

HASLE

Grenseveien 52

Velkommen til
din nye bolig



Plante

egning

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

35/42 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

18 905,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

3372 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 512 186,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 205,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 3 281,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

18 686,-

BYGGEÅR

2007

Din megler



Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

+47 452 05 154

Er du ute etter en megler som er grundig, strukturert og alltid tilgjengelig? Da er Regine megleren for deg.

Med et skarpt blikk for detaljer og en genuin interesse for mennesker, sørger Regine for at hver kunde får tett oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Hun legger stor vekt på tydelig kommunikasjon og personlig rådgivning – slik at du som kunde alltid føler deg trygg og informert.

Ingenting overlates til tilfeldighetene. Regine er kjent for sin nøyaktighet, høye arbeidsmoral og evne til å skape gode relasjoner – kvaliteter som sammen bidrar til både gode opplevelser og sterke resultater.



Lys 2-R hjørneleilighet i 4. etg | Balkong og flott utsikt | Supersentralt m/T-bane | Lave FK | Felles takterrasse

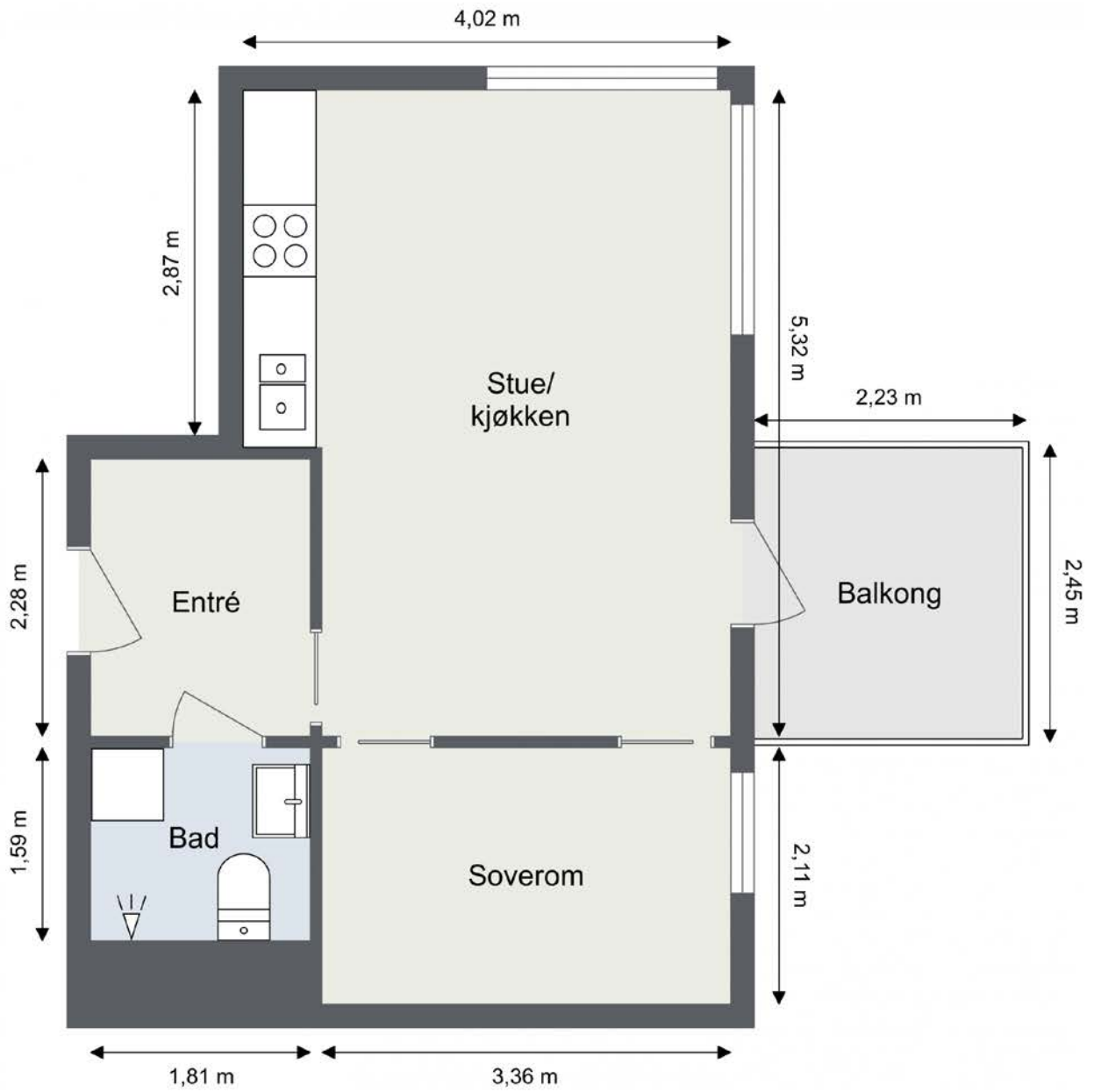
Velkommen til Grenseveien 52! En lys og innbydende 2-roms andelsleilighet beliggende i byggets 4. etasje på populære Hasle. Dette er en attraktiv hjørneleilighet med gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med fine solforhold og lite innsyn. Her bor du i et veletablert borettslag med tilgang til felles takterrasse – et ekstra gode i hverdagen.

Beliggenheten er svært sentral med Hasle T-banestasjon kun ett minuttsgang unna, som gir deg raske og enkle forbindelser til hele Oslo. I nærområdet finner du alt av servicefasiliteter, butikker og hyggelige møteplasser.

- Hjørneleilighet med rikelig lysinnslipp
- Balkong med gode solforhold og lite innsyn
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Trestavs parkett i alle rom
- Felles takterrasse
- Bod i kjeller
- 21 Bussen og flybuss

Plantegning























JERNIA FLORISS SATS coopмага MASKE TORG

1000

coopмага MASKE TORG

Områd

ebilder



SLE TORG

(18)

coop mega
8-22 (9-20)

FLORISS

VINMONOPOLET

SATS

JERNA

vitusapotek+

nille

pets

UN

UN

BAKER HANSEN









VALE HOVIN
ISBEGÅENDE
K

SWISS
VIF
20-7-17

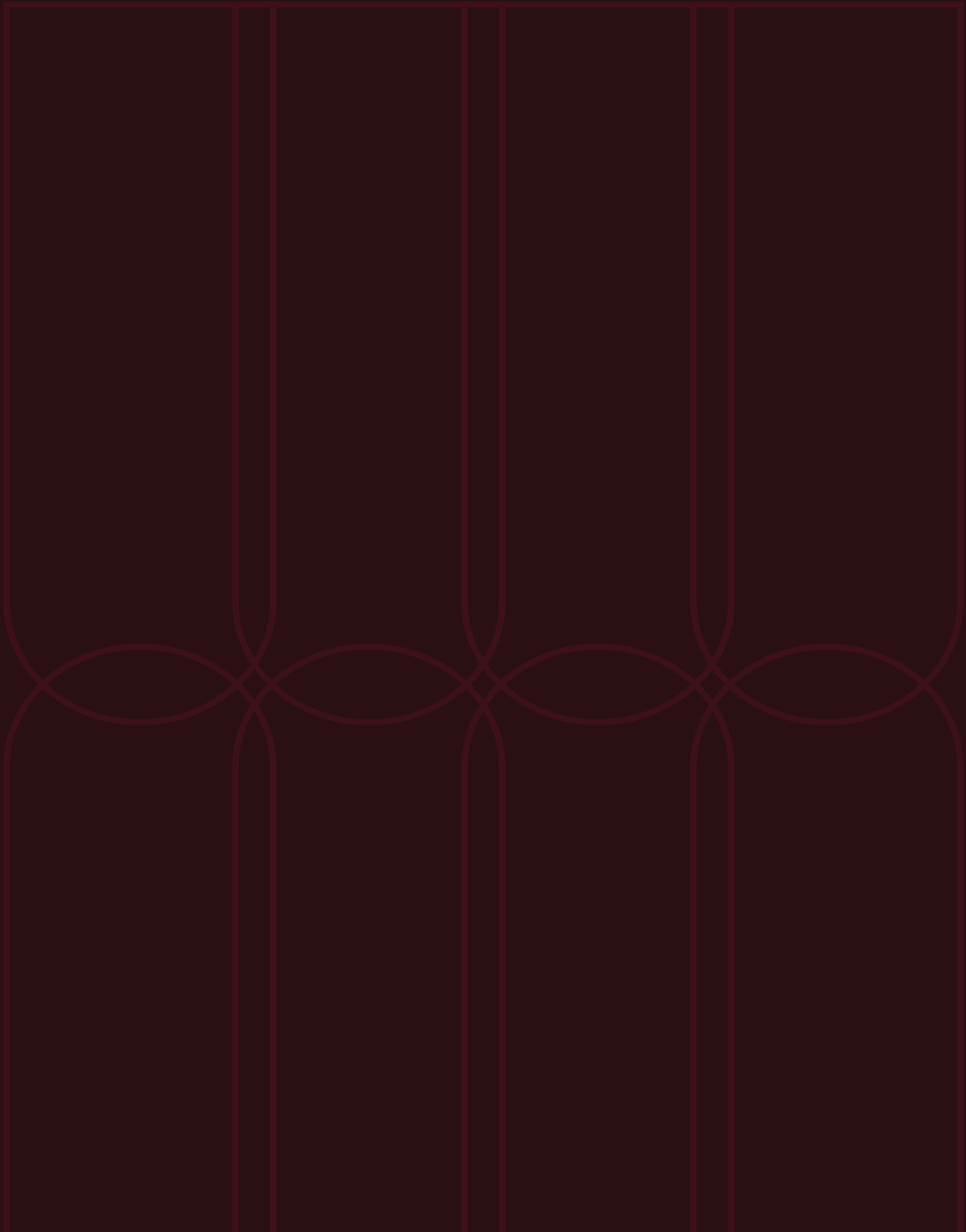
Utility arena

INGANG 14



GRENSEVEIEN 52

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 490 000

Omkostning kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

3 281 (Andel av fellesgjeld)

