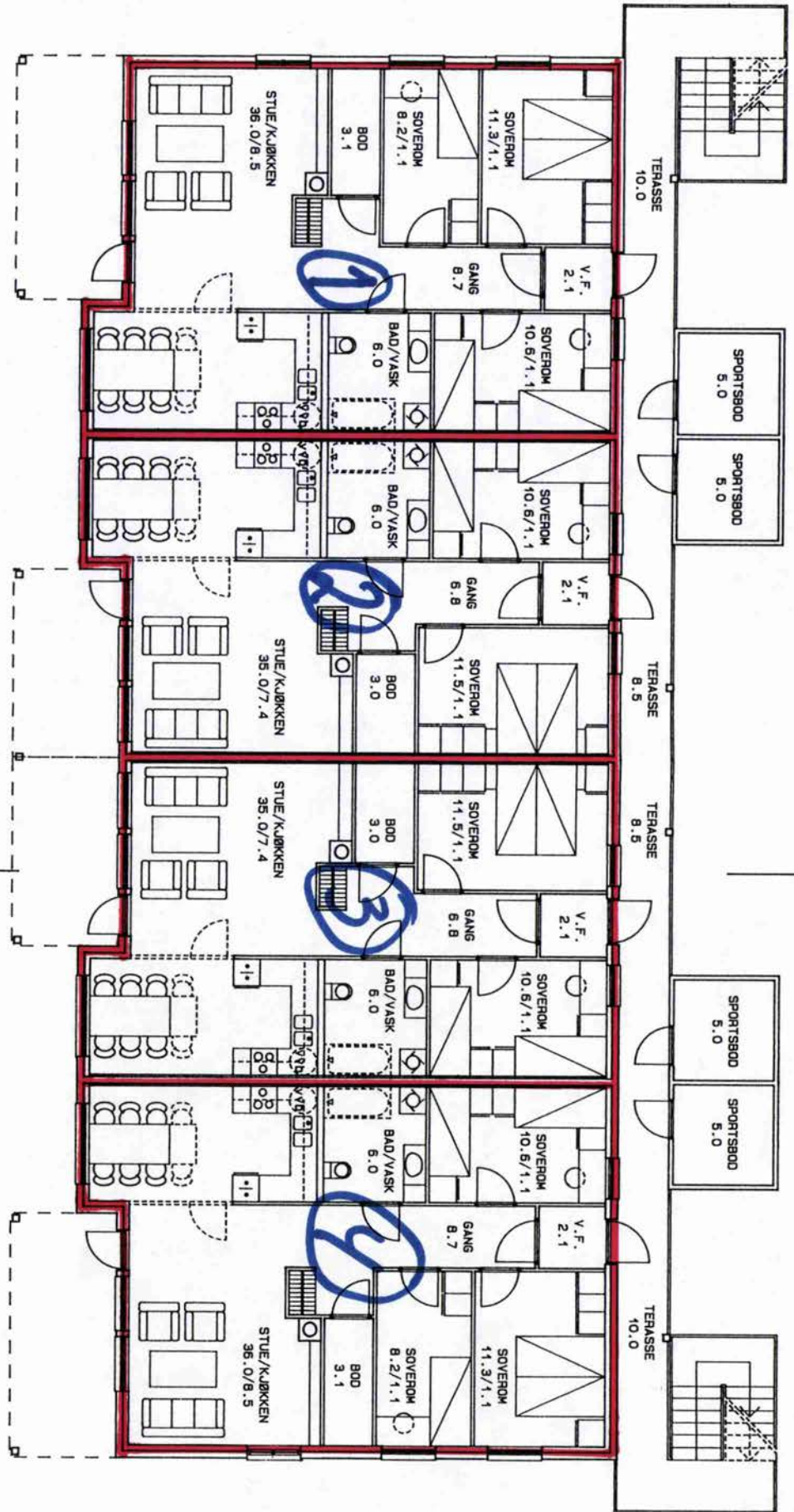
Bebyggelse/Snr.	Brøk	Bebyggelse/Snr.	Brøk	Bebyggelse/Snr.	Brøk	Bebyggelse/Snr	Brøk
Bebyggelse A		Bebyggelse C		Bebyggelse E		Bebyggelse H	
1. etasje		1. etasje		1. etasje		Underetasje	
Snr. 01	89	Snr. 21	89	Snr. 41	89	Snr. 59	89
Snr. 02	77	Snr. 22	77	Snr. 42	77	Snr. 60	89
Snr. 03	77	Snr. 23	77	Snr. 43	89		
Snr. 04	89	Snr. 24	89			1. etasje	
				2. etasje		Snr. 61	89
2. etasje		2. etasje		Snr. 44	89	Snr. 62	89
Snr. 05	89	Snr. 25	89	Snr. 45	77		
Snr. 06	77	Snr. 26	77	Snr. 46	89	2. etasje	
Snr. 07	77	Snr. 27	77			Snr. 63	89
Snr. 08	89	Snr. 28	89	Bebyggelse F		Snr. 64	89
				Underetasje			
Loftsetasje		Loftsetasje		Snr. 47	89	Bebyggelse I	
Snr. 09	90	Snr. 29	90	Snr. 48	89	Underetasje	
Snr. 10	90	Snr. 30	90			Snr. 65	89
				1. etasje		Snr. 66	89
Bebyggelse B		Bebyggelse D		Snr. 49	89		
1. etasje		1. etasje		Snr. 50	89	1. etasje	
Snr. 11	89	Snr. 31	89			Snr. 67	89
Snr. 12	77	Snr. 32	77	2. etasje		Snr. 68	89
Snr. 13	77	Snr. 33	77	Snr. 51	89		
Snr. 14	89	Snr. 34	89	Snr. 52	89	2. etasje	
						Snr. 69	89
2. etasje		2. etasje		Bebyggelse G		Snr. 70	89
Snr. 15	89	Snr. 35	89	Underetasje			
Snr. 16	77	Snr. 36	77	Snr. 53	89	Bebyggelse J	
Snr. 17	77	Snr. 37	77	Snr. 54	89	1. etasje	
Snr. 18	89	Snr. 38	89			Snr. 71	89
				1. etasje		Snr. 72	89
Loftsetasje		Loftsetasje		Snr. 55	89		
Snr. 19	90	Snr. 39	90	Snr. 56	89	2. etasje	
Snr. 20	90	Snr. 40	90	2. etasje		Snr. 73	89
				Snr. 57	89	Snr. 74	89
				Snr. 58	89		
						Sum teller:	6.378
						Sum nevner:	6.378

Riktig kopi bekreftes

Mikkel A. Reisland
Statsaut. eiendomsmeglerSAMTLIGE SEKSJONER HAR
BOLIGFORMÅL.Steinar Moe as
Mikkel A. Reisland
Statsaut. eiendomsmegler



1. ETASJE



1

2

3

4

HUS A

Gnr. 102 Bnr. 1082 - OSLO

2. ETASJE

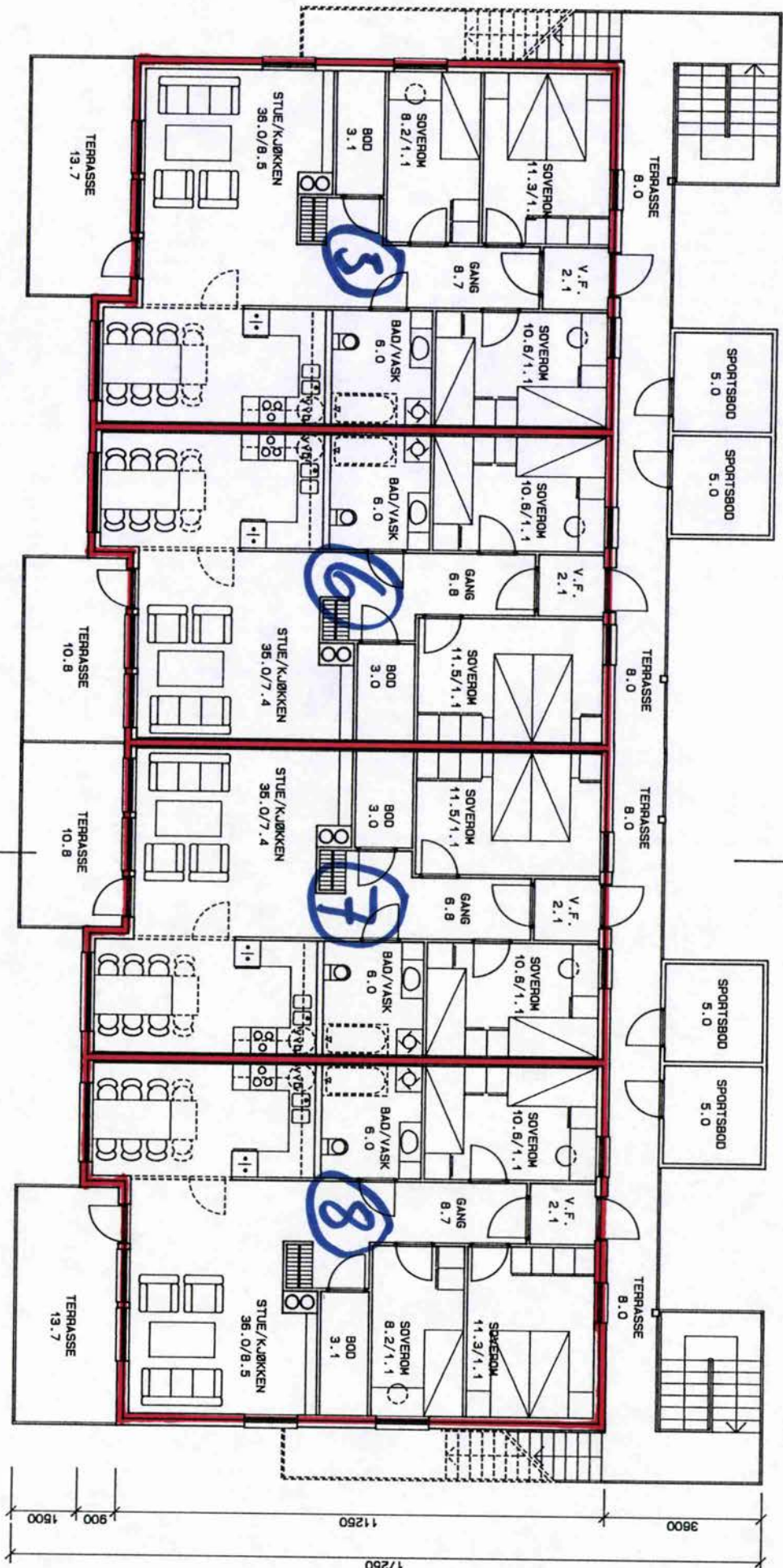
5

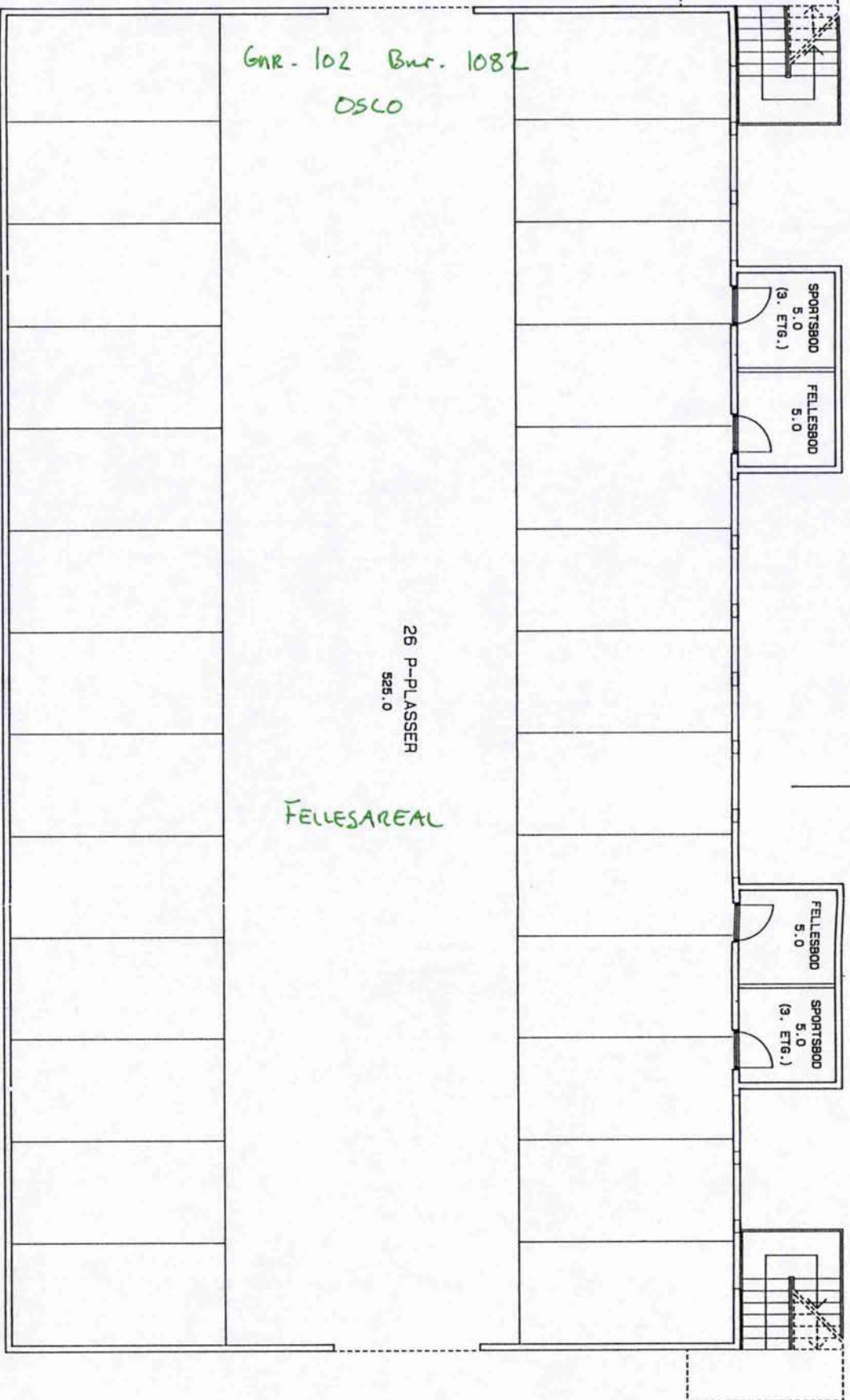
6

7

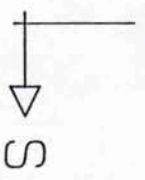
8

HUS A





U - ETASJE



HUS A

REVIDERT	
17.11.92	
OPPR. NR	AKTIV

PROSJEKT
HAGAVEIEN
GNR. 102 / BNR. 1
STOVNER - OSLO

REKKE A
PLANER

MÅL	1 : 100
DATE	10.08.92
TEGN. NR	HAG-101

ARK. MÅL NPA
KJUTT M. HAALAN
Frydenlundgt. 19, 0169 OSLO
tlf. 02 466662

FORUS TRELAST /
Grønneiv. 74, 4030 HINN
tlf. 04 882000

Gnr. 102 Bnr. 1082 - OSLO

1. ETASJE

11

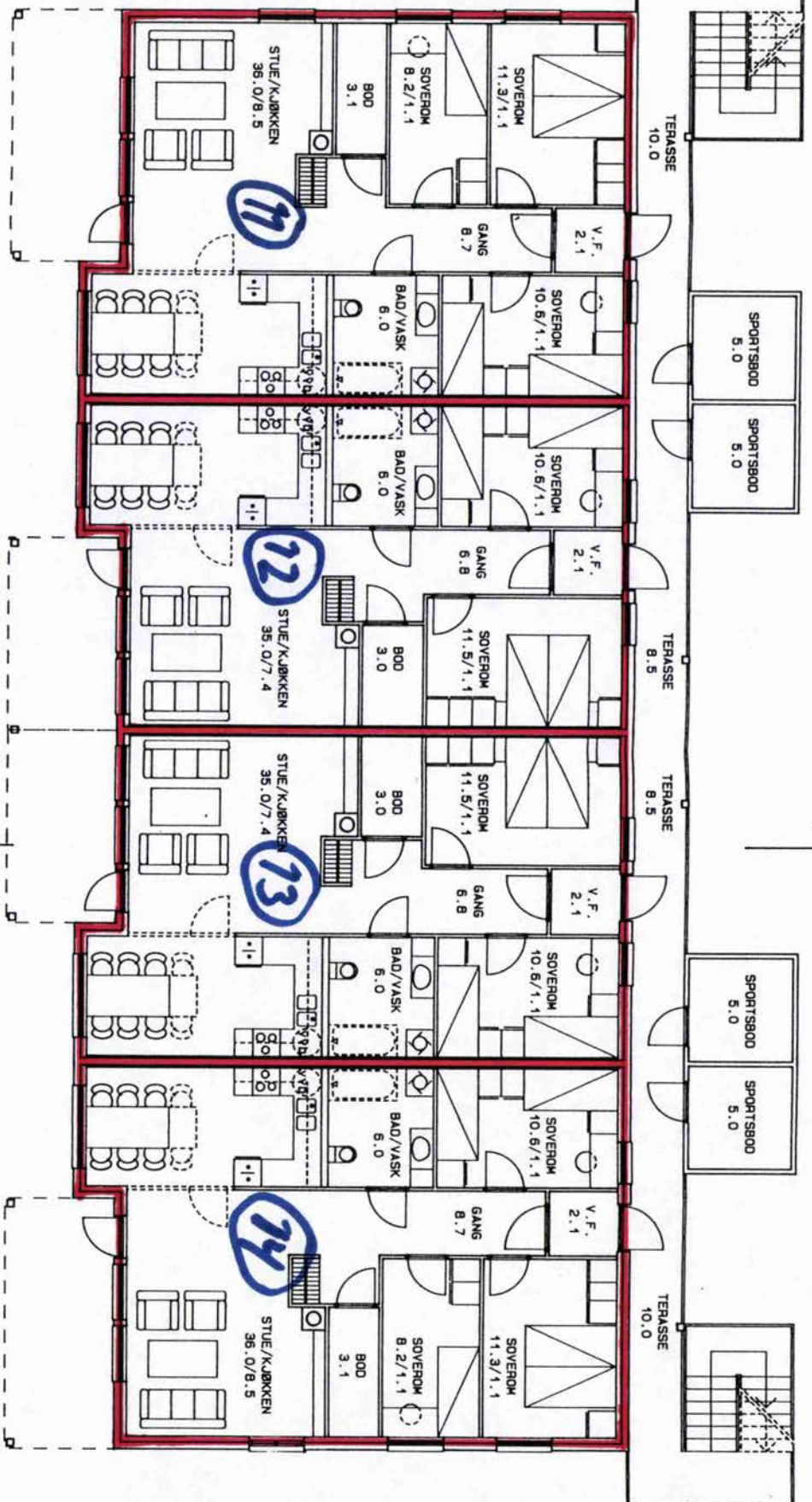
12

13

HUS B
14

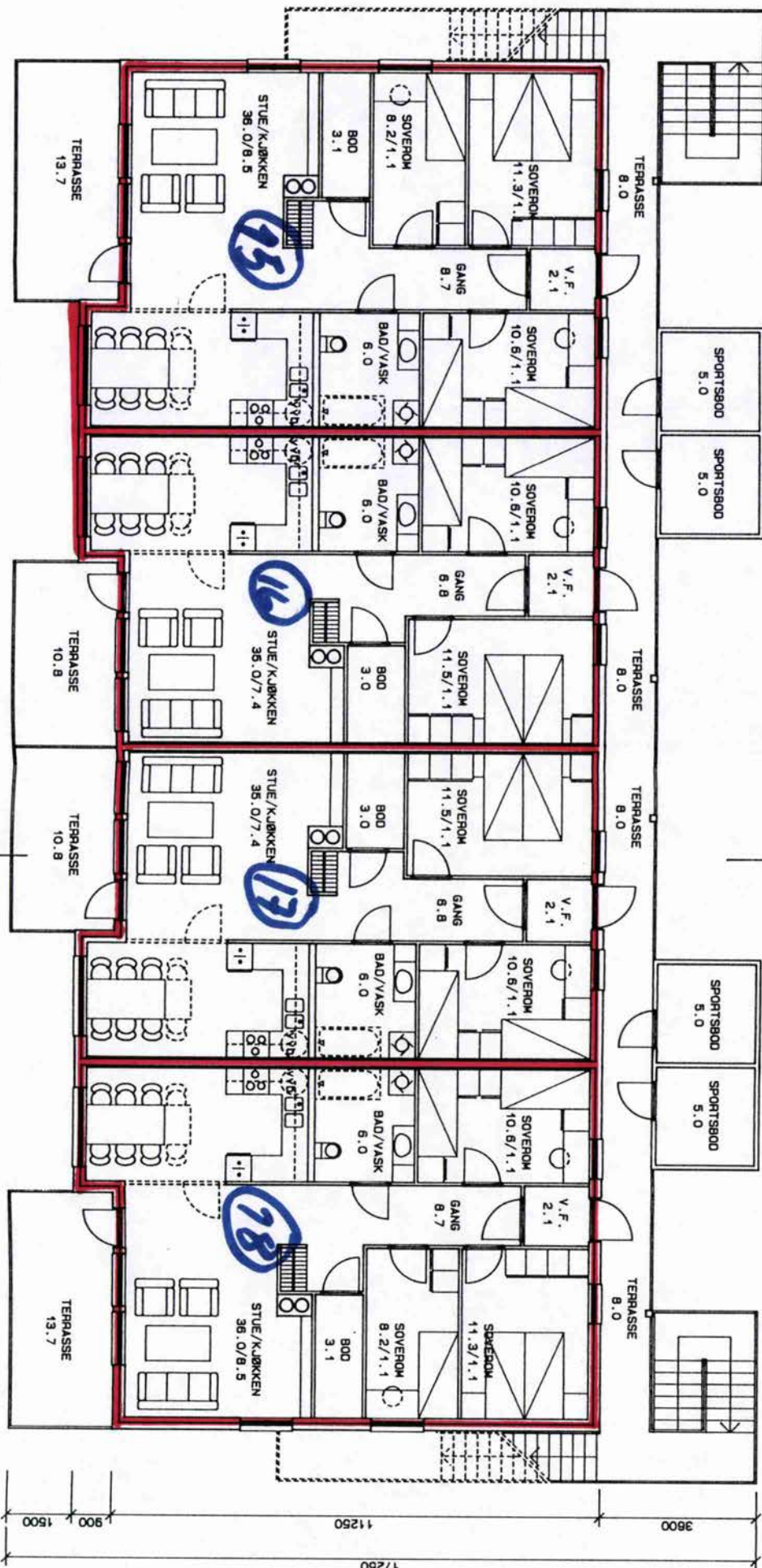
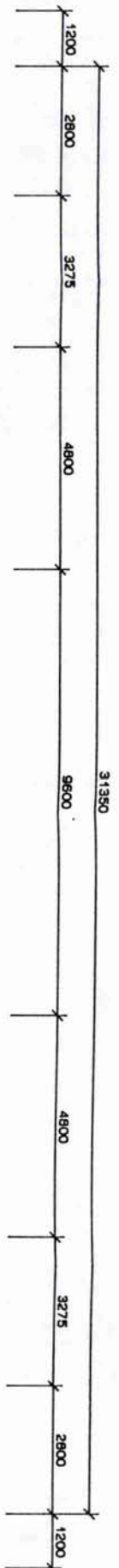
S

S



U - E

Gnr. 102 Bnr. 1082 - 0500



2. ETASJE

15

16

17

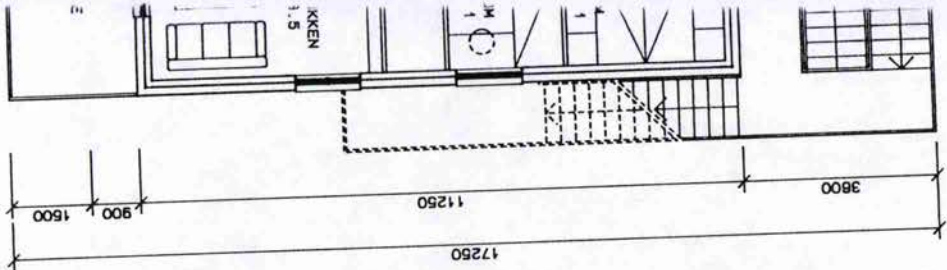
18

HUS B

S

S

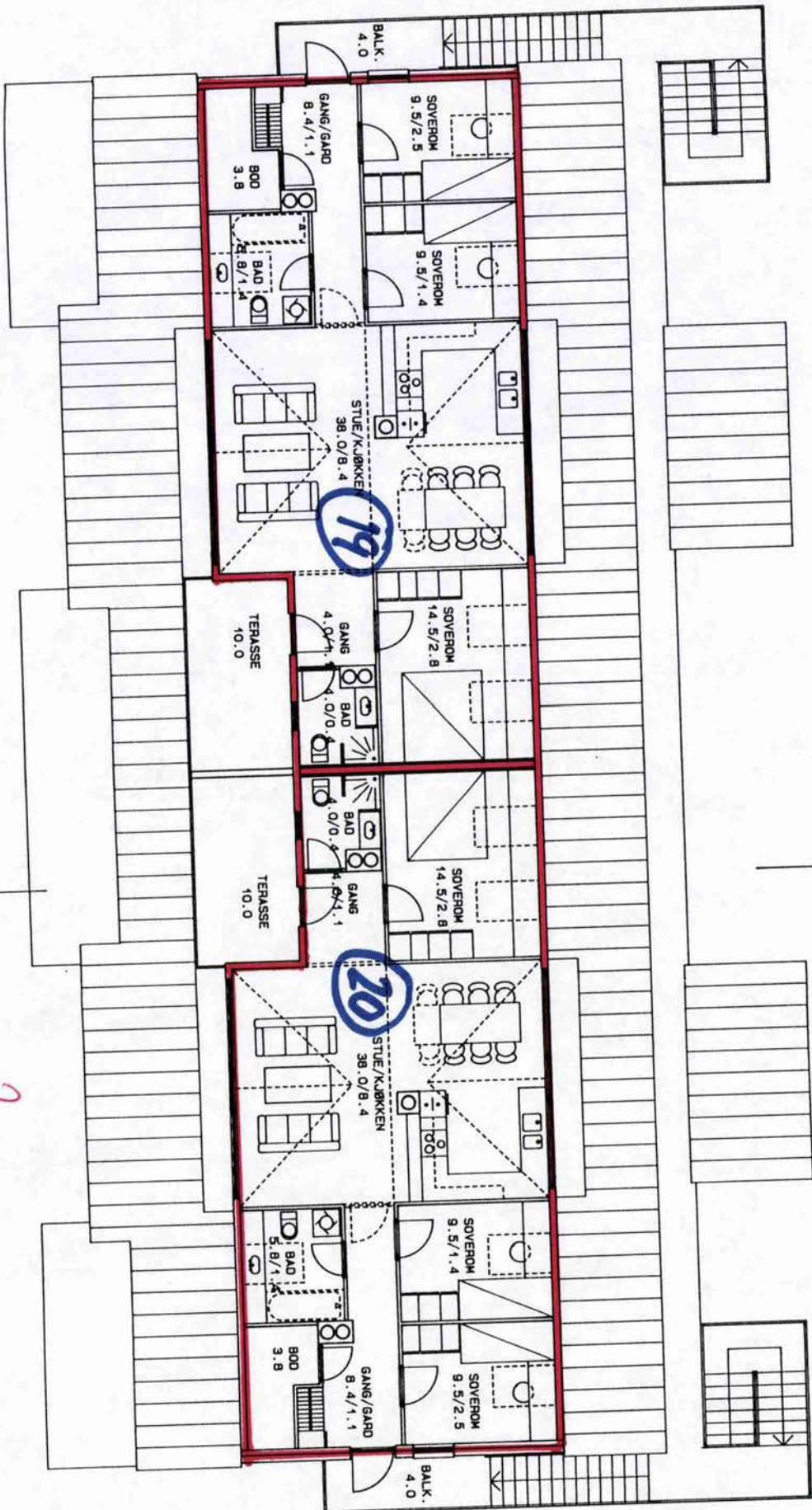
1200



Gnr. 102 Bnr. 1082
OSLO

LOFT

19

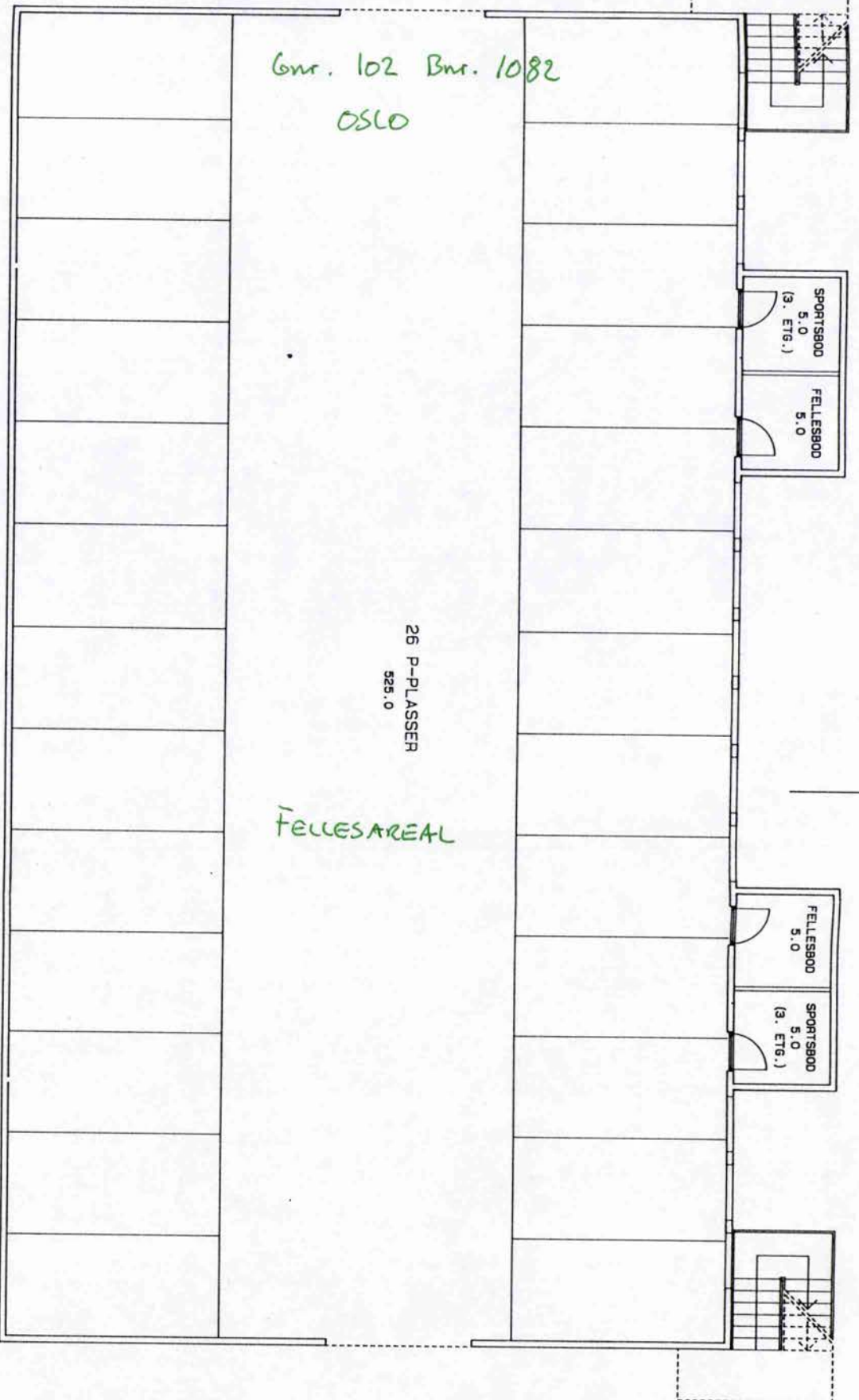


S

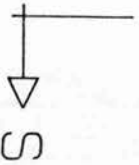
S

20

HUS B



U - ETASJE



HUS B

REVIDENT	17.11.92
OPPTAK NR	
AKTIV	

PROSJEKT
HAGAVEIEN
GNR. 102 / BNR. 1
STØNER - OSLO

REKKE B
PLANER

BL	1 : 100
DATO	10.08.92
TEK. NR	HAG-201 A
ARK. MNAL. NPA	KNUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 19, 0169 OSLO	HT. 02 466662