4 493 281 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 255 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 905 (Omkostninger totalt)

4 512 186 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 512 186

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 205,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader på kr 3 205,- per måned som inkluderer TV og bredbånd, samt renter og avdrag på fellesgjeld. Fjernvarme for oppvarming og varmtvann faktureres som et eget tillegg på giroene, men er en del av den totale månedlige betalingen.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 397,-

- Tv og bredbånd Get: kr 185,-

- Fjernvarme: kr 550,-

- Renter fellesgjeld: kr 14,-

- Avdrag fellesgjeld: kr 59,-

Merk at flytende rente kan endres og påvirke månedlige kostnader.

Eiendomsskatt inngår ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til eier i mai og oktober. Oppvarming og varmtvann (fjernvarme) er ikke inkludert i felleskostnadene, men faktureres som et eget tillegg på giroene basert på samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår ikke i felleskostnadene og blir viderefakturert til eier i mai og oktober.

Fellesgjeld

Kr 3 281 pr. 21.04.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamlinger.

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: Den Norske Stats Husbank

Lånummer: 114985641

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Restsaldo pr. 21.04.2026: kr 27 493 079,-

Andel av saldo: kr 0,-

Restløpetid: 28 terminer (siste termin 01.04.2033)

Rente: 4.05%

Bank: DNB Bank ASA

Lånummer: 12139606106

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.

Restsaldo pr. 21.04.2026: kr 473 660,-

Andel av saldo: kr 3 281,-
 Restløpetid: 17 terminer (siste termin 30.06.2030)
 Rente: 5.14%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja, på lånet i Husbanken. Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Det er ikke IN-ordning på lånet i DNB.

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: Andre relevante utgifter:

- Årlig innbo forsikring
- Alarmsystem
- Utvidet pakke tv/internett

Listen er ikke uttømmende.

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 18 686 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 081 177 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 324 706 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektsåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

På Hasle bor du med byens beste kollektivforbindelser rett utenfor døren, samtidig som du har umiddelbar tilgang til grønne lunger og alt du trenger i hverdagen. Området rundt Hasle Torg har de siste årene utviklet seg til å bli et attraktivt og moderne nabolag, med en god kombinasjon av ny bebyggelse, servicetilbud og rekreasjonsmuligheter. Vinslottet ligger kun 10 minutters gange unna og byr på restauranter, vinbar, kaffebarer og butikker i et hyggelig nærmiljø.

T-banestasjonen på Hasle er kun et par minutters gange unna, og tar deg raskt til sentrum med linje 5, samt flere andre linjer som gir enkel tilgang til resten av Oslo. For de

som sykler eller går, er det gode forbindelser både mot sentrum og nærliggende bydeler. Med både 21-bussen og flybussen rett utenfor døren er det enkelt å komme seg både rundt i byen og til/fra flyplassen.

Dagligvarehandelen er unnagjort på et øyeblikk; Coop Mega Hasle Torg og Vitusapotek Hasle Torg ligger begge et minuttsgange fra boligen. I tillegg finner du flere hyggelige kaféer og servicetilbud i området, som gjør hverdagen både enkel og behagelig. Ønskes det andre handlemuligheter finner du både Rema 1000 og Kiwi noen minutter unna.

Nabolaget preges av grønne områder og parker i umiddelbar nærhet, perfekt for en pust i bakken eller aktiviteter ute. Både Hasleparken og nærliggende friområder gir gode muligheter for tur, lek og rekreasjon året rundt. For den aktive finnes også Teglverket Idrettshall og SATS Hasle, som gir gode treningsmuligheter like i nærheten.

Hovin/Hasle-området er kjent for å være rolig, trygt og familievennlig, med en god blanding av unge voksne, barnefamilier og etablerte beboere. Her får du et hyggelig bomiljø med en fin balanse mellom byliv og tilbaketrukket ro.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksiparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3372 m²

Borettslaget eier seksjon 1 av gnr. 127 bnr. 70 i Oslo kommune. Eiendommen er en eiet tomt på 3372 m². Tomten er seksjonert, hvor seksjon 1 eies av borettslaget og seksjon 2 eies av næring (Hasle torg nærsenter). Fellesarealene inkluderer en takterrasse.

Vedlagt salgsoppgaven følger et kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene, samt fellesarealene. Tomtearealet som er oppgitt i salgsoppgaven er det totale arealet for hele eiendommen, inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner.

Arealbekreftelse fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for blokk/bygård/terrassehus datert 21.01.2011. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Samsvarserklæring for det elektriske anlegget fra byggeåret, datert 28.11.2007.

Det foreligger godkjente byggetegninger for leiligheten i 4. etasje og disse samsvarer med dagensløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.01.2011.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

Balkong på ca. 5,4 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 7 m².

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 35 m² Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Standard

En velplassert toromsandel i 4. etasje i en blokkbebyggelse fra 2007, med heis i bygget og balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med entré, bad, soverom og stue i åpen løsning med kjøkken. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og radiatorer tilknyttet felles varmtvann sørger for jevn oppvarming.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en hyggelig og praktisk entré med god plass til yttertøy og sko. Her er det rom for garderobeløsning og en liten sittebenk – perfekt når du skal av og på med skoene. Den lune parketten gir et varmt førsteinntrykk, og planløsningen oppleves både naturlig og funksjonell, med enkel adkomst til bad, stue/kjøkken og soverom.

Stue:

Stuen er lys og romslig med en fin, firkantet planløsning som gjør den enkel å møblere etter egne ønsker. Her er det god plass til en komfortabel sofagruppe og sosiale soner. Som hjørneleilighet får rommet rikelig med naturlig lys fra flere vinduer, noe som gir en luftig og behagelig atmosfære gjennom dagen. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik balkong med lite innsyn – et perfekt sted for rolige morgenstunder eller hyggelige kvelder ute.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en tidløs og funksjonell utforming med rene, glatte fronter og godt med arbeidsplass. Her ligger alt til rette for både hverdagsmat og hyggelige måltider. Hvitevarene er integrert og medfølger, noe som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Det er også tilrettelagt for oppvaskmaskin. Kjøleskap kan medfølge etter nærmere

avtale.

Soverom:

Soverommet ligger skjermet til med adkomst via to dører fra stuen, noe som gir en fleksibel og praktisk løsning. Her er det god plass til dobbeltseng og rommet oppleves lunt og behagelig med rolige fargetoner. Integrerte garderobeskap og hyller gir rikelig med oppbevaring.

Bad:

Badet fremstår moderne og stilrent med klassiske hvite fliser og baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter som gir et tidløst uttrykk. Videre er badet utstyrt med servant, veggfestet klosett med innebygget susterne samt dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Trestavs parkett i entré, stue/kjøkken og soverom. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet og malte plater. Flislagte vegger på bad.

Himling: Sparklet og malte plater samt malte betongelementer.

Lagring:

Ekstern bod i kjeller.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Kjøleskapet medfølger ikke, men kan alternativ kjøpes i ettertid hvis ønskelig.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke

finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

LISTE FRA SELGER:

Medfølger:

- Kleskap i gang og soverom er skrudd fast og følger med salg
- Bokhyller på soverom
- Oppvaskmaskin og stekeovn
- Balkongdekke /plast fliser

Medfølger ikke:

- Taklampene i stue/kjøkken og soverom (totalt 3)
- Skap over vaskemaskin
- Rullegardin på soverom
- Vaskemaskin
- Kjøleskapet - kan alternativ kjøpes i ettertid hvis ønskelig.
- Frittstående skap i stue (ved siden av sofa) - kan alternativ kjøpes i ettertid hvis ønskelig.

*Kan også være åpen for å selge andre ting.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgssoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Glidning på rør bak sistene som har ført til rør satt litt skjevt i forhold til muffe og medførte til lekkasje i underetasje. Det førte også til fuktskader i vegg bak sistene. Lekkasje ble reparert og ny sistene installert.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Montering av dusjhjørne (dører)

Firmanavn: Christiania Vvs AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyert?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært et par lekkasjer i parkeringsanlegget. Det har ikke påvirket bod tilknyttet leiligheten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en pågående sak vedrørende utbygging i hjørnetomta mellom T-banestasjonen og lyskrysset Grenseveien/ Økernveien. Dersom dette blir vedtatt vil det ikke påvirke utsikten tilknyttet leiligheten.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er gjennomført en tilstandsrapport ifm. salget. Det foreligger en skaderapport vedrørende vannskade som tidligere var på badet (Se punktet høyere opp i skjemaet).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har vært uenig i utbygging av hjørnetomten. Det er usikkert hvor involvert de er i denne saken per dags dato.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble funnet skjeggkre før min botid i borrettslaget. Dette ble behandlet av Nokas Skadedyrkontroll og det har ikke vært noen tilfeller av skjeggkre siden.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

-Samsvarserklæring signert og datert 28.11-2007 er fremvist for følgende arbeider: Elektrisk anlegg fra byggeår.

-Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2021:

- Montert dusjdører

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2024:

- Montering av terrassebord
- Maling av trappeoppgang
- Pålagt utbedring og kontroll av heiser
- Service og utbedring av brannvarslingsanlegg
- Reparasjon av ladere for elbil
- Vedlikehold av heiser
- Vedlikehold av tekniske anlegg
- Vedlikehold av elektro
- Vedlikehold VVS
- Vedlikehold av dører og porter
- Vedlikehold av brannvernustyr

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtromgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige gulv

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Hulltaking – Bad, 4. etasje: Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi veggen er en brannvegg. Innvendig veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

ANNEN INFO:

Bygning:

Andelsleilighet i en boligblokk oppført i 2007. Bygningens primære konstruksjon er stål, betong og tre. Bygningen har personheis. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein. Etasjeskiller i betong. Grunnmur i betong.

Tak:

Yttertaket er tekket med takpapp/folie.

Takkonstruksjonen er et flatt oppforet betongdekke.

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006 og 2008.

Dører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006. Innvendige dører er glatte.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Øvrig informasjon

Adresse

Grenseveien 52, 0579 OSLO

Gnr. 127, bnr. 70, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.Andelsnr. 4401 i BORETTSLAGET HASLE TORG II med orgnr. 990 399 581

Selger

Danny Liu

Borettslag

BORETTSLAGET HASLE TORG II

Organisasjonsnummer: 990 399 581

Andelsnummer: 4401

Borettslaget Hasle Torg II er et samvirkeforetak som består av 80 boliger. Borettslaget har organisasjonsnummer 990399581 og forvaltes av Boligbyggelaget Usbl.

Fra ekstraordinær generalforsamling (30.09-03.10.2025) ble Jon Erik Nordby valgt som ny styreleder. På ordinær generalforsamling (24.06-29.06.2025) ble det vedtatt å pusse og behandle terrassebord på takterrassen.

Det er planlagt å bytte internettleverandør i 2026 etter at nåværende avtale utløper. Lukking av blomsterbed med trykkimpregnert plank er pågående. Ladere for elbiler har vært ute av drift, men problemet skal nå være løst.

Kjekt å vite:

* Hver leilighet har en tilhørende bod, og borettslaget har en felles takterrasse.

* Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Risting av tepper og matter fra balkong er ikke tillatt. Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller på andre fellesarealer. Sykling, bruk av sparkesykkel og ballspill på fellesarealer er ikke tillatt etter kl. 20.00.

* Større oppussingsarbeider må meldes til styret og skal utføres av godkjente håndverkere. Endring/tetting av byggets ventilasjonsanlegg eller montering av

motoriserte kjøkkenvifter er ikke tillatt.

* Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen. Parkering skal skje på egen plass; biler parkert på andres plass eller utenfor oppmerket plass vil bli fjernet for eiers regning. Garasje plass i Hasle Torg Garasjesameie krever andelseierskap i borettslaget og signert bruksrettsavtale.

Borettslaget eier gnr 127 bnr 70 snr 1 i Oslo kommune. Tomten er en eiet tomt på 3370.8 m². Tomten er seksjonert, hvor seksjon 1 eies av borettslaget og seksjon 2 eies av næring (Hasle Torg Nærseiter).

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikrings selskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 79854371

Husdyr: Det skal søkes skriftlig til styret for en eventuell anskaffelse av dyr. Lufting av dyr skal skje utenfor borettslagets eiendom. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og kjøper belastes for denne.

Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken, eller noen som har tilhørt samme husstand de siste to årene. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Forkjøpsfrist: 08.05.2026.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig. Godkjenning kan nektes når

det er saklig grunn til det, og skal nektes dersom ervervet er i strid med vedtektene. Styret må gi melding om nektelse senest 20 dager etter at søknaden er mottatt, ellers regnes godkjenning som gitt. Kjøper har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: overskudd (kr 6 721 469,-)

Budsjettert resultat for 2025: overskudd (kr 3 704 251,-)

Disponible midler per 31.12.2024: kr 2 681 026,-

Egenkapital per 31.12.2024: kr 76 475 326,-

Styre honorar på kr 225 000,- for perioden 2024-2025 ble godkjent.

Borettslaget har en IN-ordning (individuell nedbetaling) på lånet i Husbanken. Det er anledning til å nedbetale på dette lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Det er ikke IN-ordning på lånet i DNB.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Andelseieren er ansvarlig for rensing av sluk på veranda/

balkong og å holde boligen fri for skadedyr. Enhver oppussing som innebærer byggetekniske endringer skal kun utføres av godkjente håndverkere, og større oppussingsarbeider må meldes til styret. Andelseieren har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmtvann i stue/kjøkken og soverom. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 1906

kWh i 2025. Kostnaden har ligget på mellom 300-550 kr i mnd. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning og bensinstasjon, samt fellesområde for felles avkjørsel, parkering og fortau, i reguleringsplan S-4065, vedtatt 14.04.2004.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17, «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger

vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

0301/127/70:

14.09.2007 - Dokumentnr: 731677 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 7052/12628

SNR: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 5576/12628

Denne attesterte kopien av dokument nr. 2007/731677/200 er en begjæring om oppdeling i eierseksjoner for eiendommen Gnr. 127, Bnr. 70 i Oslo. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner som omfatter både samleseksjoner for bolig (SB) og næringsseksjoner (N), slik det fremgår av fordelingslisten. Det er erklært at seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene, at bruksenhetenes formål er i samsvar med arealplanformål, og at areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Videre er det fastsatt vedtekter (§ 28), og kommunen har gitt tillatelse til seksjoneringen, som ble tinglyst 14.09.2007.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens

grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i borettslaget. Fjerning/ Utbedring har vært foretatt i fellesskap i borettslaget. Det har i ettertid ikke vært oppdaget ytterligere.

Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et insekt nært beslektet med sølvkre. Det lever utelukkende innendørs og trives best i fuktige miljøer, men sammenlignet med sølvkre kan det også overleve i tørrere forhold. Skjeggkre har blitt registrert i bygninger over hele landet, og flere av funnene er i nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre ved bruk av forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne metoden tilbyr pålitelig og sikker sanering. Når bygningsmassen har direkte tilknytning til naboenheter, kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene. Derfor må disse tilfellene behandles helhetlig for å oppnå raskt og effektivt resultat.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Vedlegg til Salgsoppgave

Se alle tilhørende dokumenter vedlagt.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 40 439,53

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar (Rabattert fra 15.500) kr 10 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (2 stk hiovedvisninger inkludert) (Privatvisninger kostnadsfritt.) kr 2 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 225,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 122 114,53 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner
daria.dymarska@emera.no
Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

14.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

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

GRENSEVEIEN 52

VEDLEGG



Nabolagsprofil

Grønseveien 52 - Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hasle Totalt 8 ulike linjer	1 min	0.1 km
Hasle Linje 5	2 min	0.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min	1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	13 min	1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	14 min	1.2 km

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	4 min	0.3 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	6 min	0.5 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	17 min	1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	10 min	0.7 km
Valle Hovin videregående skole	13 min	
Kuben videregående skole	20 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

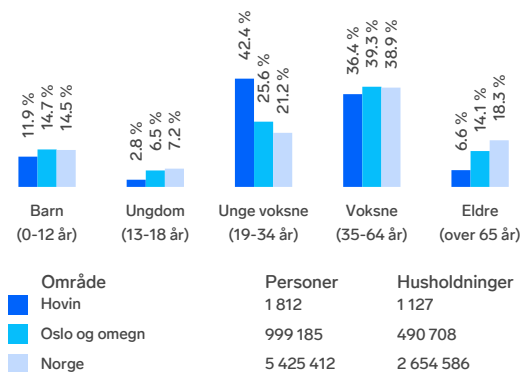
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Teglverket barnehage (1-5 år) 162 barn	4 min	0.3 km
Hovin barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min	0.5 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Hasle Torg	1 min
Kiwi Hovinveien	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



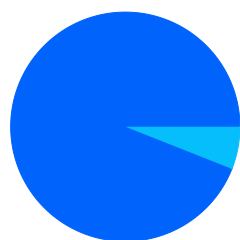
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall	3 min	0.2 km
Riksanlegg tennis Tennis	3 min	0.3 km
SATS Hasle	1 min	
STERK treningssenter	12 min	

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Perfekt og koselig nabolag! Stille, rolig, god tilgang til offentlig transport, park rett ved, grøntområder i nabolaget og hyggelige naboer.»