FORUS TRELAST A
Gromsøy, 74, 4030 HINN
HT. 04 842000

Gnr. 102 Bnr. 1082 - OSLO

1. ETASJE

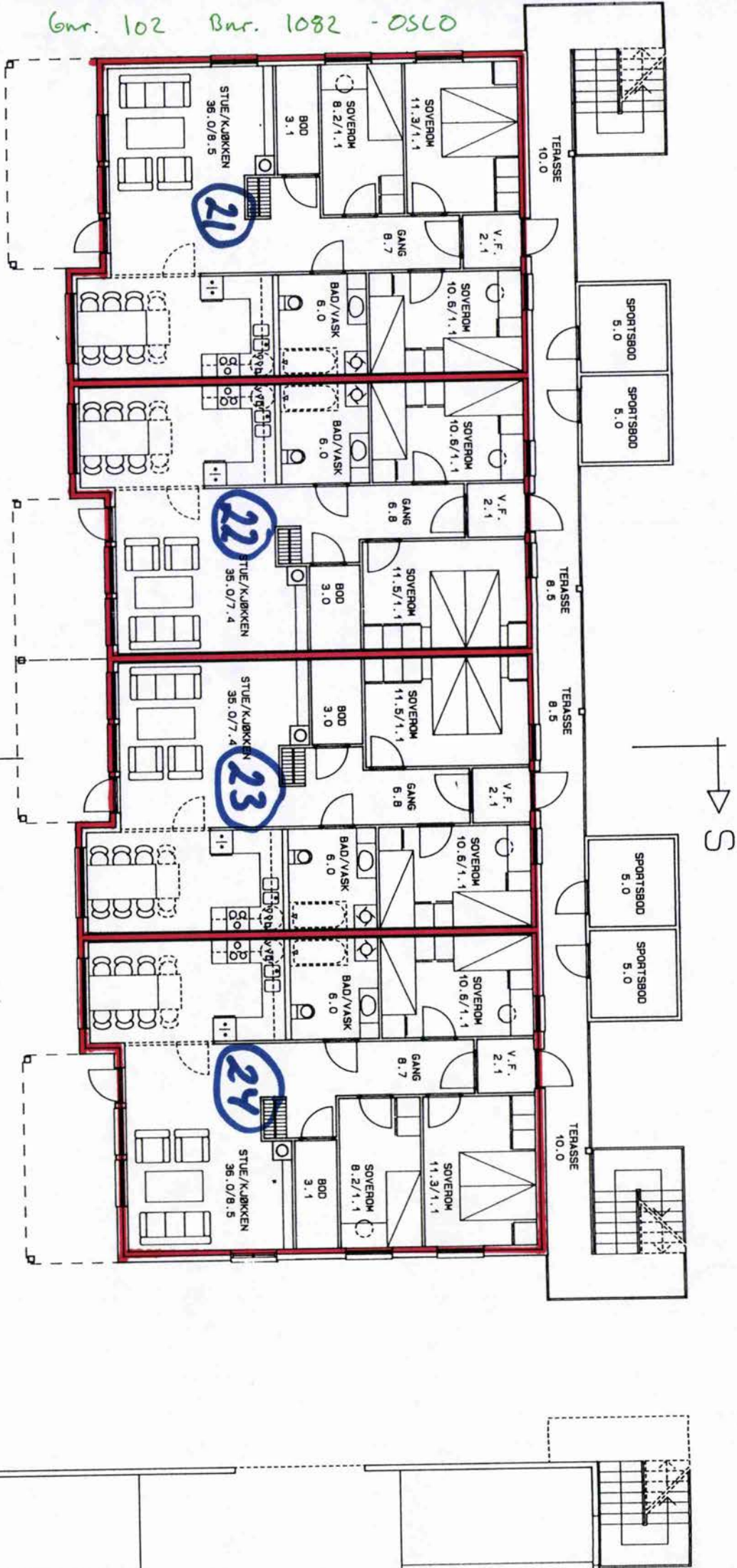
21

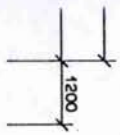
22

23

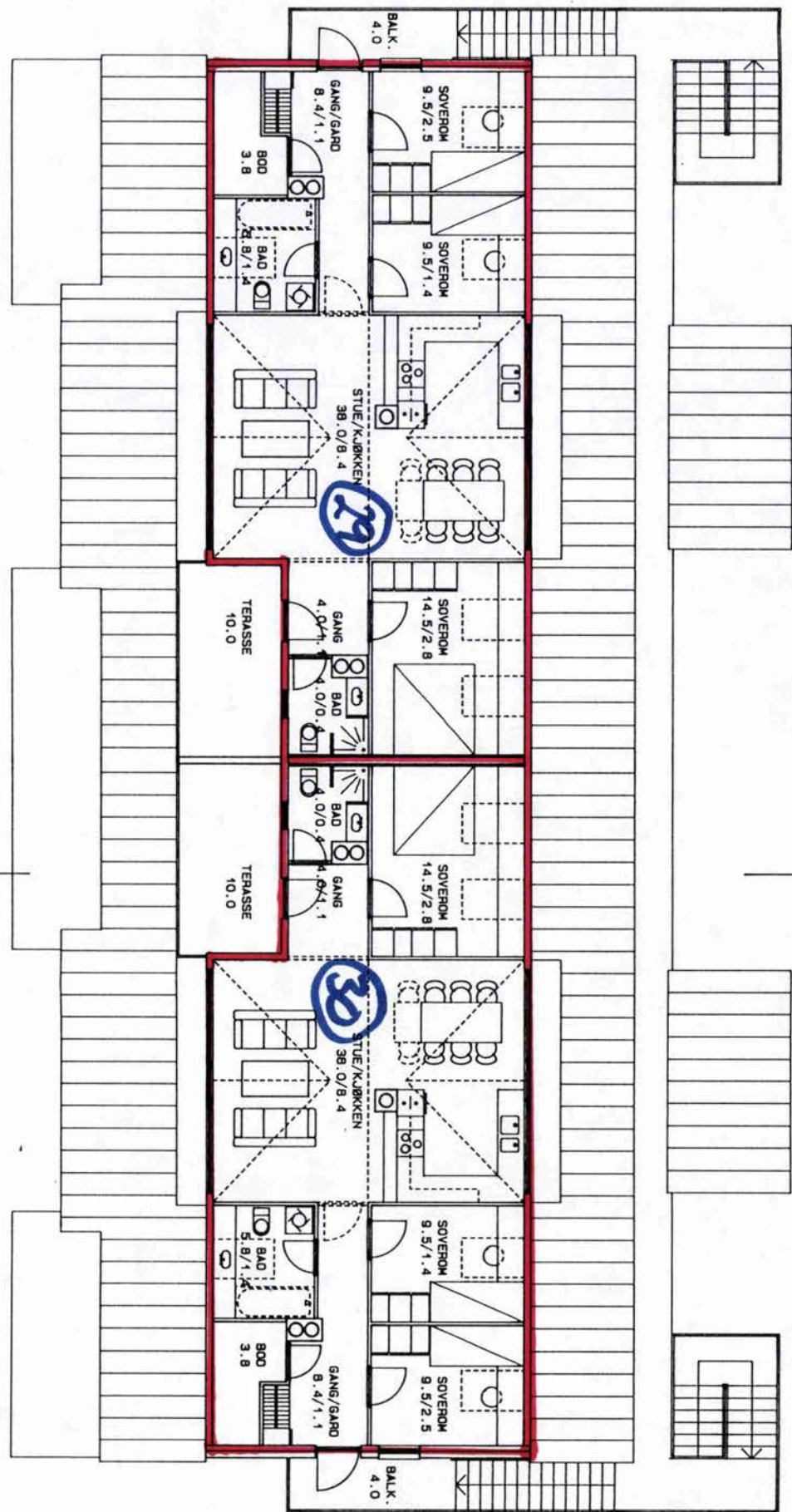
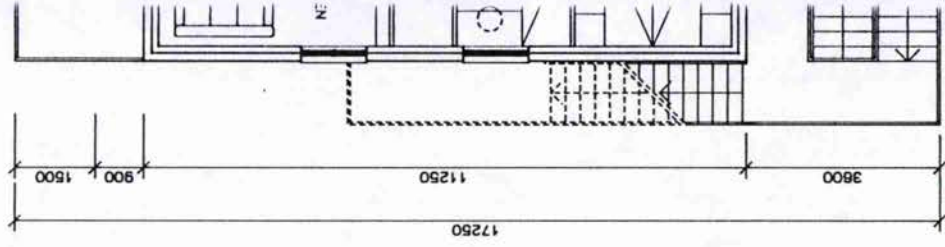
24 HUS C

U -

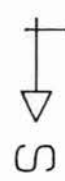




Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

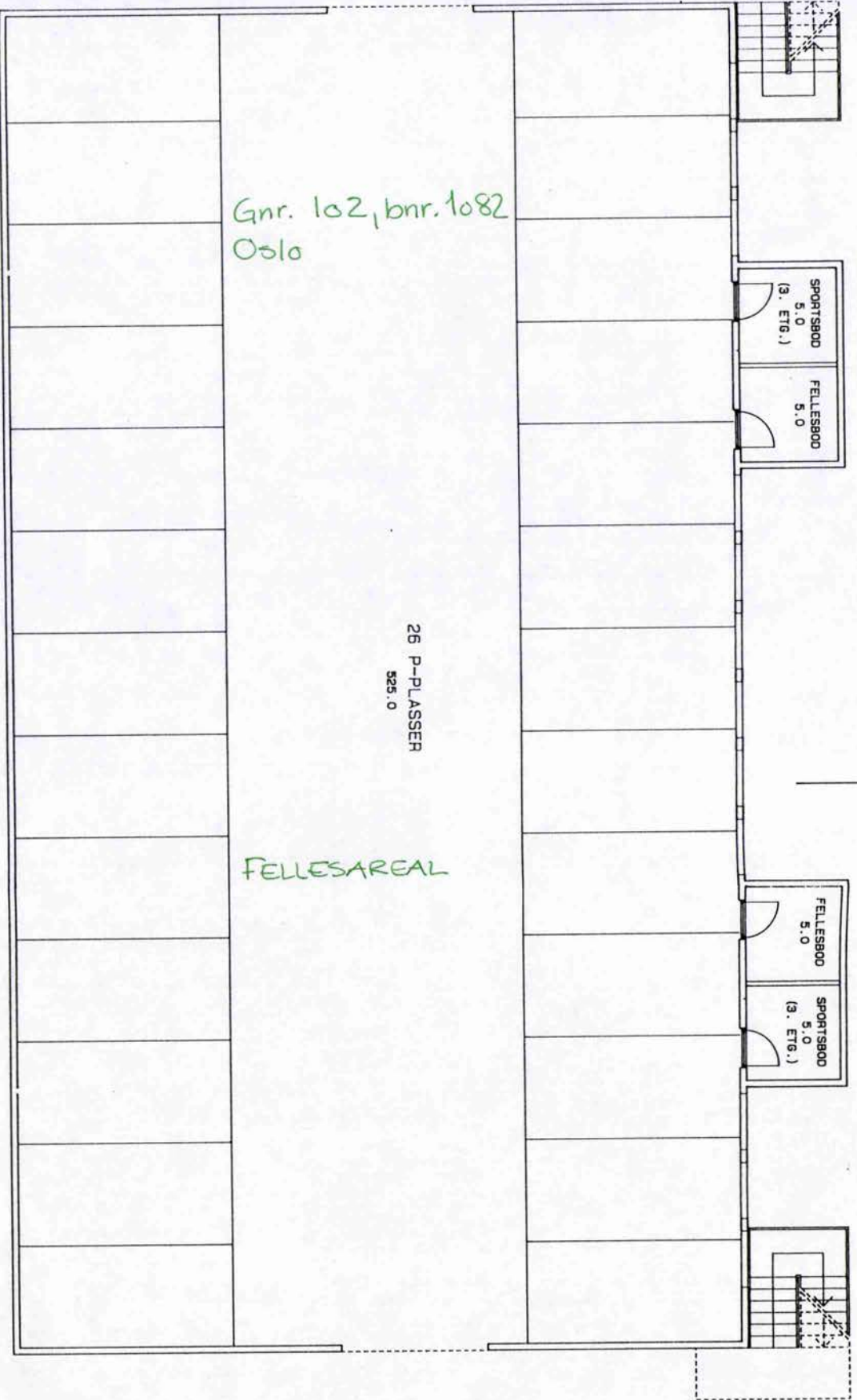


LOFT



29

HUS C
30



U - ETASJE

→ S

HUS C

REVIDERT	17.11.92
OPPTAK NR	1
AKTIV N	1

PROSJEKT
HAGAVEIEN
GNR. 102 / BNR. 1
STOVNER - OSLO

REKKE C
PLANER

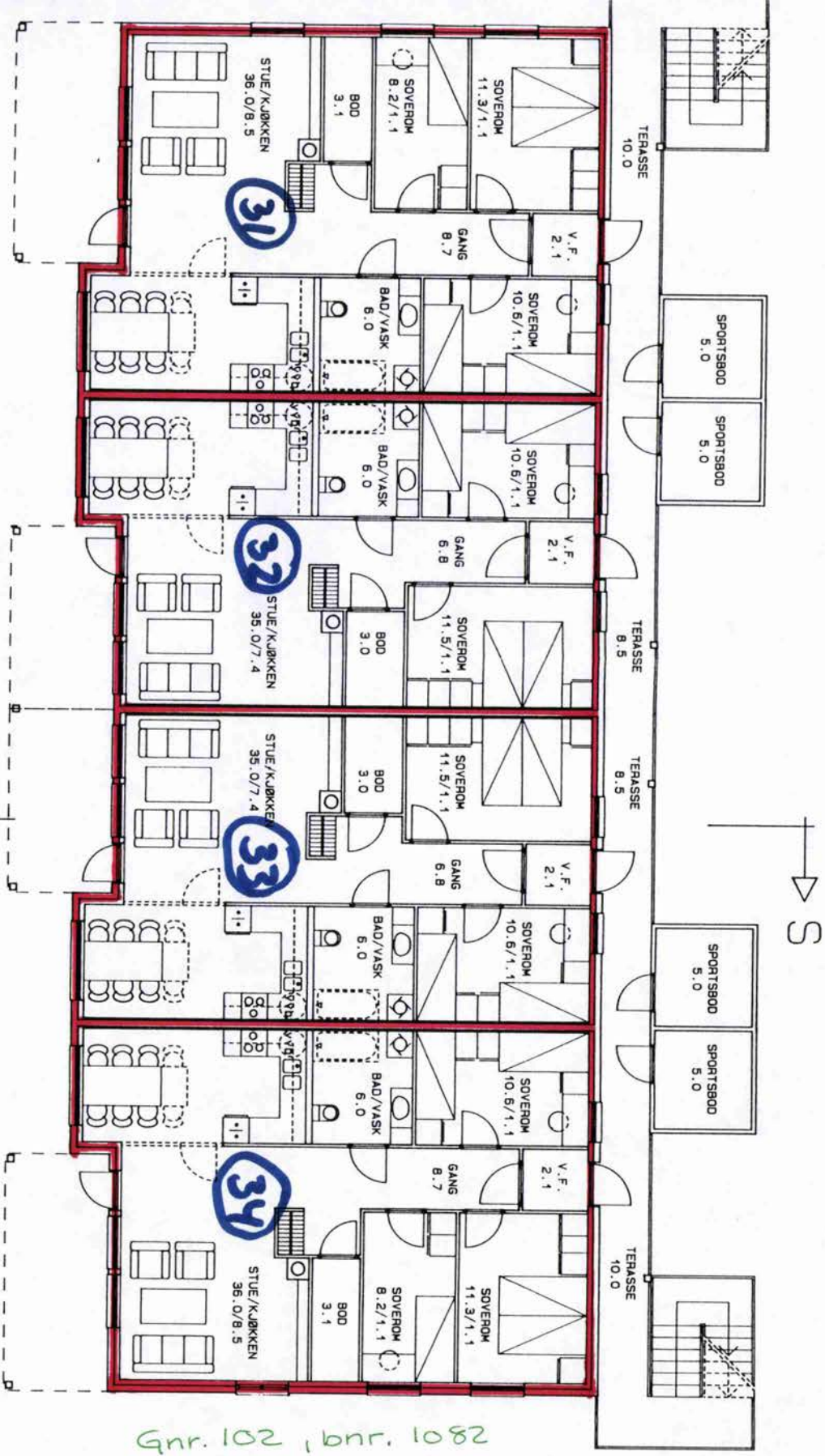
SKAL 1 : 100

DATO 10.08.92

TEGN NR HAG-301 A

ARK. MNAL NPA
KJUT M. HAALAND
Frydenlundgt. 10, 0169 OSLO
Tlf. 02 466662

FORUS TRELAST AS
Gjennsiv. 74, 4050 HINN
Tlf. 04 882000



1. ETASJE

31

32

33

34 HUS D

Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

U - E

Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

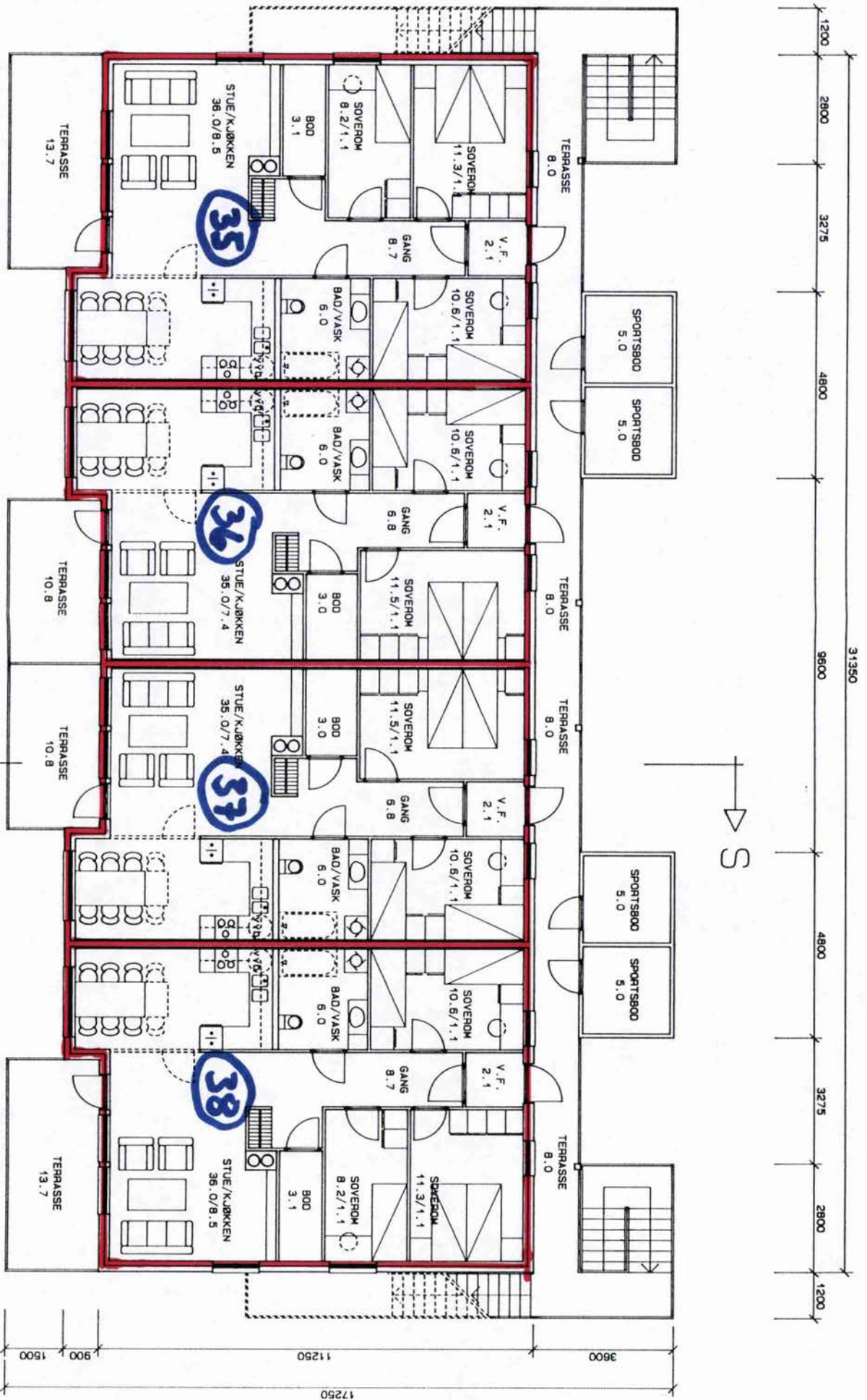
2. ETASJE

35

36

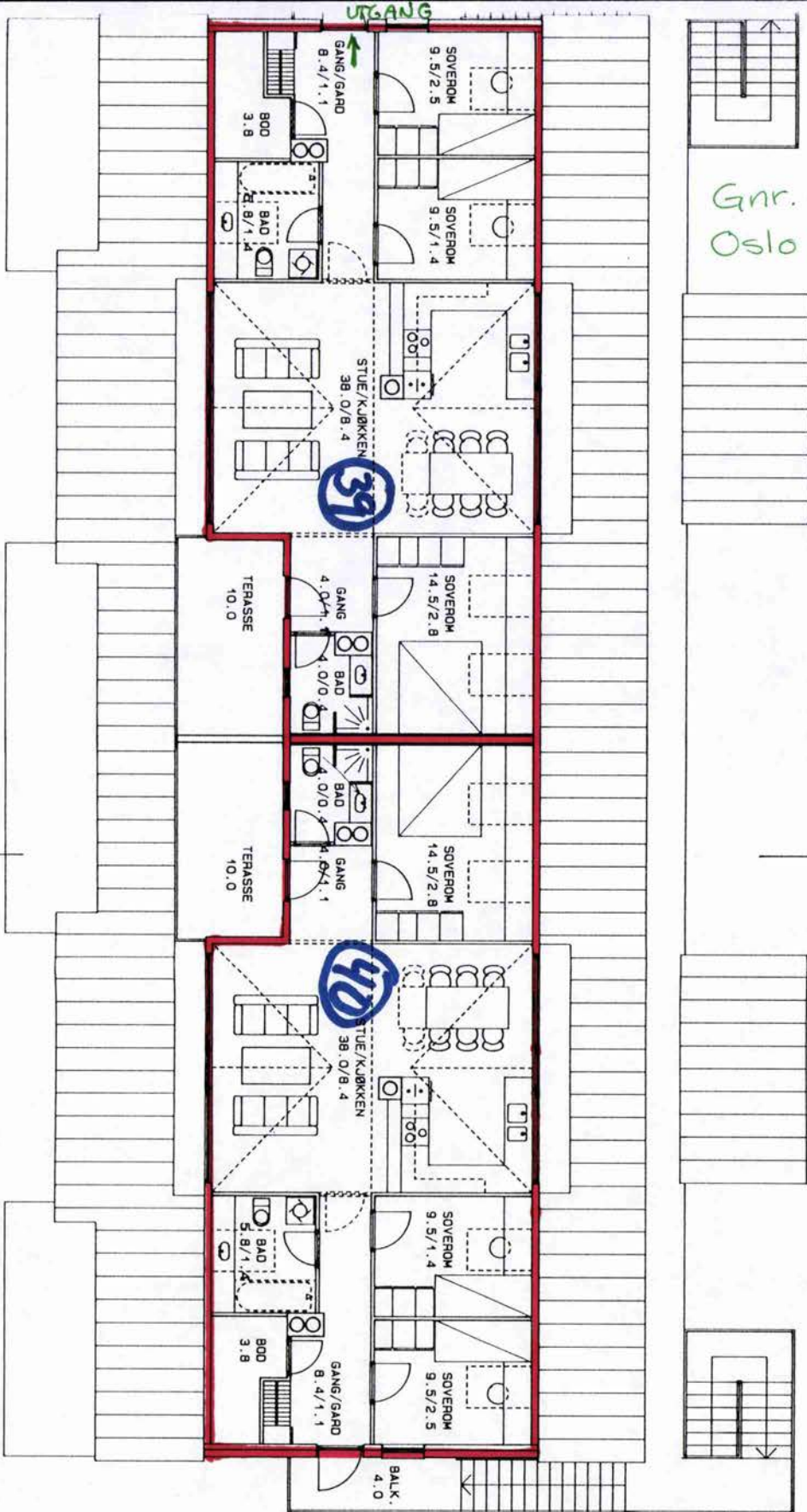
37

HUS D
88



Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

→ S



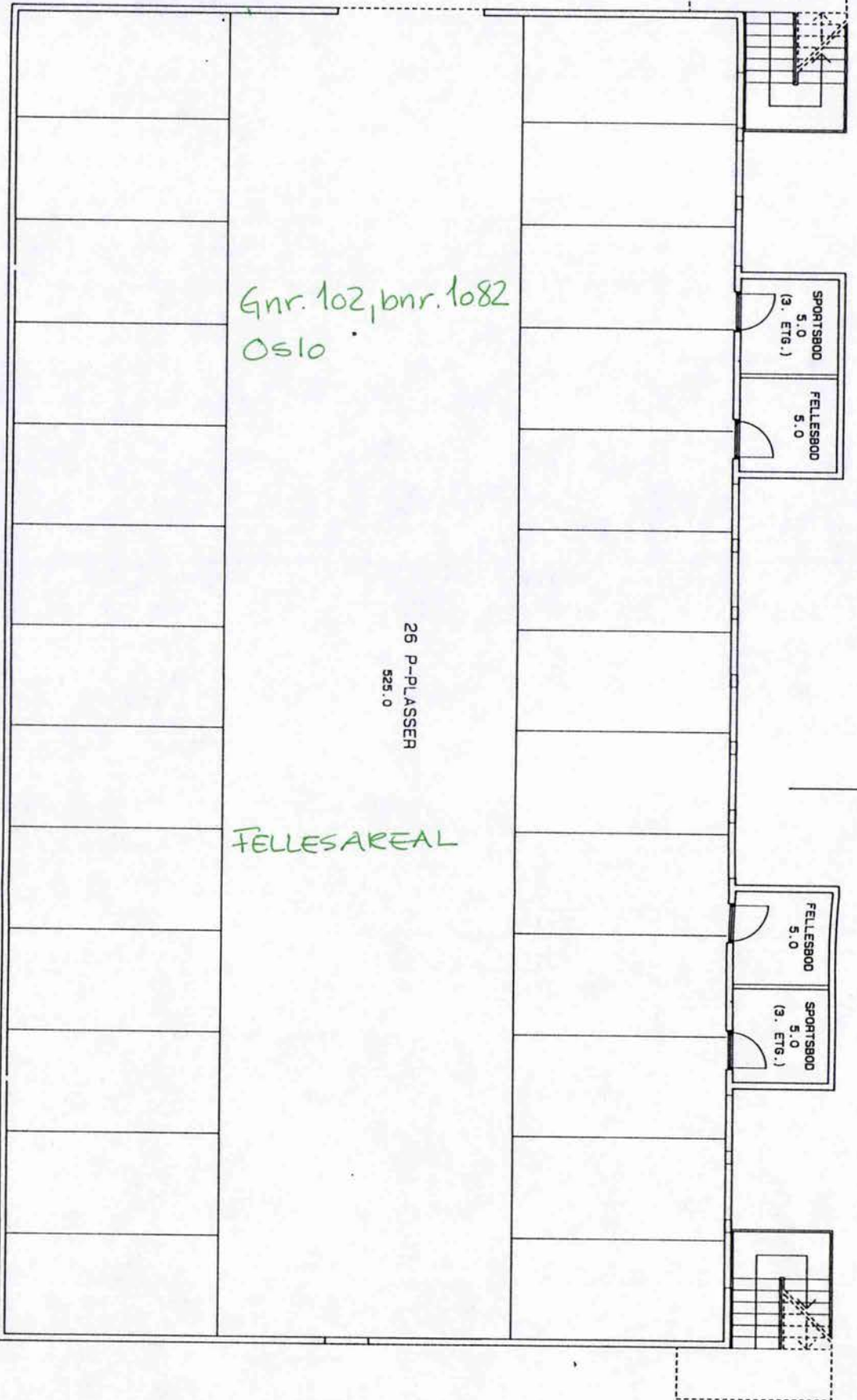
LOFT

→ S

39

40

HUSD



U - ETASJE

↑ S

HUS D

REVIDERT	
A	17.11.92
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
I	
J	

OPPR. NR.

AKTIV. NR.

PROSJEKT

HAGAVEIEN

GNR. 102 / BNR. 1

STØNER - OSLO

REKKE D
PLANER

MÅL 1 : 100

DATO 10.08.92

TITTEL NR. HAG-401 A

ARK. MÅL NPA

KNUT M. HALLAND

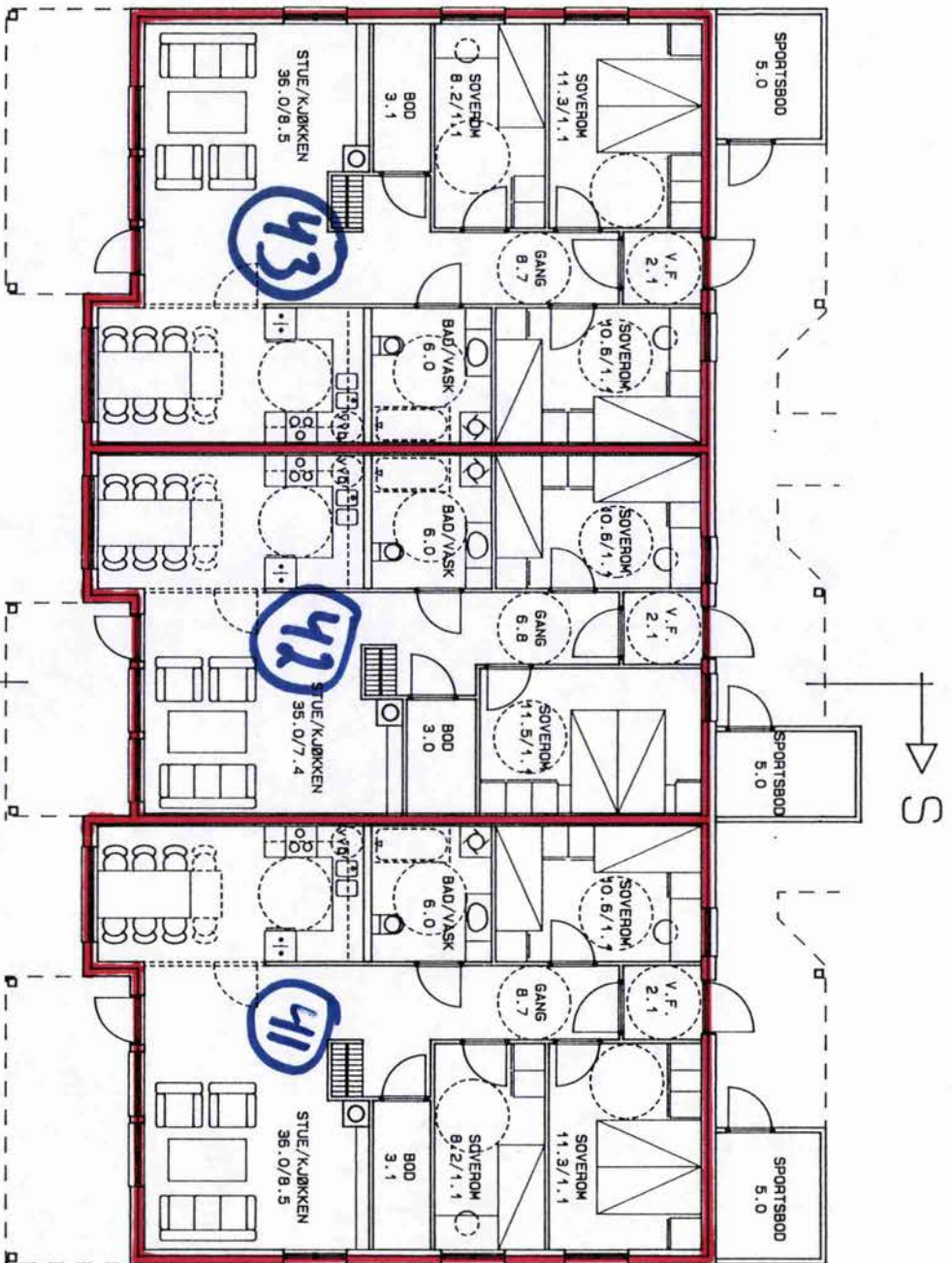
Frydenlundgt. 10, 0169 OSLO

tit. 02 406002

FORUS TRELAST AS

Gronnesv. 74, 4030 HIRNA

tit. 04 882000



Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

43

42

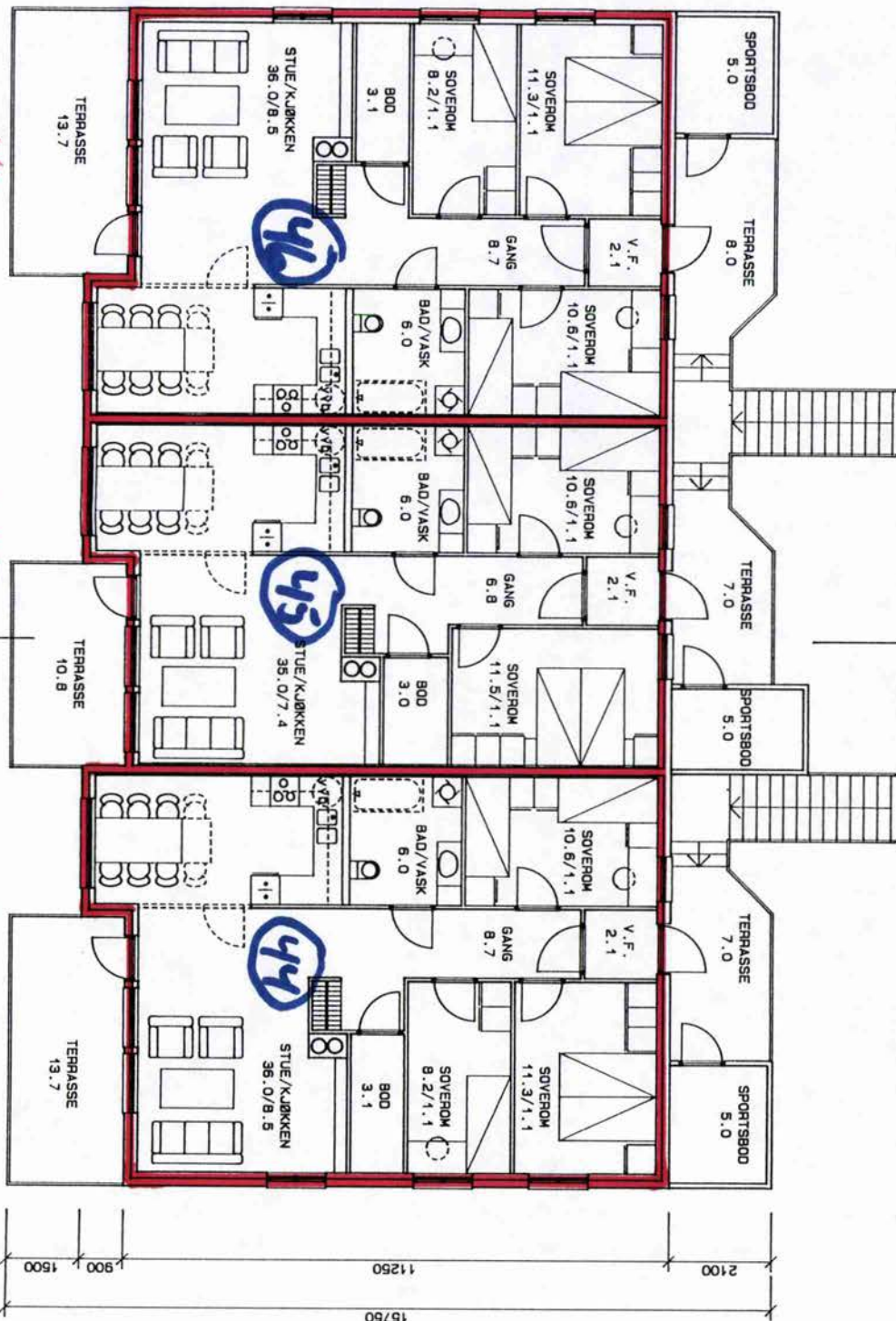
41

HUSE

Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

24150

S



2. ETASJE

S

HUSE

Gnr. 102 , bnr. 1082
Oslo

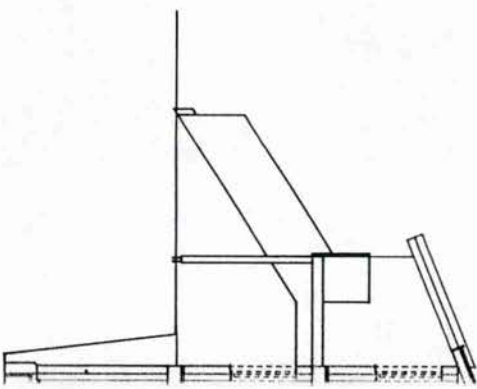
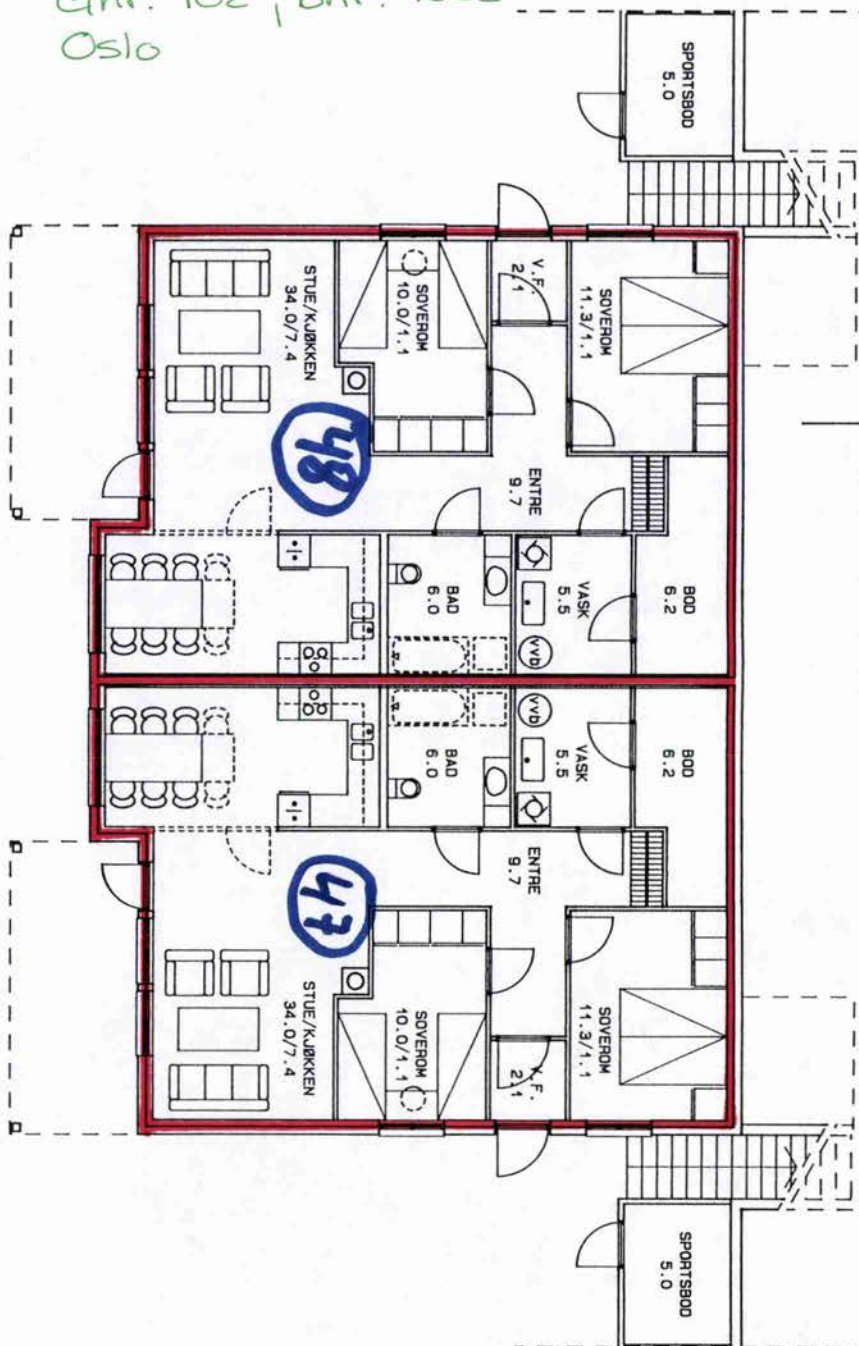
U-ETASJE