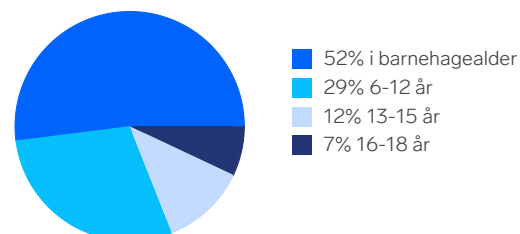
Sitat fra en lokalkjent



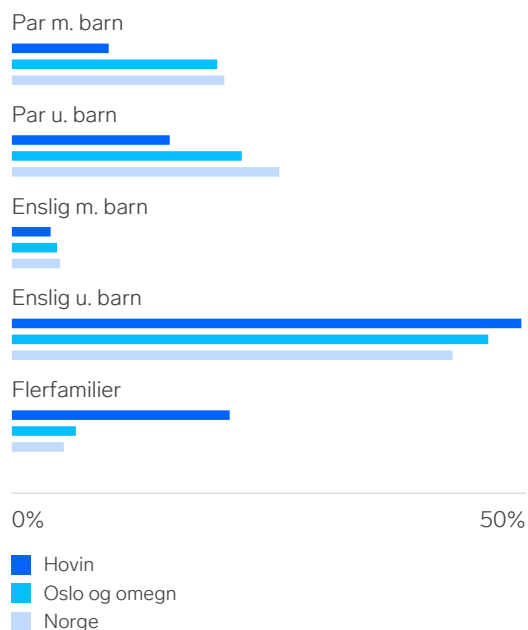
Varer/Tjenester

Hasle Torg	1 min
Vitusapotek Hasle Torg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

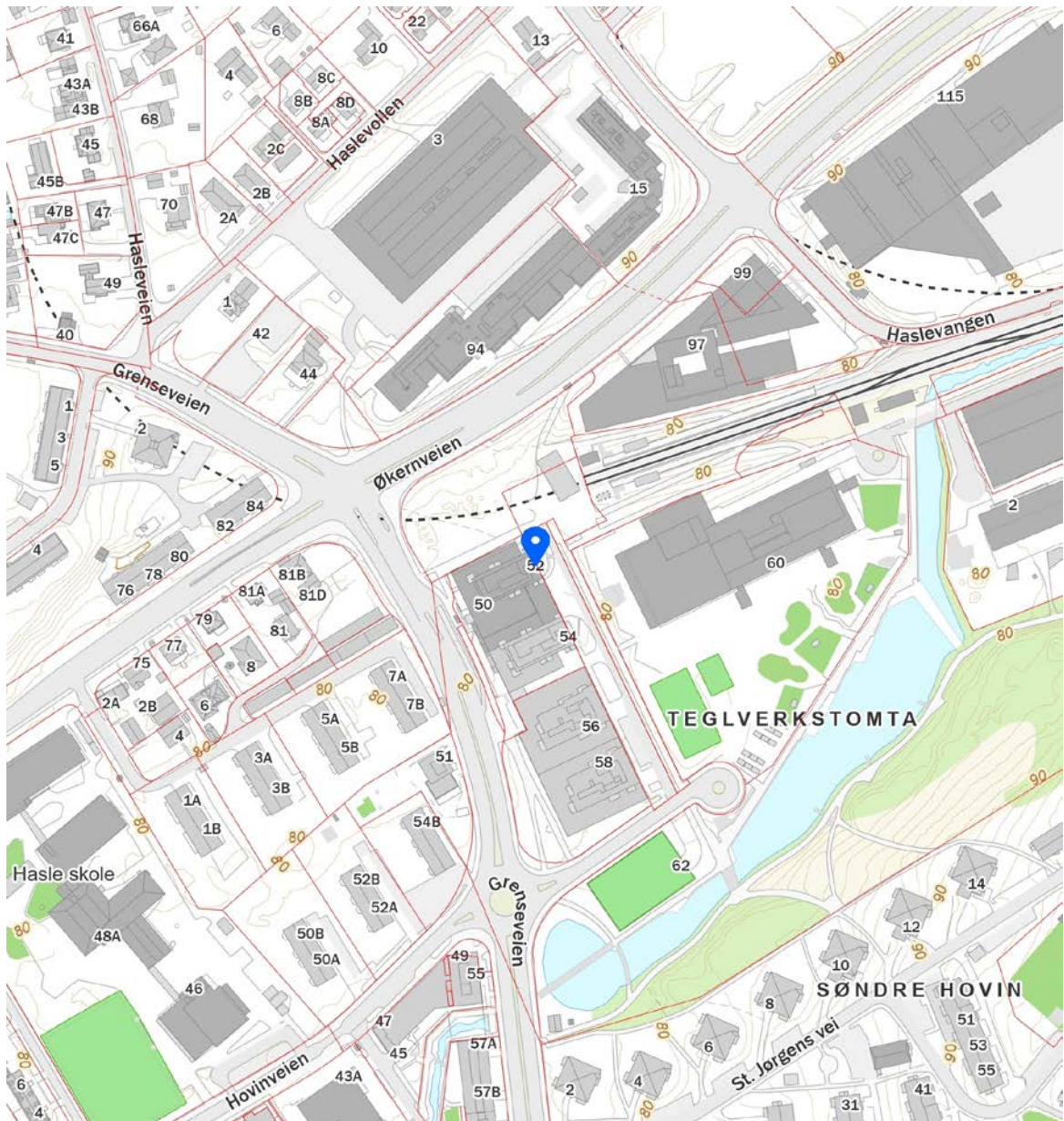
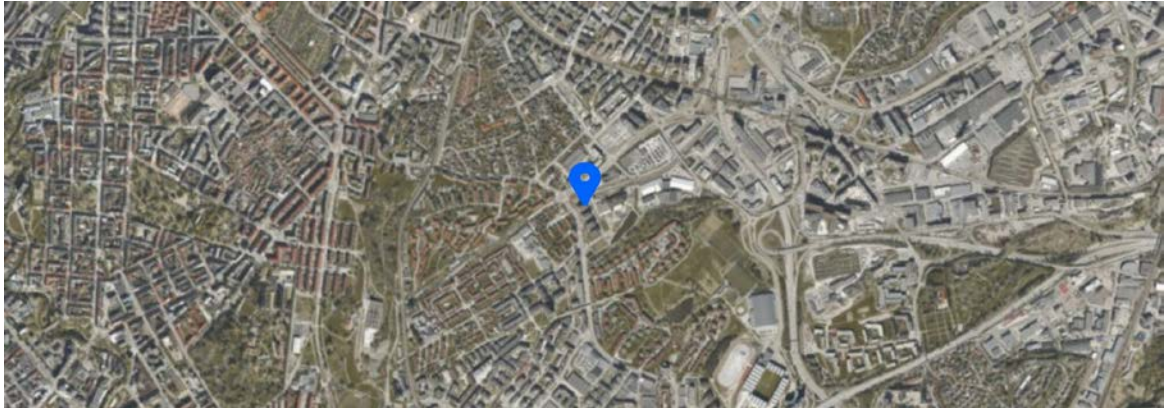


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260129	
Selger 1 navn	
Danny Liu	
Gateadresse	
Grenseveien 52	
Poststed	Postnr
OSLO	0579
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	79854371

Document reference: 02260129

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: DL

1

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

Beskrivelse

Glidning på rør bak sistene som har ført til rør satt litt skjevt i forhold til muffe og medførte til lekkasje i underetasje. Det førte også til fuktskader i vegg bak sistene. Lekkasjen ble reparert og ny sistene installert.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av dusjhjørne (dører)

Arbeid utført av

Christiania Vvs AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært et par lekkasjer i parkeringsanlegget. Det har ikke påvirket bod tilknyttet leiligheten.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er en pågående sak vedrørende utbygging i hjørnetomt mellom T-banestasjonen og lyskrysset Grenseveien/Økernveien. Dersom dette blir vedtatt vil det ikke påvirke utsikten tilknyttet leiligheten.

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er gjennomført en tilstandsrapport ifm. salget. Det foreligger en skaderapport vedrørende vannskade som tidligere var på badet (Se punktet høyere opp i skjemaet).

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget har vært uenig i utbygging av hjørnetomten. Det er usikkert hvor involvert de er i denne saken per dags dato.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble funnet skjeggkre før min botid i borettslaget. Dette ble behandlet av Nokas Skadedyrkontroll og det har ikke vært noen tilfeller av skjeggkre siden.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Danny Liu	74b7f1b9559042d6e1ac2 88b628fb8122b99244b	24.04.2026 14:07:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260129

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRENSEVEIEN 52, 0579 OSLO

Gnr: 127 Bnr: 70 Seksjon: 1

301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 27/04/2026

Utskriftsdato: 05/05/2026

Oppdragsnummer: 99374

Referansenr: 13247



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021: Montert dusjdører.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2007, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Danny Liu
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Danny Liu, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 127 Bnr: 70 Seksjon: 1
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 3370.8 m²
 Eierbrøk seksjon: 7052 / 12628
 Hjemmelshaver: Borettslaget Hasle Torg Ii
 Adresse: Grenseveien 52, 0579 Oslo

Andelsleilighet

Selskap: Borettslaget Hasle Torg Ii
 Organisasjonsnr: 990399581
 Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL
 Eier: Danny Liu
 Andelsnummer: 4401

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	26/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2007

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
4. etasje	35	0	0	5
Sum bolig:	35	7	0	5
Sum BRA:	42			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det oppsto en lekkasje i den innebygde sisternen i 2022. Forholdet ble senere utbedret av Kaph Entreprenør AS ved utskifting av sisternen. Dokumentasjon foreligger i form av arbeidsbeskrivelse fra entreprenøren.