48

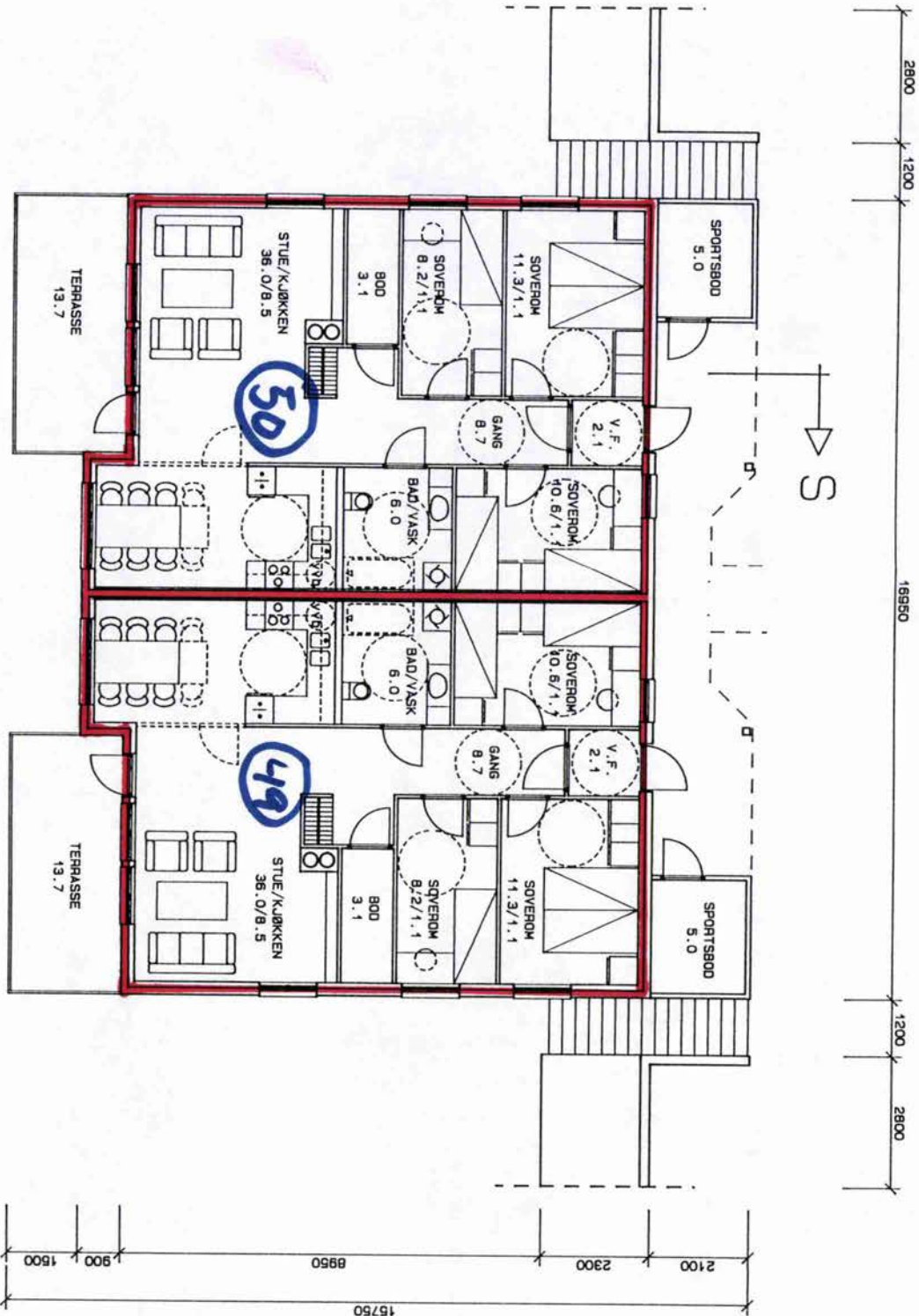
S

47

HUS ±



Gnr. 102 , bnr. 1082
Oslo



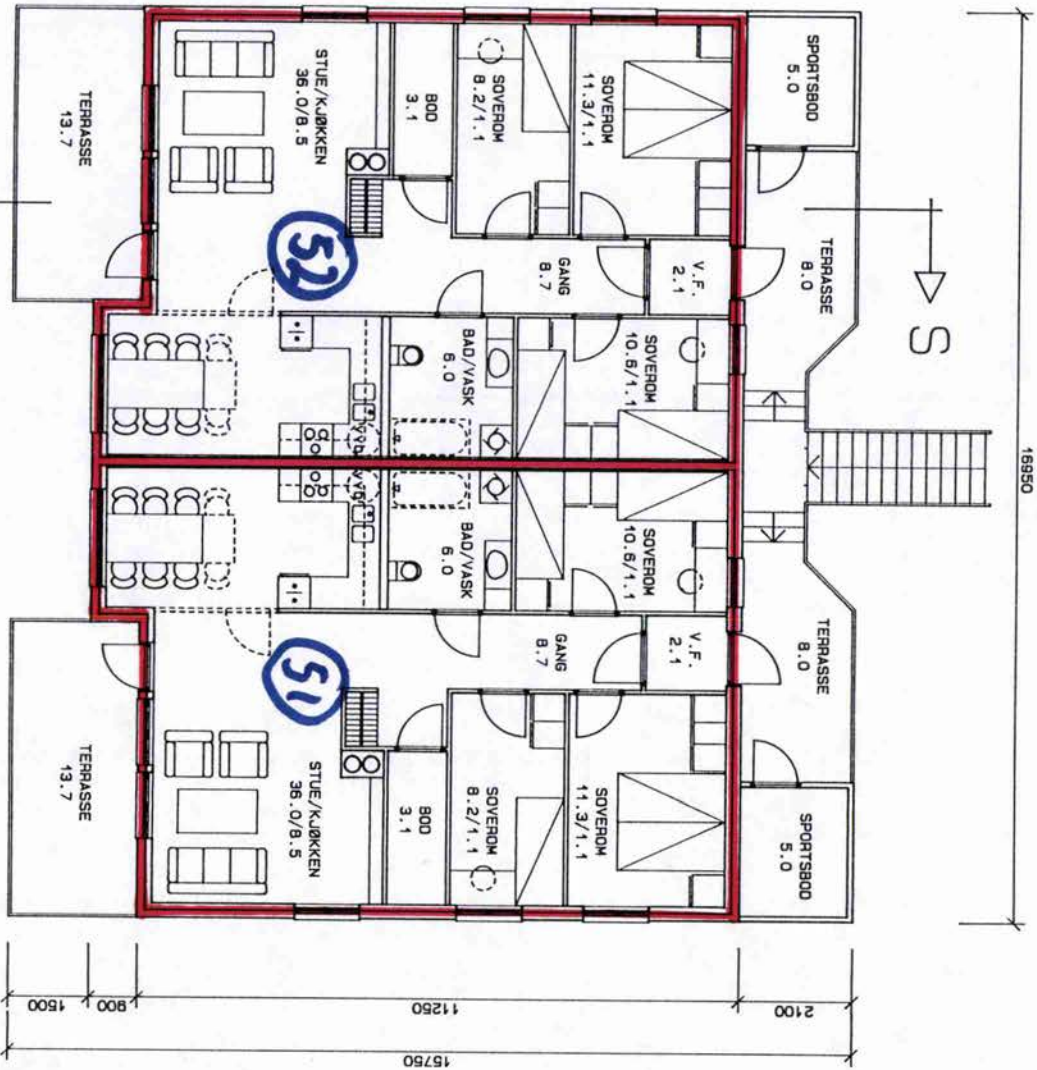
1. ETASJE → S

50

49

HUS ±

Gnr. 102 , bnr. 1082
Oslo



2. ETASJE

52

51

HUST

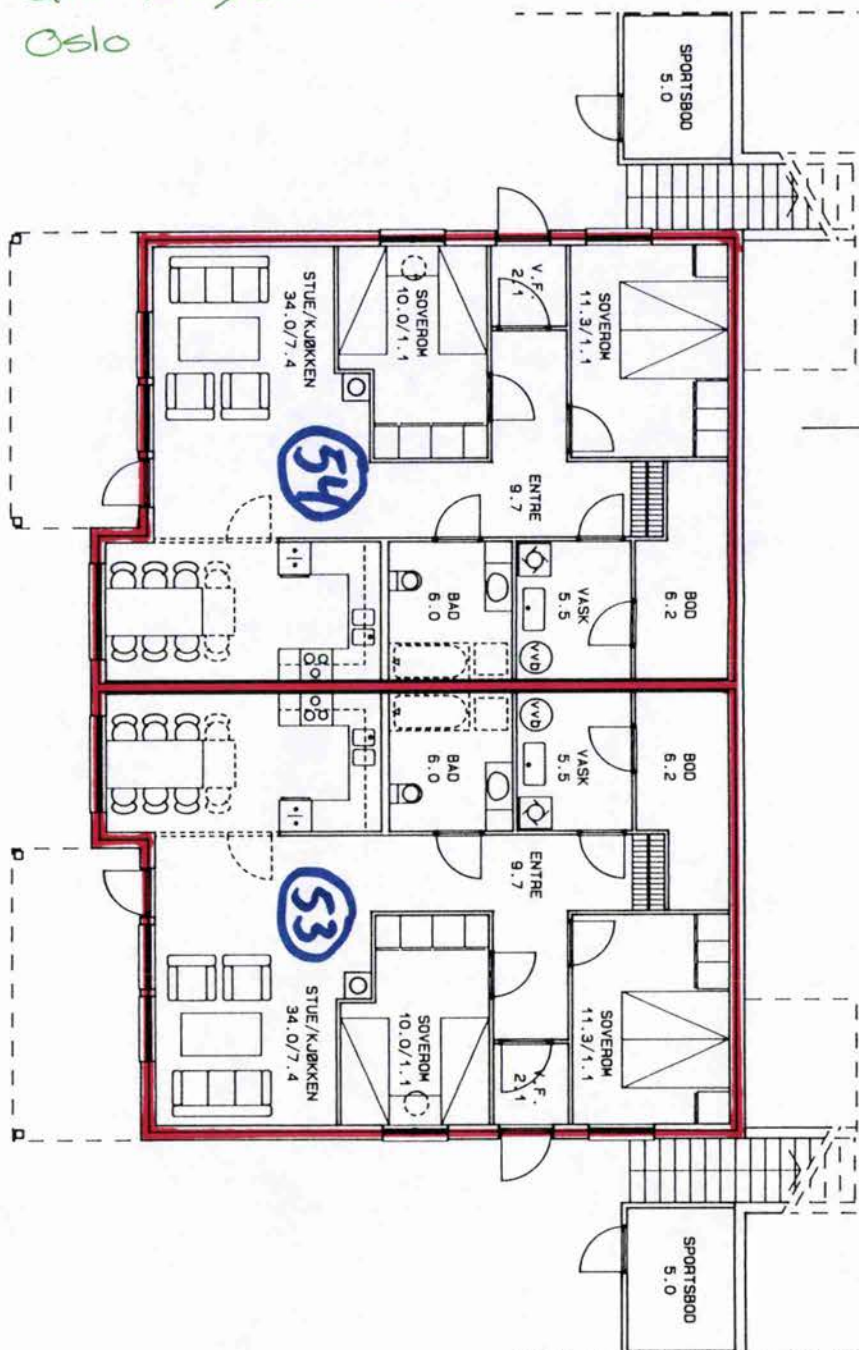
Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

U-ETASJE

54

→ S

53



HUS 6

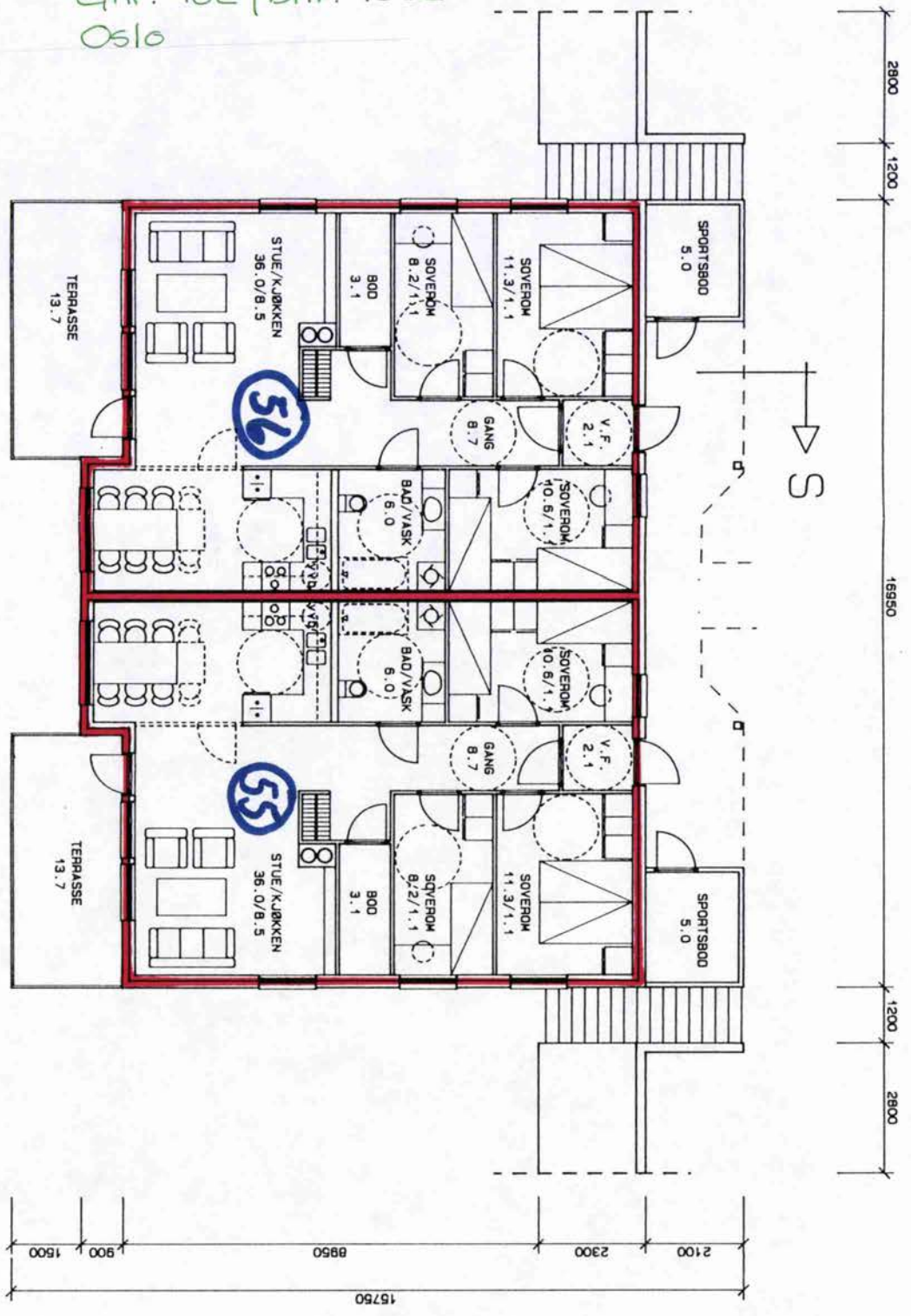
Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