Faktura fra rørlegger for utskifting av hovedstoppekran for varmtvann i 2026 er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006 og 2008.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydnotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 5,4 m ² . Plastheller på dekke og rekkverk i metall med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 113 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
--------------	--

Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
---------------------	---

Det var ikke krav om automatisk vannstopper ved oppføring av leiligheten, men montering anbefales for å begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår.
	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Innvendig gulv i stue/kjøkken har en lokal skade, og overflatene i entre har noe mer bruksslitasje enn gulvet ellers. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken. Himlingshøyde ca. 2,19 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i entré.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.</p> <p>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Sist i 2008. <p>Samsvarserklæring signert og datert 28.11-2007 er fremvist for følgende arbeider: Elektrisk anlegg fra byggeår.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.</p>

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.

Våtromsgulv - Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg. Fra nevnte rom er det ikke hullboret fordi veggen er en brannvegg. Innvendig veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag for boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimert for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

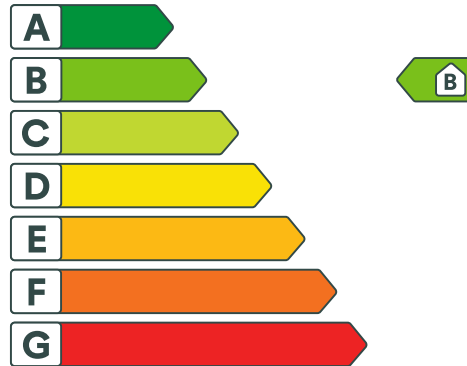
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse Grenseveien 52, 0579 OSLO	
Dato for energimerking 24.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286536
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81809445
Gårdsnummer 127	Bruksnummer 70
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0401



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 35,0 m²	Oppvarmet bruksareal 35,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
109,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
109,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 790 kWh



Grenseveien 52, 0579 OSLO



Detaljering

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



Grenseveien 52, 0579 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøøl - 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 21.04.26 Side 1 av 3

Borettslaget Hasle Torg II	Vår ref.: 877/4401	Fødselsdato eier: 07.03.1993
Grenseveien 52	Type: Borettslag frittstående	
0579 OSLO	Eiere: Danny Liu	
Organisasjonsnr: 990 399 581	Andelsnr: 4401	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 204

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tv og bredbånd Get	185
	Renter IN	-1 502
	Renter IN	1 502
	Avdrag IN	4 632
	Avdrag IN	-4 632
	Fjernvarme	550
	Renter	14
	Avdrag	58
	Felleskostnader	2 397

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før lånet er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	3 280	Gjeld siste årsoppg.:	3 453
Klient ajourf. lån:	55 907 017,02	Klient gj. s. årsoppg.:	28 840 964

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114985641, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 21.04.2026: 27 493 079

Andel av saldo: 0

Første termin: 01.07.2008Første avdrag: 01.07.2013 (siste termin 01.04.2033)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 930 204

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 449 910

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12139606106, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.04.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 21.04.2026: 473 660

Andel av saldo: 3 281

Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 30.06.2030)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jon Erik Nordby

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 21.04.26 Side 2 av 3

Borettslaget Hasle Torg II	Vår ref.: 877/4401	Fødselsdato eier: 07.03.1993
Grenseveien 52	Type: Borettslag frittstående	
0579 OSLO	Eiere: Danny Liu	
Organisasjonsnr: 990 399 581		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Grenseveien 52
Postnr/-sted: 0579 OSLO
Telefon: Mob.: 93056633
E-post: hasletorg2@outlook.com
Webside: 10

6: Ligning - 2025

Annen formue:	18 686	Gjeld:	3 453	Andre inntekter:	1 216
		Utgifter:	303		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	344 000
Andelsnr:	4401	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 127/70
Bygningstype: HB
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3370.8

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79854371
--------------	------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Første innflytting:	01.11.2007	SSBnr:	H0401
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget				

Fasiliteter:

Borettslaget ligger nær t-bane, bussholdeplasser, matbutikker og andre forretninger.

Signalleverandør: Get. Inkludert i felleskostnadene. Har også bredbåndsavtale med Lynet Internett.

Punkt 4 i Husordensreglene:

Dyrehold

Det skal søkes skriftlig til styret før en eventuell anskaffelse av dyr.

Lufting av dyr skal skje utenfor borettslagets eiendom.

Ved eierskifte der garasje plass i Hasle torg garasjesameie følger med må dette opplyses av megler i forbindelse med eierskiftet. Det er ikke lov til å eie garasje plass i Hasle torg garasjesameie (gnr 427 bnr 1) hvis man ikke er andelseier i borettslaget. Alle eiere må signere avtale om bruksrett. Det er styret i garasjesameiet som kan bekrefte eierforholdet.

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme. Ikke inkludert i felleskostnadene, eget tillegg på giroene. Ingen avregning, følger samme brøk som felleskostnadene. I badegulvet er det elektrisk gulvvarme.

Til megler: Dersom det er salg av en andel i Hasle Torg Borettslag I eller II med garasje plass må det også hentes opplysninger om Hasle Torg Garasjesameie. Ved salg og overdragelse må restanse i garasjesameiet også sjekkes med Usbl

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned..

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Hvis andelseier skal ha en omfattende oppussing av leiligheten så må det godkjennes av styret og alt arbeidet skal utføres av godkjente håndverkere.

Tomta: 127/70 seksjon 1 eies av borettslaget, seksjon 2 eies av næring (Hasle torg nærssenter).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.04.26 Side 3 av 3

Borettslaget Hasle Torg II

Vår ref.: 877/4401

Fødselsdato eier: 07.03.1993

Grenseveien 52

Type: Borettslag frittstående

0579 OSLO

Eiere: Danny Liu

Organisasjonsnr: 990 399 581

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Borettslaget Hasle Torg II org nr 990 399 581

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. august 2006, med endring på generalforsamling 23. mai 2013 og sist endret på generalforsamling 12. mai 2015

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Hasle Torg II, eier av gnr 127 bnr 70 snr 1, og er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8)

Enhver oppussing som innebærer byggetekniske endring av røropplegg/elektriske arbeider/nedsenking av tak/fjerning av vegger skal kun utføres av godkjente og faglærte håndverkere og følge sikkerhetskravene satt av gjeldende byggetekniske lover og forskrifter.

Endring/tetting av byggets ventilasjonsanlegg eller montering av motoriserte kjøkkenvifter er ei heller tillat.

Større oppussingsarbeider må meldes fra til borettslagets styre. Beboere som ikke overholder disse krav vil kunne holdes økonomisk ansvarlig for byggetekniske avvik, feil og mangler som blir avdekket og må sørge for tilbakeføring til opprinnelig godkjent standard. Borettslagets styre kan ved tvil kreve dokumentasjon og kontroll av utførte byggetekniske endringer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fem andre medlemmer med ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

Husordensregler for Borettslaget Hasle Torg II

Generelt

Husordensreglene har til hensikt å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Eventuelle klager eller forslag til endringer sendes skriftlig til styret. Beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av andel etter Lov om burettslag § 4-8

1. Overdragelse og utleie av leilighet

I henhold til burettslagsloven § 5-3 skal enhver ny eier eller leietaker godkjennes av styret. Søknadsskjema for utleie fæes ved henvendelse til forretningsfører. Ved salg har borettslagets medlemmer forkjøpsrett. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

2. Sjøppel

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes. Avfall som ikke går i container skal beboer fjerne på annen måte. Papir skal legges i papircontaineren i søppelrommet. Fjernsyn og hvitevarer skal leveres i forretning. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller private eiendeler i fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er å anse som brudd på husordensreglene og vil bli bøtelagt.

3. Skilting

For å lette postbudenes arbeid og opprettholde et godt inntrykk av inngangsarealene skal all skilting av postkasser være ensartet. Skilting er obligatorisk, og skilt blir montert etter mottak av utfylte søknadsskjemaer for utleie eller eierskifte, samt betaling av respektive gebyr. Ureglementerte skilt vil bli fjernet.

4. Dyrehold

Det skal søkes skriftlig til styret før en eventuell anskaffelse av dyr. Lufting av dyr skal skje utenfor borettslagets eiendom.

5. Bruk av leiligheten

- a. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig mellom kl.23:00 og 08:00.
- b. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom kl. 08:00 og 21:00, og i helger mellom kl.10:00 og 19:00
- c. Beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til boligen eller området volder ubehag/ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom. Ukjente skal ikke slippes inn på området, men henvises til ringetablå eller egen nøkkel.
- d. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres hver måned ved normal bruk av komfyren. Filteret skiftes regelmessig. For nærmere info se brukerperm.
- e. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- f. Risting av tepper og matter fra balkong er ikke tillatt.
- g. Sjøppel og sigarettneiper må ikke kastes ut av vinduer eller fra balkong.