1. ETASJE

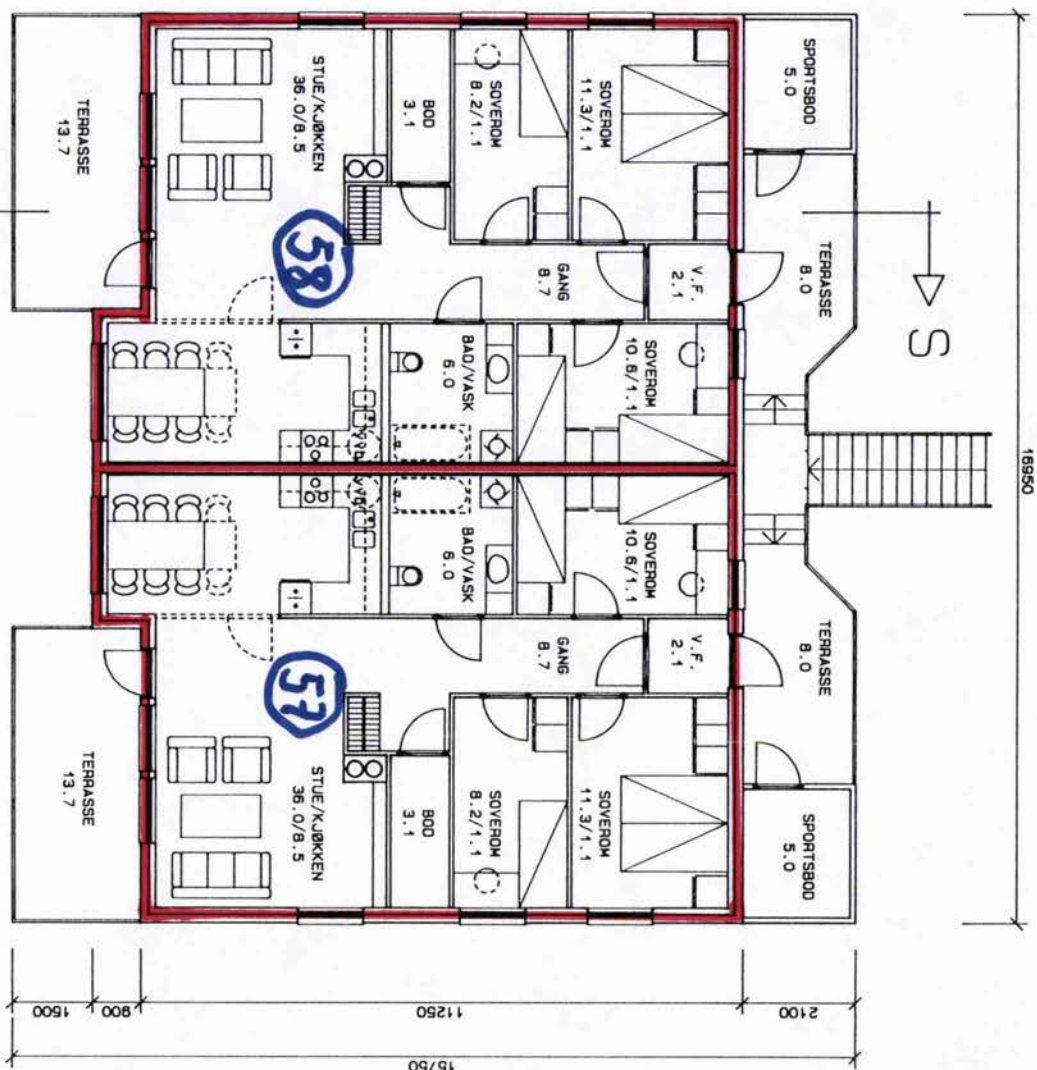
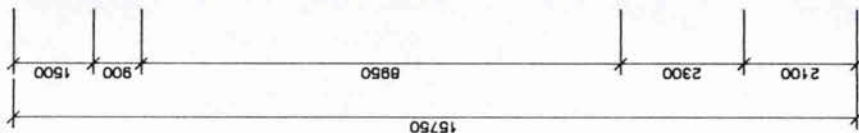
56

55

HUS 6



Ønr. 102, bnr. 1082
Oslo



HUS 6

Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

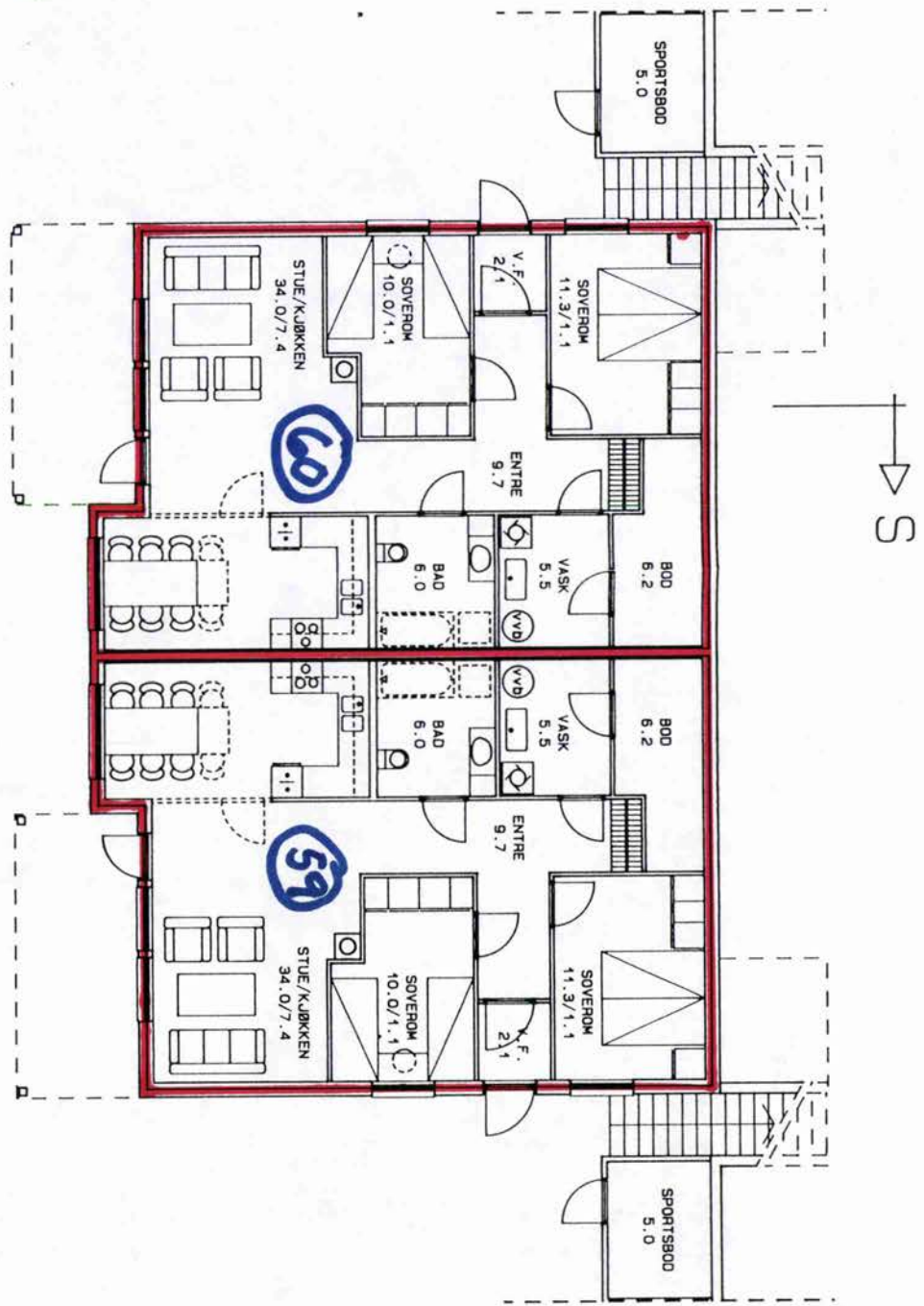
U-ETASJE

60

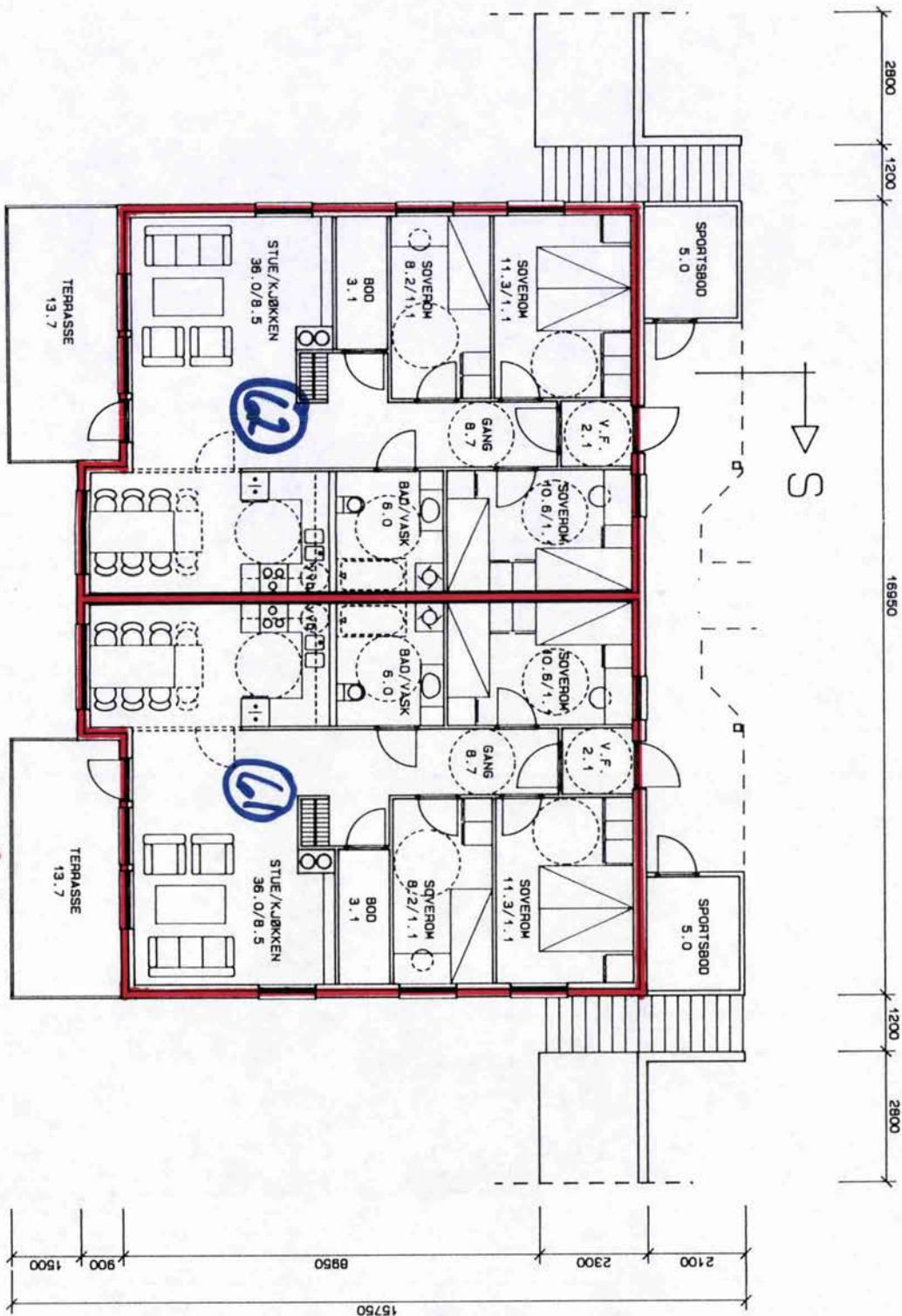
→ S

59

HUS +



Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo



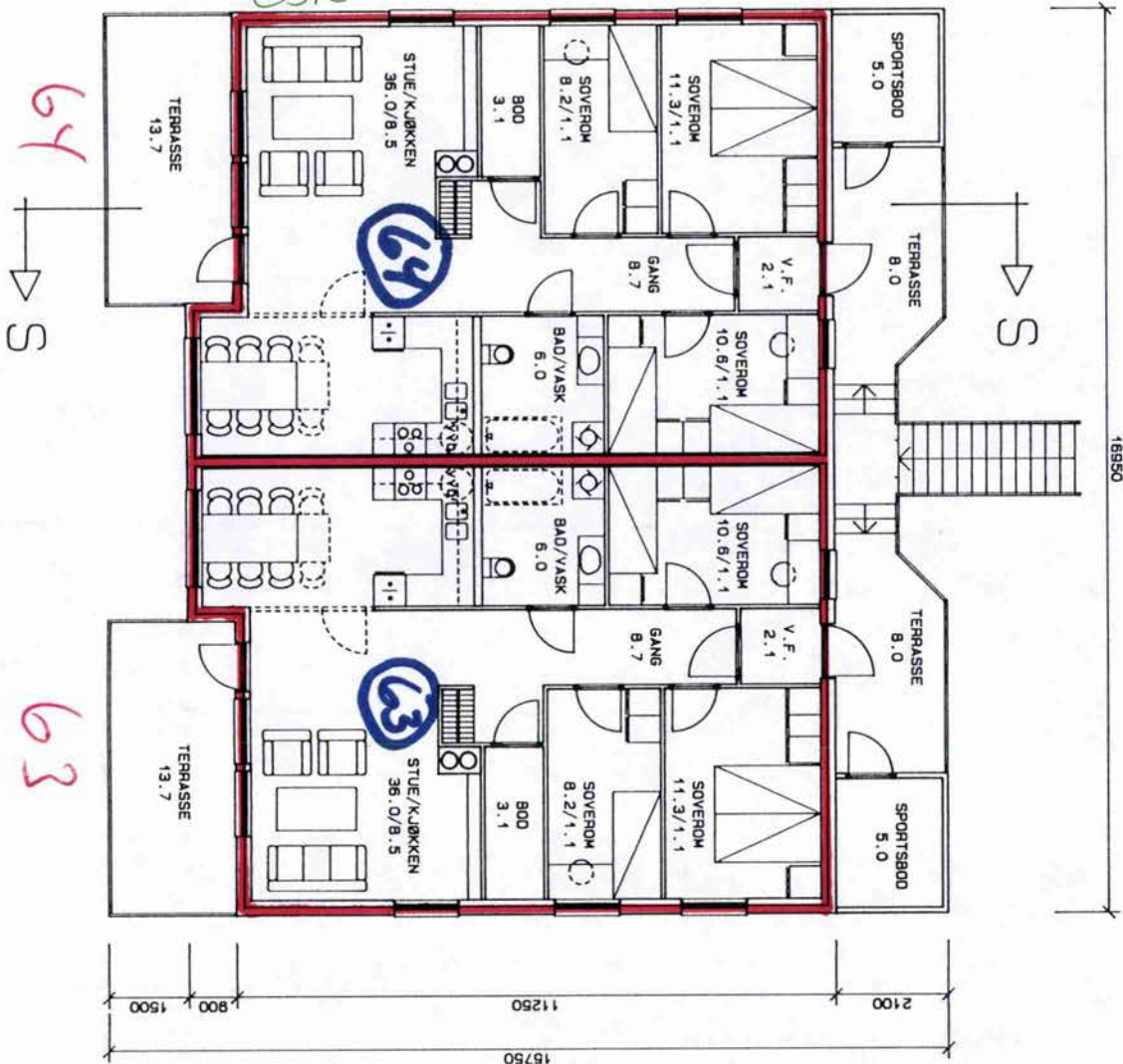
1. ETASJE → S

62

61

105 #

Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo



Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

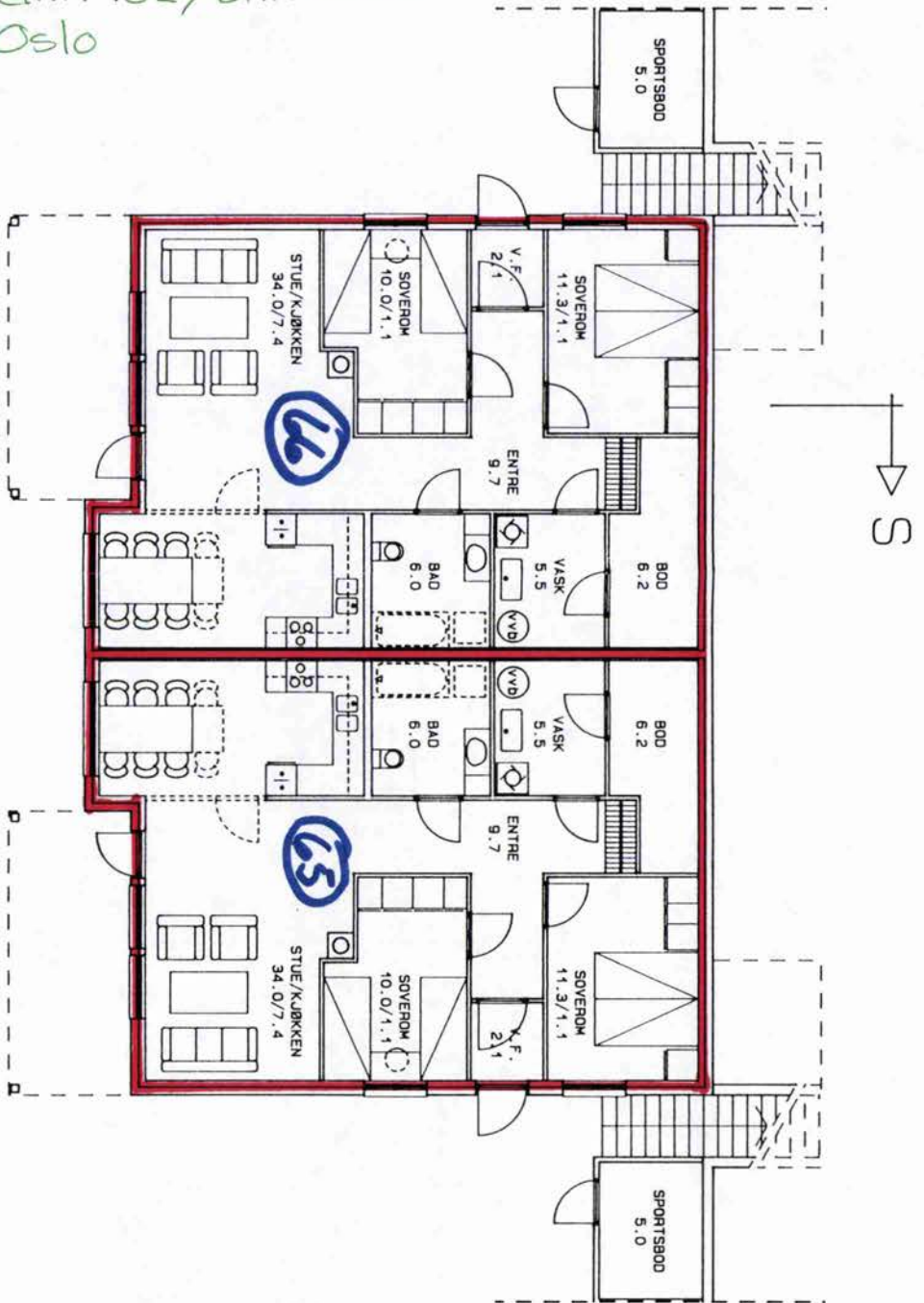
U-ETASJE

66

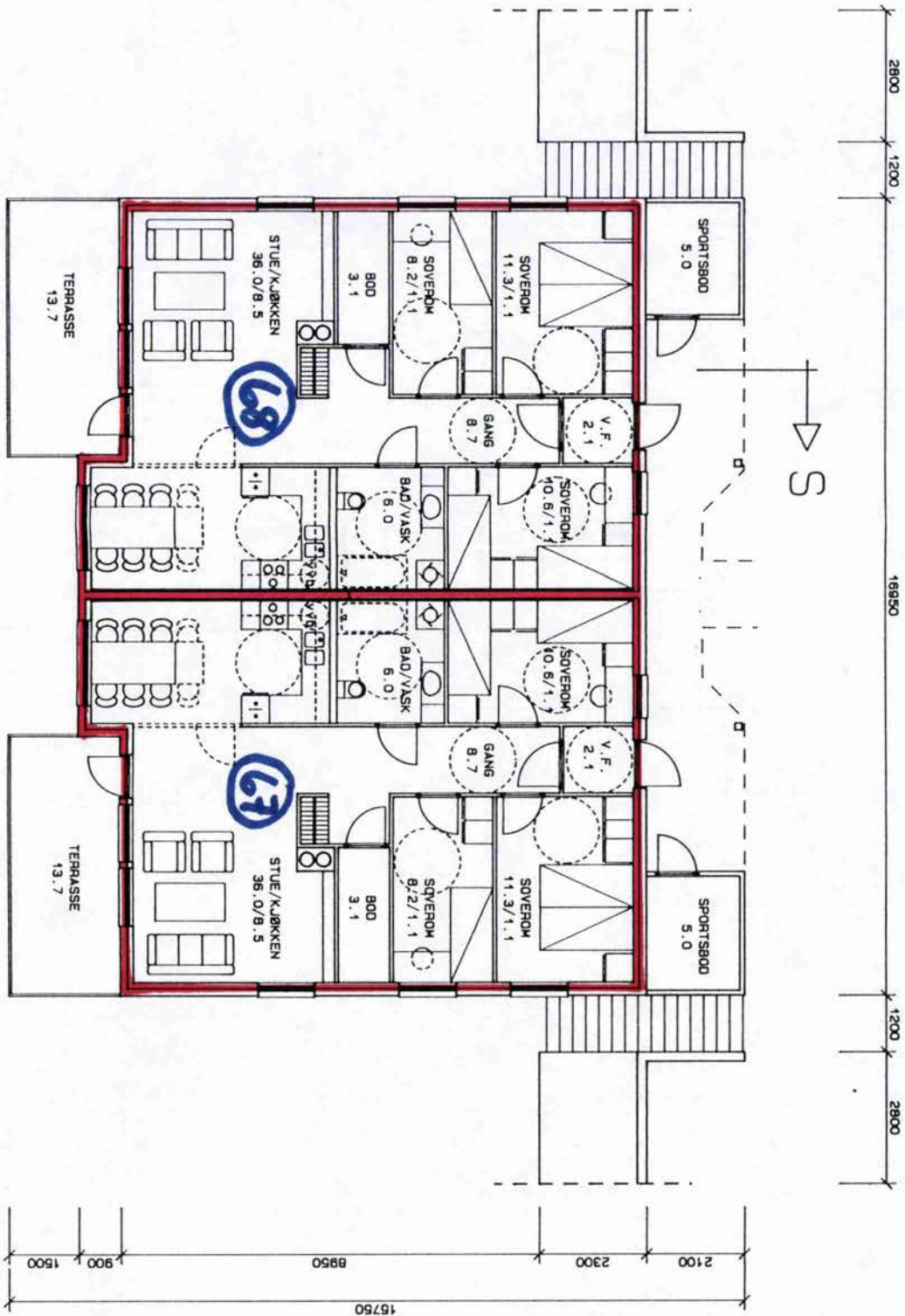
→ S

65

HUS!



Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo



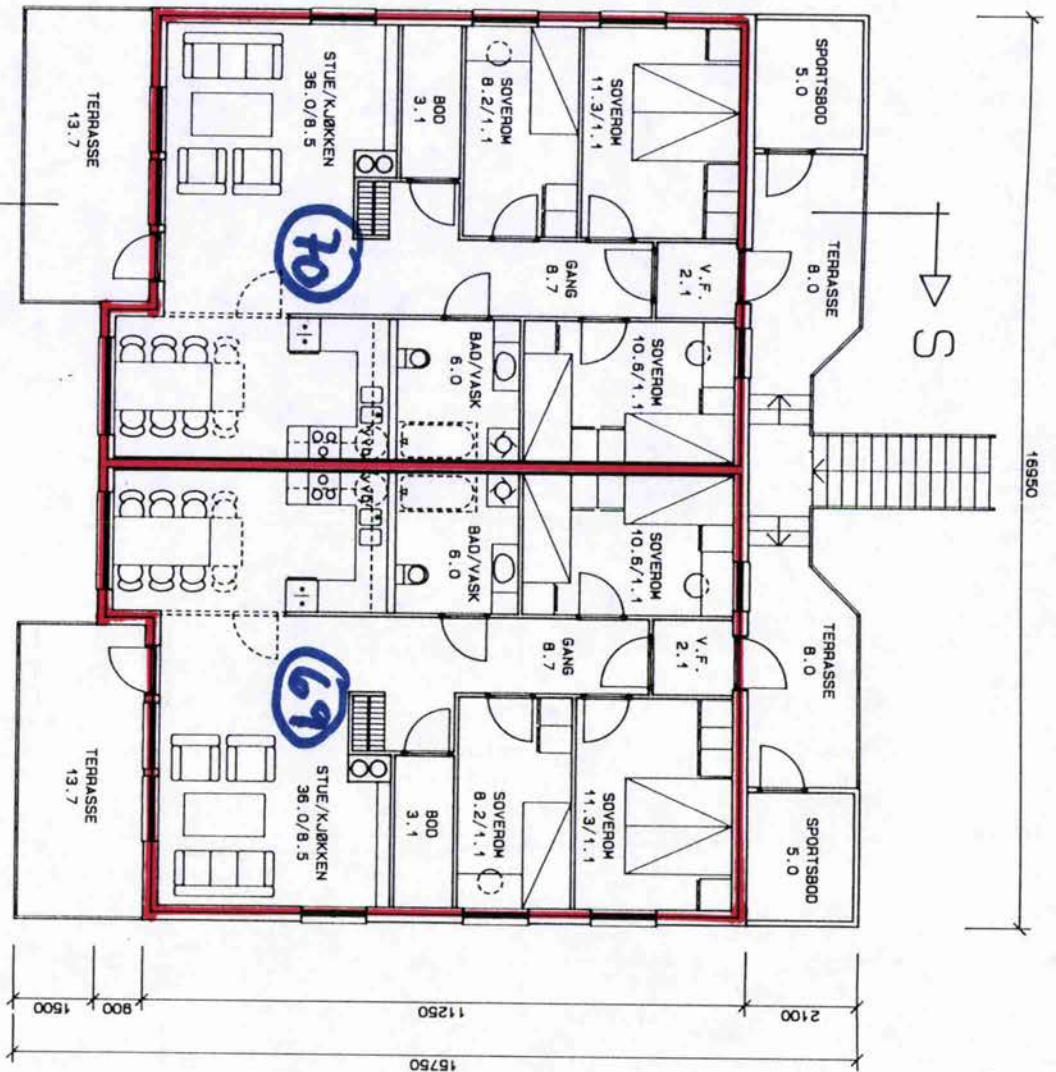
1. ET'S JE $\rightarrow$ S

58

67

15

Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo



2. ETASJE

70

S

69

hus i

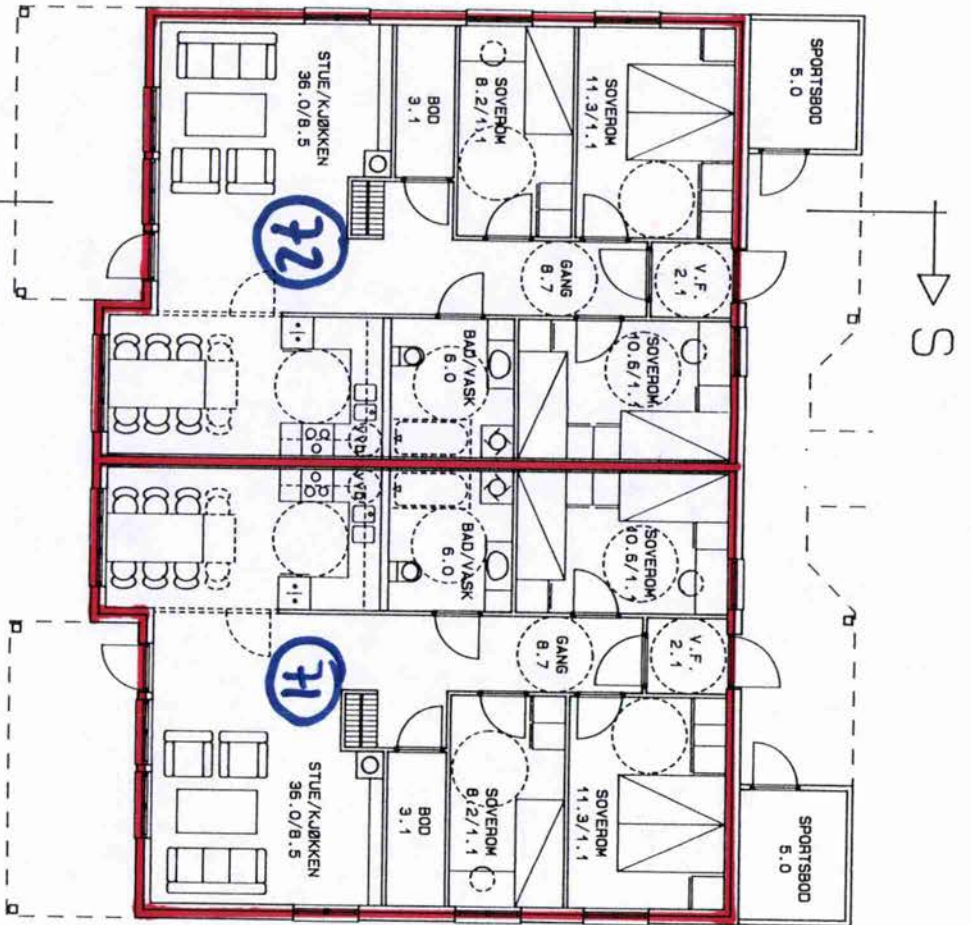
Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo

1. ETASJE

72

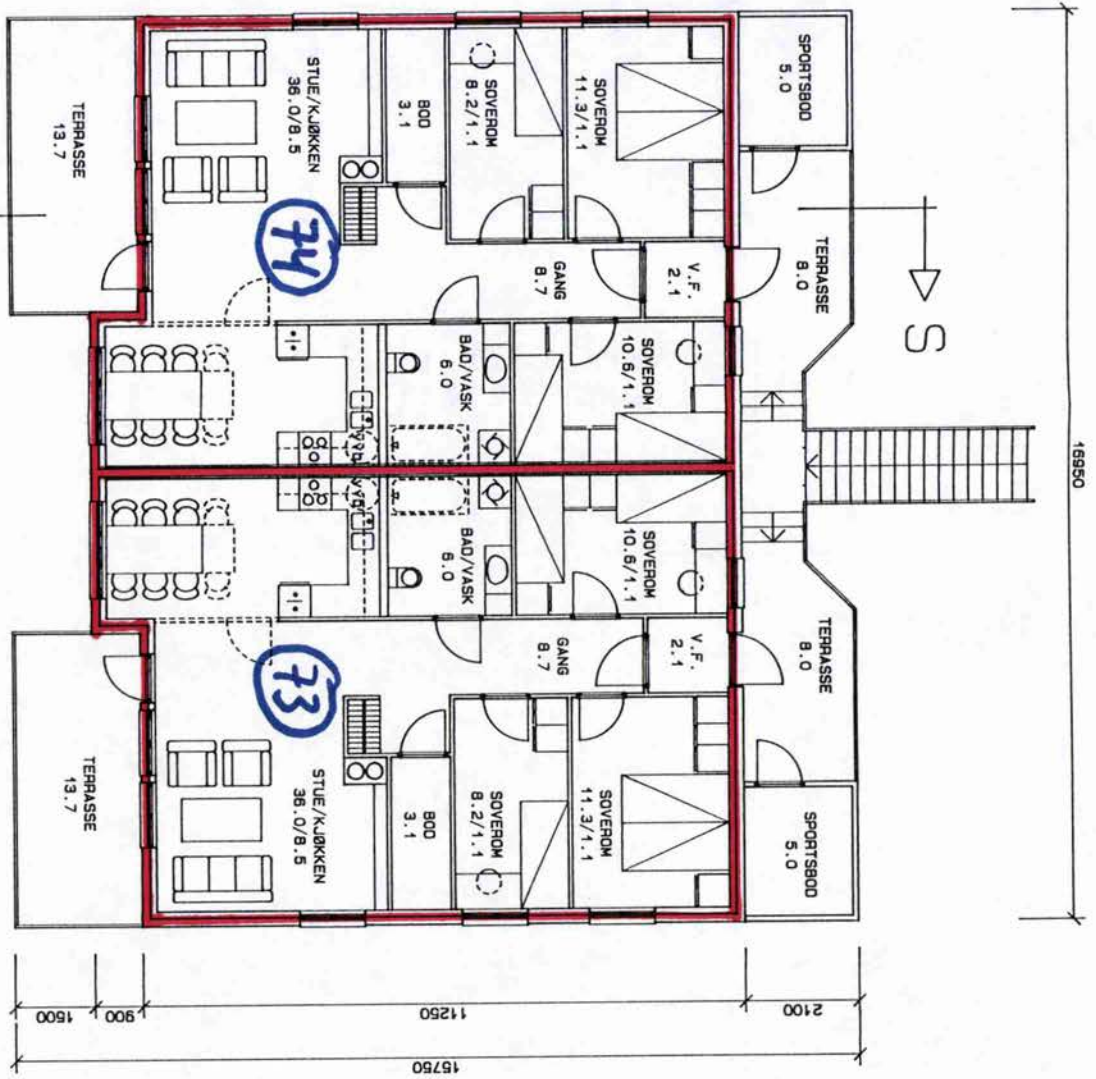
S

71



hus 3

Gnr. 102, bnr. 1082
Oslo



2. ETASJE

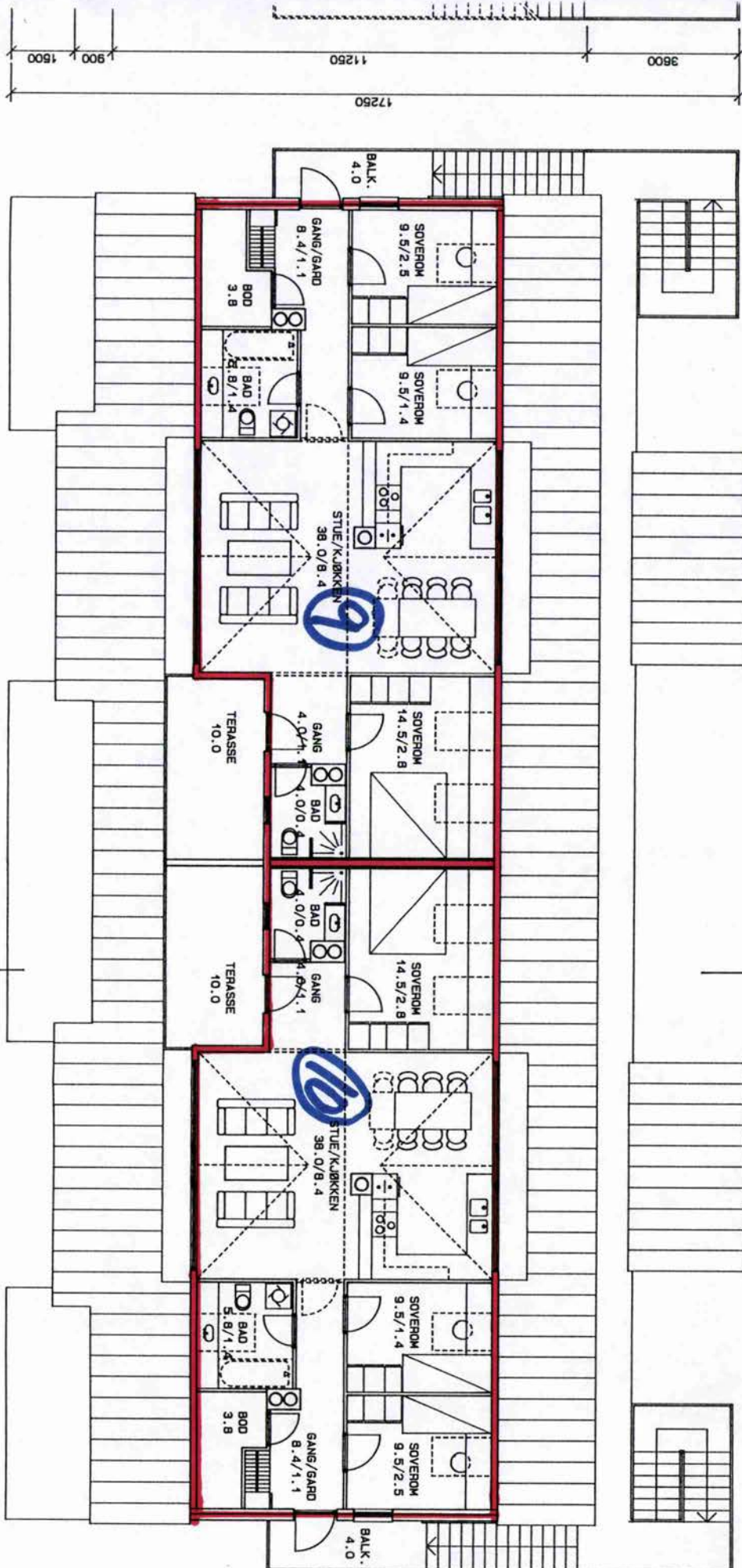
hus 5

74

S

73

Gr. 102 Bnr. 1082
OSLO



LOFT

9

S

10

HUSA

EMERA NO1 AS
V/FRANCIS JOHANSSON-MERRICK
HENRIK IBSENS GATE 40-42
0255 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01250020
Vår referanse: 3812528/26935067
Bestilling: C3 2025-08-21 (4) 6

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44853	200	19.1.2015	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	102	1082	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Rekvirent iht. folgebrev/-

dokument nr. 993 445 959

org.nr./f.d.