6. Fellesarealer

- a. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal utvises varsomhet ved flytting.
- b. Utgangsdør og dører til fellesrom skal alltid holdes låst
- c. Private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer o.l.) skal ikke oppbevares i oppganger/ganger. Eventuelle private gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko.
- d. Uønsket reklame eller papir skal ikke legges oppå postkassene eller i inngangspartiet.
- e. Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger eller på andre fellesarealer.
- f. Oppganger og ganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.
- g. Lek på fellesarealer må ikke føre til unødvendig støy til sjenanse for andre beboere, foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn. Lek på fellesarealer skal ikke forekomme etter kl. 20.00 (alle dager). Sykling, bruk av sparkesykkel og ballspill på fellesarealer er ikke tillatt.
- h. Ballspill eller andre aktiviteter som kan skade eiendommen er ikke tillatt.
- i. Det er eiers ansvar å påse at egen bod holdes låst.

Garasje

Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen. Parkering skal skje på egen plass, biler parkert på andres plass eller utenfor oppmerket plass vil bli fjernet for eier regning.



INNKALLING 2025

Borettslaget Hasle Torg II

Tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00

Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

The logo for Usbl, featuring the letters 'usbl' in a bold, lowercase, sans-serif font. A small red house icon is positioned above the letter 'u'.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hasle Torg II

Tid og sted: Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Høringsperiode: 24.06.2025 08:00 - 25.06.2025 20:00

(periode for eventuelle kommentarer og spørsmål til styret i forkant av stemmeperioden)

Stemmeperiode: 26.06.2025 12:00 - 29.06.2025 20:00

(periode for å ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Pusse og beise / male terrassebord på takterrasse.

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem

6.2 Valg av varamedlem til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 225 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Pusse og beise / male terrassebord på takterrasse.

Terrassebord på takterrasse er slitt og ekstremt flisete, og fremstår som lite inviterende for beboere i blokken.

For å vedlikeholde fellesareal og gjøre område hyggelig fremmes forslag om å pusse og behandle terrassebord på nytt, slik at de blir behagelig å gå på, samt fremstår som mer innbydende.

Forslag til vedtak: Pusse og behandle terrassebord på takterrasse slik at de blir behagelig å gå på, samt fremstår som mer innbydende.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lars Mortvedt
Styremedlem, Arild Finnanger
Styremedlem, Jon Erik Nordby
Varamedlem, Nini Tran

Styreleder og styremedlemmene ble valgt for 2 år på fjorårets generalforsamling, men Jon Erik Nordby går ut av styret ett år før tiden. Det må derfor velges ett styremedlem.

6.1 Valg av styremedlem

John Erik Nordby går ut av styret ett år før tiden. Det må derfor velges ett nytt styremedlem. Og for at ikke hele styret skal være på valg samme år, velges det nye styremedlemmet inn for 2 år.

Følgende kandidater stiller til valg:

Vegard K. Dahle (Grenseveien 54)
Samina Nazir (Grenseveien 54)

Den kandidaten som får færrest stemmer blir valgt som varamedlem for ett år.

6.2 Valg av varamedlem til styret

Varamedlem blir valgt for ett år av gangen.

Den kandidaten som får færrest stemmer under valg av styremedlem (se sak 6.1), velges som varamedlem for ett år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 294 340	2 522 573
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	6 721 469	6 399 971
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 998 616	-4 402 151
Endringer i andre langsiktige poster	663 834	-2 226 053
B. Årets endring disponible midler	386 686	-228 233
C. Disponible midler	2 681 026	2 294 340
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 029 939	2 778 862
Kortsiktig gjeld	-348 913	-484 522
C. Disponible midler	2 681 026	2 294 340

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 421 900	10 089 436	10 272 964	10 402 751
Sum leieinntekt		10 421 900	10 089 436	10 272 964	10 402 751
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	40 776	169 909	0	0
Diverse inntekt	3	166 517	19 482	0	0
Sum annen inntekt		207 293	189 391	0	0
Sum inntekt		10 629 192	10 278 827	10 272 964	10 402 751
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	31 725	31 725	31 725	32 000
Styrehonorar	4	225 000	225 000	225 000	225 000
Driftskostnad					
Energikostnad		992 063	1 113 779	1 030 000	1 060 000
Kostnad eiendom/lokale	6	581 903	687 948	676 158	758 500
Kommunale avgifter/renovasjon		737 934	873 899	1 138 000	1 032 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	20 696	0	0	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	25 262	13 627	11 500	13 000
Reparasjon og vedlikehold	9	994 652	809 748	436 920	677 000
Revisjonshonorar		9 184	8 773	9 095	9 000
Forretningsførerhonorar		147 799	140 227	147 560	154 000
Andre honorar	10	20 008	41 375	18 000	18 000
Kontorkostnad		1 518	6 572	4 500	0
TV/bredbånd		538 397	501 089	500 000	553 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 273	0	0
Kontingent og gaver		0	739	0	0
Forsikring		388 346	524 337	573 000	449 000
Eiendomsskatt		15 691	61 828	0	0
Andre kostnader	11	16 174	11 807	6 000	12 000
Sum kostnad		4 746 353	5 053 746	4 807 458	5 013 500
Driftsresultat før IN		5 882 840	5 225 081	5 465 506	5 389 251
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		2 545 410	2 476 025	0	0
Driftsresultat etter IN		8 428 250	7 701 106	5 465 506	5 389 251
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		144 805	136 479	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	11 554	7 985	0	0
Rentekostnad		1 847 002	1 429 140	1 643 622	1 685 000
Andel av rentekostnad i sameie	2	16 139	16 461	0	0
Netto finansposter		1 706 781	1 301 136	1 643 622	1 685 000
Årsresultat		6 721 469	6 399 971	3 821 884	3 704 251
Overført til/fra annen egenkapital		6 721 469	6 399 971	0	0
SUM OVERFØRINGER		6 721 469	6 399 971	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Hasle Torg II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	175 364 000	175 364 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		68 964	32 773
Sum anleggsmidler		175 432 964	175 396 773
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		37 686	47 293
Kundefordringer		13 021	43 668
Forskuddsbetalte kostnader		638 080	630 327
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 341 152	2 057 574
Sum omløpsmidler		3 029 939	2 778 862
SUM EIENDELER		178 462 903	178 175 635

Balanse 2024 Borettslaget Hasle Torg II

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		76 075 326	69 353 858
Sum opptjent egenkapital		76 075 326	69 353 858
Sum egenkapital	12	76 475 326	69 753 858
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	36 235 359	43 233 975
Borettsinnskudd		37 369 000	37 369 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	28 034 305	27 334 281
Sum langsiktig gjeld		101 638 664	107 937 255
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 111	6 754
Leverandørgjeld		284 770	255 221
Påløpne renter		183	303
Annen kortsiktig gjeld		58 849	222 245
Sum kortsiktig gjeld		348 913	484 522
Sum gjeld		101 987 577	108 421 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 462 903	178 175 635
Pantstillelser	14	101 638 664	107 937 255

Sted: _____

Dato: _____

Lars Mortvedt
Styreleder

Jon Erik Nordby
Styremedlem

Arild Finnanger
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkwitteres i takt med nedbetalingsplanen.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 766 932	3 587 508
3618 Leietillegg strøm	952 740	952 740
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	129 600	129 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 789 429	1 425 813
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	3 783 199	3 993 776
Sum	10 421 900	10 089 436

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	40 776	169 909
8056 Andre finansinntekter i sameie	11 554	7 985
8175 Andel finanskostnader i sameie	16 139	16 461
Sum	36 191	161 434

Borettslaget HasleTorg II og Borettslaget Hasle Torg I eier en ideell 1/2-del hver i Hasle Torg Garasjesameie som består av garasje med parkeringsplasser og boder.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	166 517	0
3999 Andre inntekter	0	19 482
Sum	166 517	19 482

Konto 3990 gjelder viderefakt. forsikring for 2023, Hasle Torg Nærsenter.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	225 000	225 000
Sum	256 725	256 725

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Overvåkingskamera	Boligeiendommer	Hagemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 793	175 364 000	62 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 793	175 364 000	62 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 793	0	62 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	175 364 000	0
Anskaffelsesår :	2009	2008	2016
Antatt levetid i år :	5		5

Borettslaget består av 80 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 127, b.nr 70 i Oslo kommune. Eiertomt på 3.370,80 kvm., og utgjør kr 31.565.520.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenr. 79854371.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	182 265	173 103
6340 Heisalarm	10 450	9 915
6360 Annet renhold	7 685	0
6361 Fast renhold	280 375	261 200
6362 Skadedyrutryddelse	24 226	23 456
6364 Matteleie	29 922	26 527
6390 Andre driftskostnader	5 498	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	757	162 419
6392 Containerleie/tømming	21 976	29 007
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 750	2 322
Sum	581 903	687 948

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	20 696	0
Sum	20 696	0

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 397	458
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	658	11 351
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 733	0
6552 Driftsmateriell	19 475	1 818
Sum	25 262	13 627

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	158 500	2 228
6602 Vedlikehold VVS	39 855	26 479
6603 Vedlikehold elektro	130 915	30 024
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	1 464
6610 Andre vaktmestertjenester	12 661	0
6611 Vedlikehold heiser	133 636	475 516
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 196	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	24 796	22 013
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	308 233	186 483
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	119 580	23 393
6643 Glassarbeid/Vindu	0	18 824
6648 Vedlikehold dører og porter	53 281	13 323
Sum	994 652	809 748

Konto 6601 gjelder hovedsakelig montering av terrassebord.
Konto 6641 gjelder maling av trappeoppgang.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 008	15 375
6750 Vakthold	0	26 000
Sum	20 008	41 375

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 375	5 425
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	4 139
7770 Betalingskostnader	1 104	1 334
7772 Omkostninger inkasso	2 891	0
7773 Omkostninger innkreving	2 757	1 005
7790 Andre kostnader	4 445	0
7792 Øredifferanse	-1	1
7795 Husleietap	603	-97
Sum	16 174	11 807

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	400 000	0	400 000
Sum innskutt egenkapital	400 000	0	400 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	69 353 858	6 721 468	76 075 326
Sum opptjent egenkapital	69 353 858	6 721 468	76 075 326
Sum egenkapital	69 753 858	6 721 468	76 475 326

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	12139606106	114985641
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2008
Rentesats:	5.64 %	4.677 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	
Beregnet innfridd:	30.06.2030	01.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	137 995 000
Lånesaldo 01.01:	683 028	42 550 947
Avdrag i perioden:	89 598	6 909 018
Lånesaldo 31.12:	593 430	35 641 929
Saldo 5 år frem i tid:	61 813	16 778 340
Andelssaldo 01.01:	0	27 334 281
Innbetalt IN i perioden:	0	3 245 434
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	2 545 410
Andelssaldo 31.12:	0	28 034 305
Sum pantegjeld for lån:	593 430	63 676 234

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114985641	2	1 012 858	2 025 716
	1	1 001 322	1 001 322
	1	989 786	989 786
	1	975 943	975 943
	2	959 793	1 919 586
	1	955 178	955 178
	1	950 564	950 564
	1	948 257	948 257
	1	943 642	943 642
	1	927 492	927 492
	1	913 649	913 649
	1	906 727	906 727
	1	819 054	819 054
	1	812 132	812 132
	1	807 518	807 518
	3	793 675	2 381 025
	1	789 060	789 060
	1	782 139	782 139
	1	777 524	777 524
	1	772 910	772 910
	1	770 603	770 603
	5	761 374	3 806 870
	1	754 452	754 452
	2	742 916	1 485 832
	1	692 158	692 158
	1	586 027	586 027

Langsiktig gjeld

	1	565 262	565 262
	2	549 112	1 098 224
	1	537 576	537 576
	2	526 040	1 052 080
	3	514 504	1 543 512
	1	486 818	486 818
	1	295 296	295 296
	1	239 025	239 025
	1	150 289	150 289
	1	131 459	131 459
	1	47 225	47 225
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139606106	13	9 117	118 521
	13	9 093	118 209
	1	8 269	8 269
	13	7 528	97 864
	14	7 313	102 382
	13	7 289	94 757
	13	4 110	53 430

IN er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen.

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	64 269 664
Innskuddskapital	37 369 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	101 638 664
Bokført verdi av pantsatt eiendom	175 364 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 37.369.000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hasle Torg II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hasle Torg II

Styreleder	Lars Mortvedt (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Arild Finnanger (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Jon Erik Nordby (sign.)	06.05.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Hasle Torg II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hasle Torg II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-09 12:18:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B9EFE-5CUK4-KLWHR-EH8NG-W4DM2-X1X6B

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tillitstjenesteleverandør.

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 signatørens 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.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Hasle Torg II

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Mortvedt
Styremedlem, Arild Finnanger
Styremedlem, Jon Erik Nordby
Varamedlem, Nini Tran

Styret i Borettslaget Hasle Torg II består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Hasle Torg II er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Hasle Torg II ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 990399581

Borettslaget Hasle Torg II består av 80 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Hasle Torg II er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79854371. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Hasle Torg II har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak oppfordret beboere til å sjekke ut og teste brannslanger plassert i benk på kjøkkenet. Styrets medlemmer var med på å gjennomføre dette samme med beboere som trengte hjelp til dette
- Tiltak gjennomført av styrets medlemmer hadde også i desember 2024 utdeling av nye batterier til boenhetenes røykvarslere
- Det gjennomføres årlige kontroll av byggets el-anlegg, og utbedres pålegg som et resultat av dette
- Kvartalsvis kontroller av Anticimex og forebygging av skadedyr
- Service og utbedring av brann varslings anlegg
- Pålagt utbedring og kontroll av heiser

Styrets arbeid

Styret og dets medlemmer har flere ganger i løpet av året befart eiendommens bygningsmasse inn- og utvendig.

Det har på bakgrunn av disse blitt bemerket og etterspurt utførelse av både vedlikehold og rengjøring som hadde avvik.

Vi har delt ut avløps rens til alle leiligheter som et forebyggende tiltak for å hindre "forstoppelse" i avløpsrørene

Oppsetting av juletre og pynting av dette gjennomført på ordinær måte

På bakgrunn av økende kostnader på tjenester, og ikke minst kommunale avgifter, så vi oss nødt til å øke felleskostnadene for inneværende år.

Det er fortsatt lekkasjer

Det har også som de fleste har sett blitt besluttet å "lukke" de resterende blomsterbed med trykkimpregnert plank. Hvis dette ikke allerede er ferdigstilt, skjer dette i løpet av nær fremtid

Ladere for elbiler har gjentatte ganger vært ute av drift, men dette problemet skal nå være løst

Også i år har det vært satt ut containere for kasting av diverse avfall som IKKE skal i vanlige avfallsbeholdere

Det har kommet inn ønske om å bytte leverandør av internett, og dette hadde allerede styret sett på. Vi har i dag en avtale med Telia, og denne har bindingstid frem til 2026, så den vil bli sett på igjen når bindingstid utløper

Som tidligere år håper vi at selskapet fortsatt kan styres med samme gode lagånd som tidligere. Til dette trenges imidlertid stadig interesserte beboere som er villige til å ta i et tak for felleskapet, og eller vil være med i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er mye arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hasle Torg II - Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no i perioden 24.06.- 29.06.2025.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Mortvedt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen. Tas til orientering.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2024 godkjennes

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og var vedlagt innkallingen. Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 225 000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Pusse og beise / male terrassebord på takterrasse.

Terrassebord på takterrasse er slitt og ekstremt flisete, og fremstår som lite inviterende for beboere i blokken.

For å vedlikeholde fellesareal og gjøre område hyggelig fremmes forslag om å pusse og behandle terrassebord på nytt, slik at de blir behagelig å gå på, samt fremstår som mer innbydende.

Forslag til vedtak:

Pusse og behandle terrassebord på takterrasse slik at de blir behagelig å gå på, samt fremstår som mer innbydende.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem

John Erik Nordby går ut av styret ett år før tiden. Det må derfor velges ett nytt styremedlem. Og for at ikke hele styret skal være på valg samme år, velges det nye styremedlemmet inn for 2 år.

Følgende kandidater stilte til valg:

Vegard K. Dahle (Grenseveien 54)
Samina Nazir (Grenseveien 54)

Den kandidaten som får færrest stemmer blir valgt som varamedlem for ett år.

Vedtak:

Det ble avgitt totalt 10 stemmer fordelt slik:

- Samina Nazir - 6 stemmer
- Vegard Krogstadnes Dahle - 4 stemmer

Valgt ble: Samina Nazir for 2 år

6.2 Valg av varamedlem til styret

Varamedlem blir valgt for ett år av gangen.

Den kandidaten som fikk færrest stemmer under valg av styremedlem (se sak 6.1), ble valgt som varamedlem for ett år.

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Krogstadnes Dahle for 1 år

Etter valget på ordinær generalforsamling 2025 består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Lars Mortvedt (2024-2026)
Styremedlem, Arild Finnanger (2024-2026)
Styremedlem, Samina Nazir (2025-2027)

Varamedlem, Vegard Krogstadnes Dahle (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Hasle Torg II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Kristin Gade (sign.)
Lars Mortvedt (sign.)

29.06.2025

30.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hasle Torg II

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hasle Torg II

Tidspunkt: Tirsdag 30.09.2025 kl. 09:00

Sted: Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no

Høringsperiode: 30.09.2025 09:00 - 01.10.2025 09:00

(periode for eventuelle kommentarer og spørsmål til styret i forkant av stemmeperioden)

Stemmeperiode: 01.10.2025 13:00 - 03.10.2025 13:00

(periode for å ta stilling til punktene i sakslisten og avgi stemme)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg

2.1 Valg av styreleder

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før tirsdag 30.09.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg

2.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Lars Mortvedt har meldt sin fratreden, og det må derfor velges ny styreleder. Andelseier Jon Erik Nordby, som er godt kjent med borettslaget over tid og som også har sittet i styret tidligere, har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Jon Erik Nordby velges som styreleder frem til ordinær generalforsamling i 2026.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Hasle Torg II
- Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no i perioden 30.09.-03.10.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kristin Gade

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: avtroppende styreleder Lars Mortvedt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent

2. Valg

2.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Lars Mortvedt har meldt sin fratreden, og det må derfor velges ny styreleder. Andelseier Jon Erik Nordby, som er godt kjent med borettslaget over tid og som også har sittet i styret tidligere, har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder.