Fødselsnr./Org.nr. 984672470

ERKLÆRING

vedrørende

Doknr: 44853 Tinglyst: 19.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**Eiendom** : **Gnr 102 Bnr 1082**
Hagastubben mellom 10 og 19 i Oslo**Saksnummer** : **201411354**
Type byggverk : **Utendørs terrengtrapp****Tiltakshaver** : **Hagastubben Sameie**

Den 17.10.2014 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at utendørs terrengtrapp kan plasseres på regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 23.06.2014, dokument nr. 1, avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 4,5 meter fra midt regulert Hagaveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 7/12 - 14

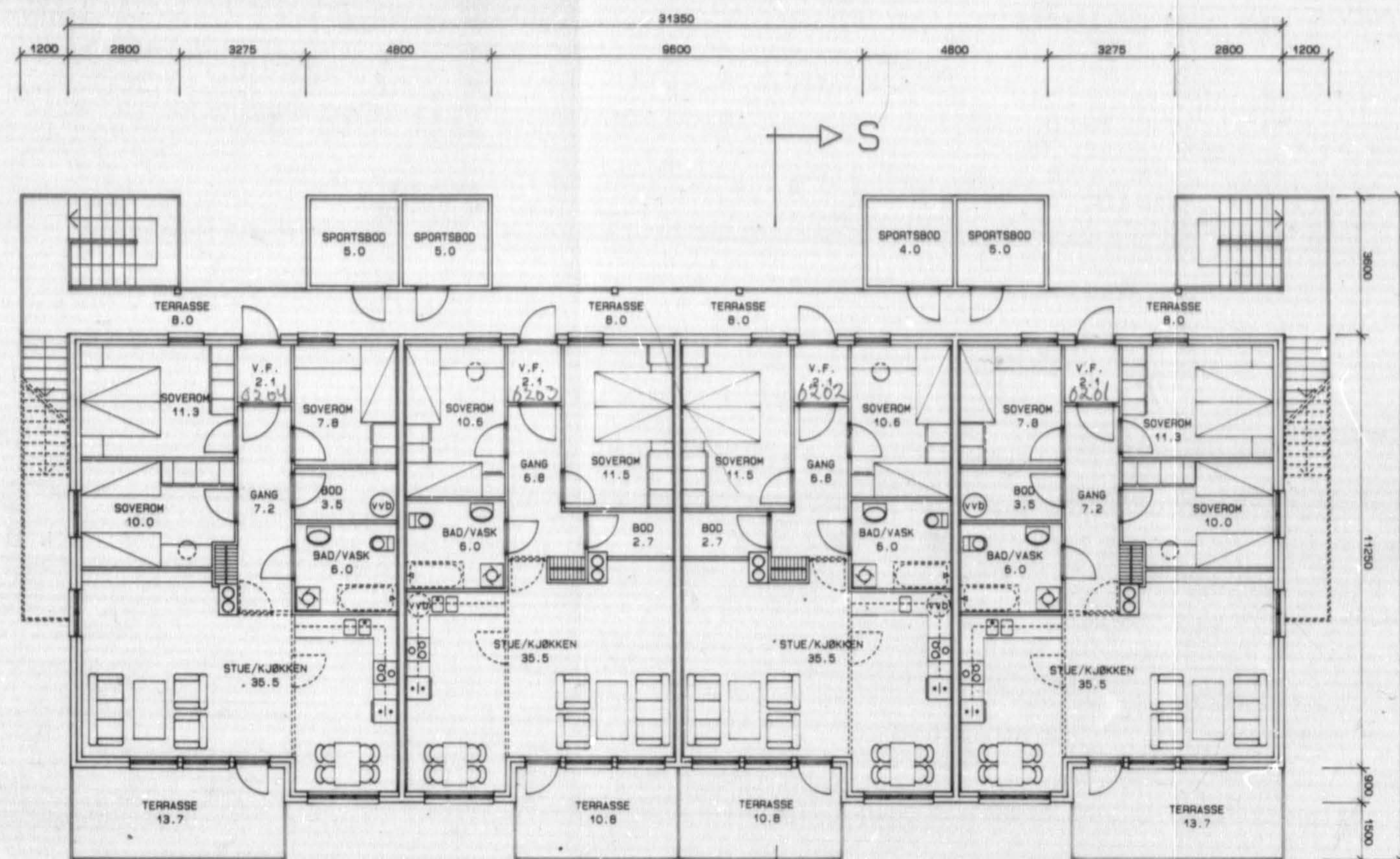
Thomas R. Risse

Eiers underskrift

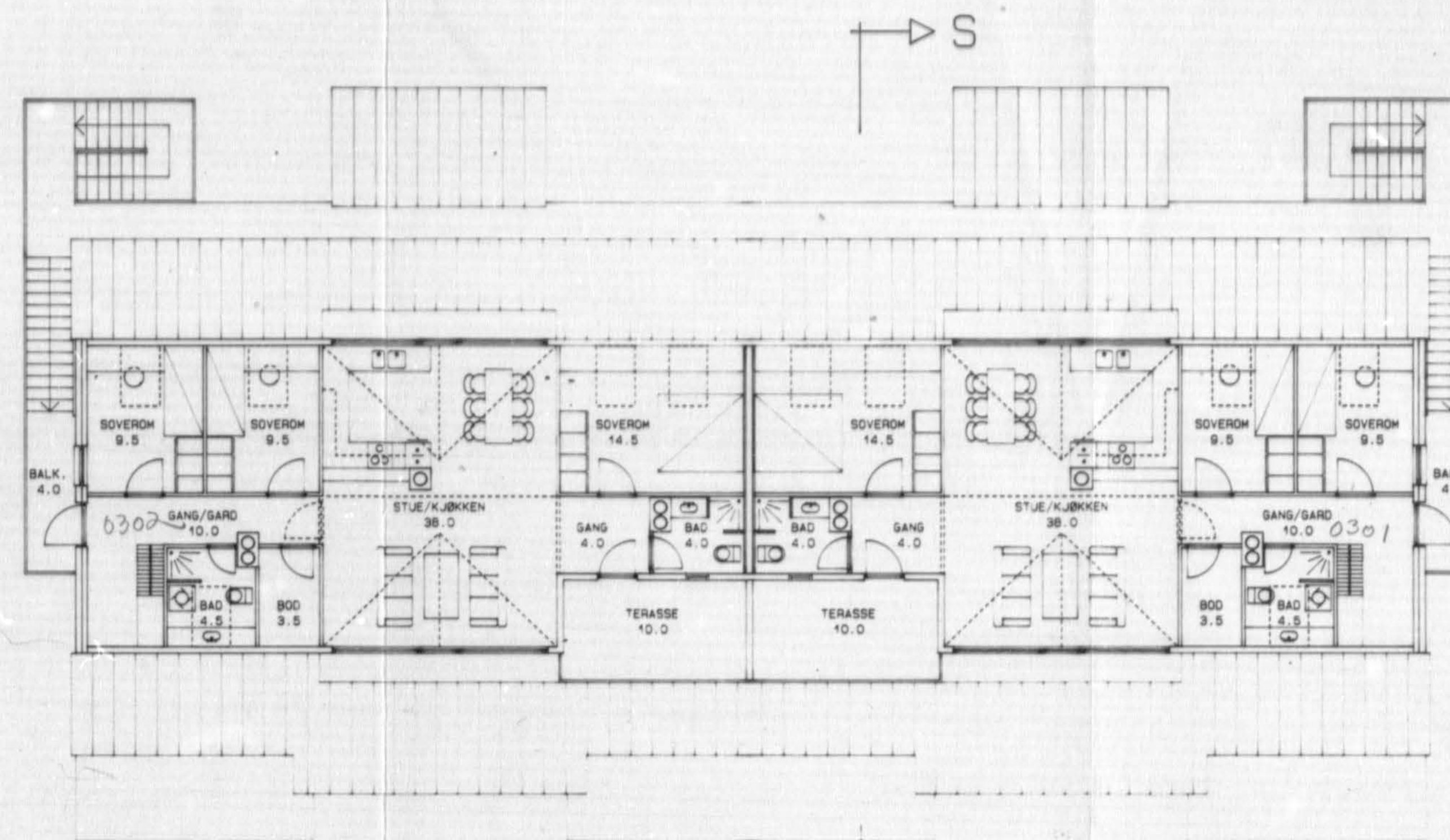
Hilde Winberg



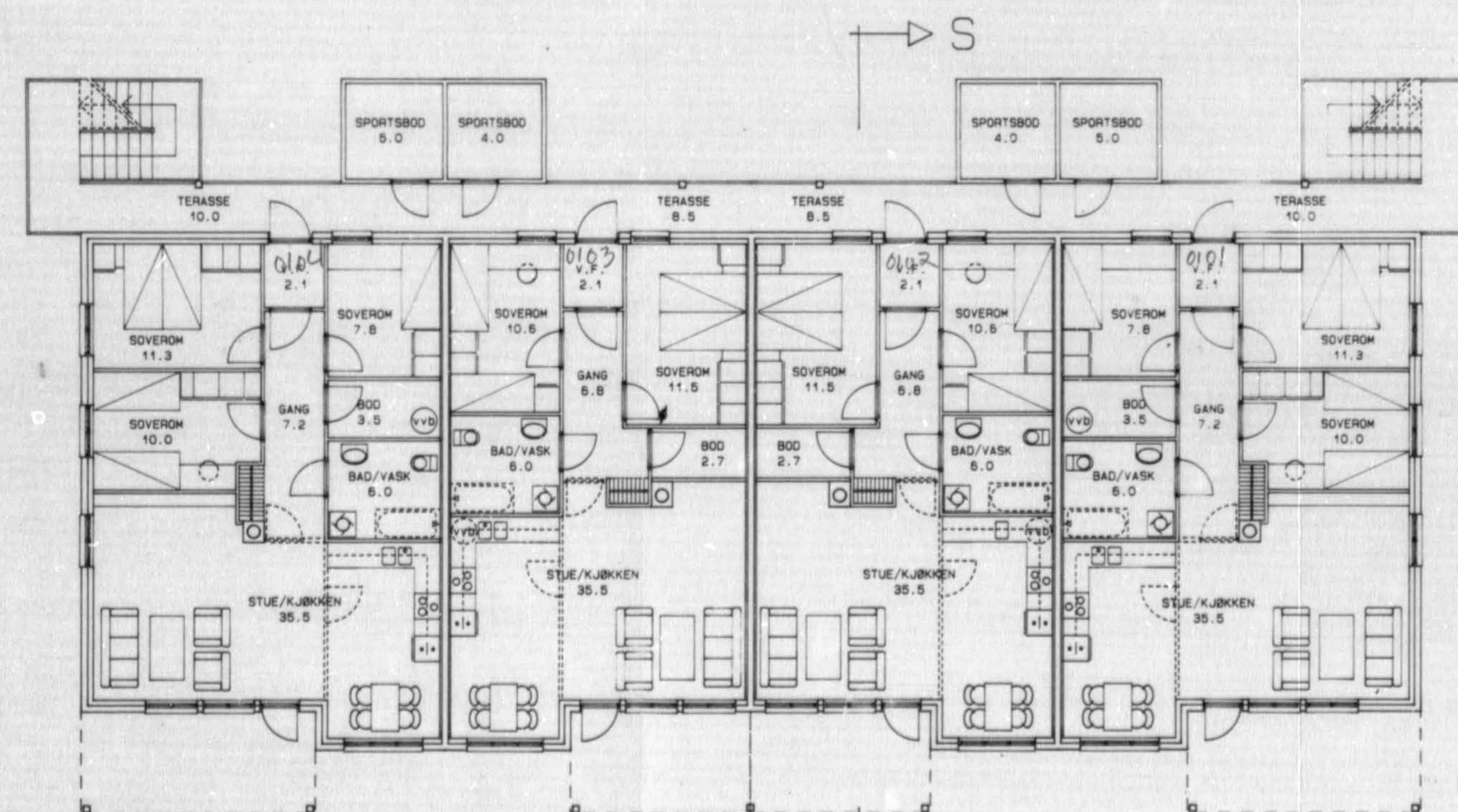
Fødselsnr.



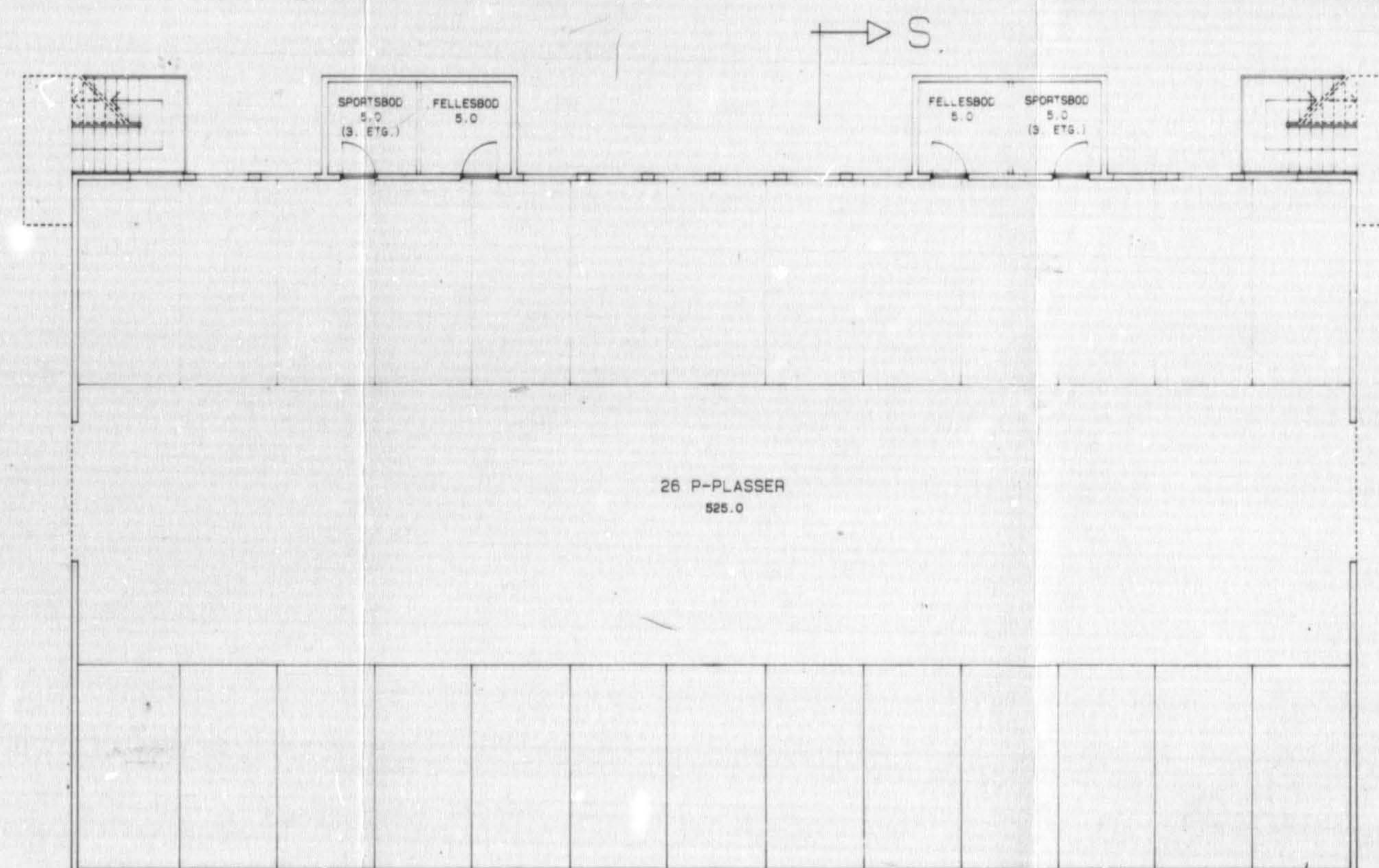
2. ETASJE



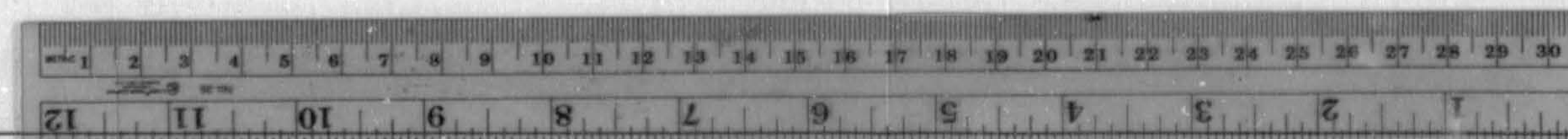
LOFT



1. ETASJE



U - ETASJE



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERET - 21 X



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Hagastubben Sameie
v/Tore Wæthing
Hagastubben 64
0980 OSLO

05 APR. 2000

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199201595-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass:	HAGASTUBBEN 65-74	Eiendom:	102/1082
Tiltakshaver:	Hagastubben Sameie	Adresse:	v/Tore Wæthing, Hagastubben 64, 0980 OSLO
Søker:	Haaland, Knut M., arkitekt MNA	Adresse:	Frydenlundgata 19, 0169 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av forespørsel fra sameie datert 27.03.00 og tidligere gjennomganger av saken.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet


Arild R. Johannessen
Saksbehandler



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
Postgiro 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823

S-3047

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av GNR 102 BNR 1 m.fl. som omreguleres fra byggeområde for offentlig bygning (alders- og pleiehjem) til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 05.04.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198907518](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 102 BNR. 1
HAGAVEIEN, STOVNER.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
 - Offentlig trafikkområde - vei
 - Offentlig trafikkområde - gangvei.
- § 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Byggehøyden skal ikke overstige 3 etasjer, hvorav den ene skal være underetasje eller ligge i takkonstruksjonen når etasjeantallet er mer enn 2. Tillatt bruksareal, BRA=7000 m².
- § 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minst 70 parkeringsplasser skal være i underjordiskanlegg. Dette parkeringsanlegget skal opparbeides uten unødvendigopphold. Det skal reserveres 20 m² bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass som ikke er vist i garasje eller under terreng.
- § 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten (jfr. paragraf 69 i plan- og bygningsloven). Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsanlegg.
- § 6. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.