Vedtak:

Valg ble: Jon Erik Nordby

Etter valget på denne ekstraordinære generalforsamlingen, består styret av følgende tillitsvalgte:

Styreleder, Jon Erik Nordby (2025-2026)
Styremedlem, Arild Finnanger (2024-2026)
Styremedlem, Samina Nazir (2025-2027)

Varamedlem, Vegard Krogstadnes Dahle (2025-2026)

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Hasle Torg II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Kristin Gade (sign.)
Lars Mortvedt (sign.)

03.10.2025

07.10.2025

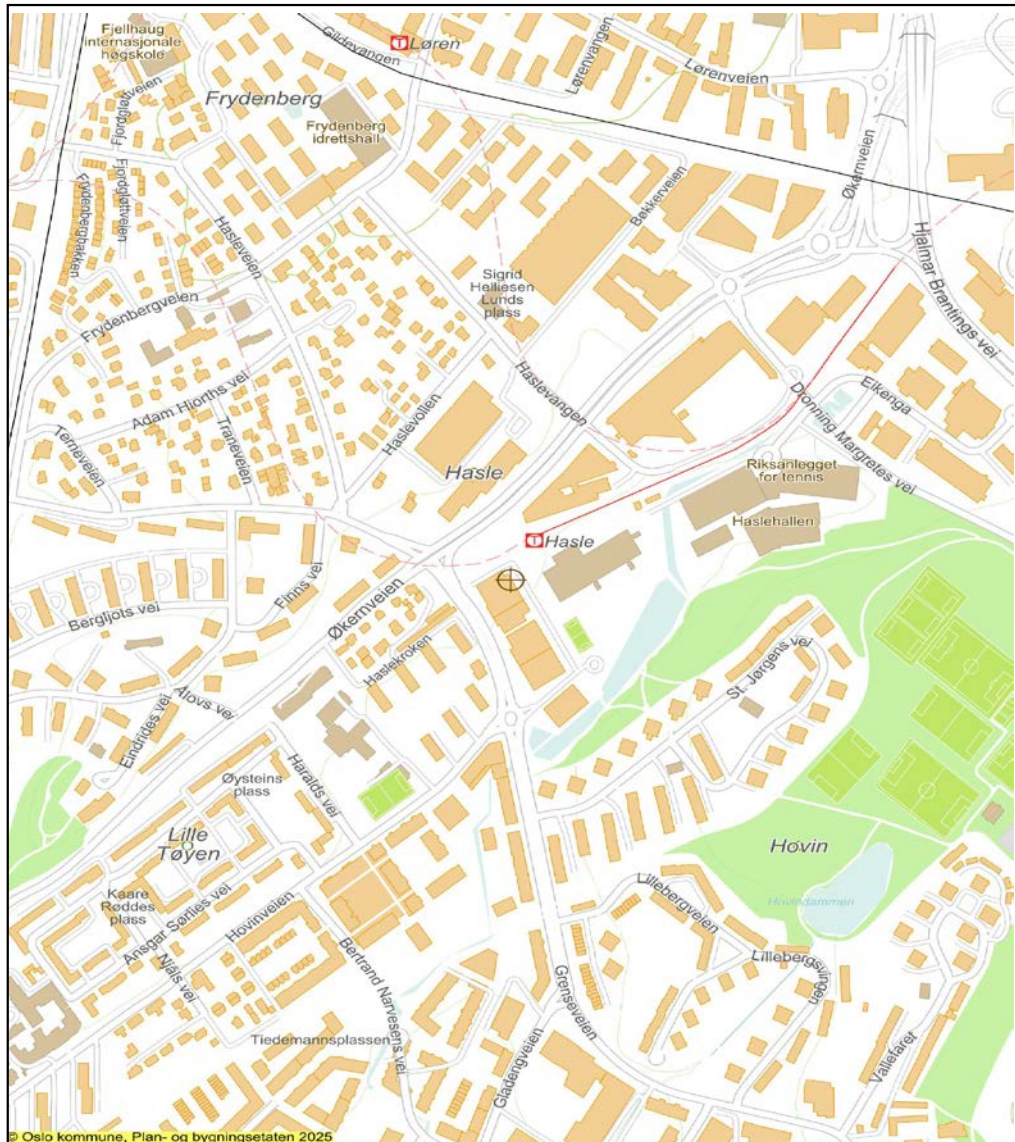
Oversiktskart

Adr.: Grenseveien 52

Bydel : GRUNERLØKKA

Gnr bnr : 127 / 70

Skolekrets (2020/2021): Teglverket



Dato: 21.04.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Regine Hodt
GRENSEVEIEN 52

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530976
9142297

Vår ref (Saksnr):

Dato: 21.04.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.127 BNR. 70

Vi viser til bestilling av 20260420 for GRENSEVEIEN 52.

GNR. 127 BNR. 70

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.12.1985.

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

3372 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





Oslo

S-3255

Reguleringsplan for Hasle senter/Teglverkstomta. Se endret reg.best. i sak 309/91!

Vedtaksdato: 27.06.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199050636](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 14

Knytning(er) mot andre planer: 30991, V040700, V221209

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

se Endringer sak 309/91

REGULERINGSBESTEMMELSER HASLE SENTER/TEGLVERKSTOMTA I tilknytning til reguleringsplan for gnr. 127 bnr.1,7,21,30,36, 56, 64 m.fl. og gnr. 122, bnr.22, 23, 184, 257 m.fl. og bebyggelsesplan for felt A.

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

§ 2.

- a) Området er regulert til følgende formål med tilhørende tomteutnyttelse.
- | | |
|---|-------------------------|
| Kontor og forretning | felt A- TU maks.= 180% |
| Kontor og forretning - off.trafikkomr. | felt B -TU maks.= 100% |
| Industri | felt C -TU maks.= 110% |
| Kontor og forretning | |
| Fellesområder: | |
| Parkering for næring og velodrom | felt D -TU maks.=110% |
| Hotell, bolig, kontor | felt E- TU maks.=115% |
| Kontor og forretning. | |
| Fellesområde: | |
| Parkering for næring og velodrom | felt G- TU maks.= 240% |
| Allmennyttig formål: | |
| Idrettsbygg for sykkel, -friidrett og squash- | felt I - TU maks.= 385% |
| Allmennyttige formål: | |
| Idrettsbygg for tennis og turn. | |
| Fellesområde: | felt J -TU maks.= 100% |
| Parkering for felt I, J og G | |
| Off. trafikkområde: | |
| Kjørevei, gang-/sykkelvei, plass, annet veiareal. | |
| Felles parkering for felt I og G | felt P 1 |
- b) Før byggemelding kan approberes skal det for feltene A, E, G, D og P 1 foreligge godkjent bebyggelsesplan. For feltene D,E og G stilles likeledes krav om at vann- og avløpsverket konsulteres om gjennomføring av bebyggelsesplanen.

§ 3. Rekkefølge for utbyggingen:

- a) Ved utbygging av felt I skal samtidig opparbeides:
- 1) Parkeringsplasser innenfor planområdet tilsvarende 1,5 bilplasser/10 tilskuere.
 - 2) Asfaltert, offentlig veisløyfe, evt. med midlertidig tilslutning til eksist. felles avkjørsel, slik dette er vist på planen.
 - 3) Gang/sykkelvei fra felt I frem til Hasle T-banestasjon og fra Felt I til planområdets grense mot gnr/bnr 122/1.
 - 4) Eventuelle nødvendige ombygninger av eksisterende ledningsnett for å kunne bygge på feltet må, iverksettes i samarbeid med O.V.A.
 - 5) Felt P 1 opparbeides i henhold til godkjent bebyggelsesplan med nødvendig del av antall parkeringsplasser som er krevet for felt I.
- b) Ved utbygging av felt B, D, E, og G:

- 1) Som approbasjonsbetingelse for det enkelte felt kreves veisløyfe opparbeidet - jfr. paragraf 3., a2. Eventuelle nødvendige ombygninger av eksisterende ledningsnett for å kunne bebygge feltene må iverksettes i samarbeid med O.V.A.
- 2) Etter at offentlig veisløyfe er opparbeidet, skal felles avkjørsel fra denne betjene feltene B og C. Det skal inngås avtale som tinglyses mellom eiere av disse feltene om vedlikehold av denne felles avkjørselen.
- 3) Samtidig med en total utbygging av disse felt utover 15.000 m2 BRA skal ny rundkjøring i krysset Hovinveien/Grenseveien og ny gangbro over Grenseveien bygges, og resterende del av felt P 1 opparbeides i henhold til godkjent bebyggelsesplan. Eksisterende bygninger på felt P 1 må rives og bortkjøres.
- 4) Ved utforming av parkeringsanlegg i sambruk med felt I skal alle ut- og innkjøringer til anlegget dimensjoneres med henblikk på slik sambruk.
- 5) Før Hovin Vernehjem er fjernet tillates i felt D oppført inntil 2.000 m2 BRA og i felt G inntil 10.000 m2 BRA.

§ 4.

- a) Innenfor grense for bebyggelse i felt A tillates oppført bebyggelse med maks BRA for kontor= 11.900 m2 og med maks. BRA for forretning=1.800 m2.

Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal pr. etasje, d.v.s. uten beregningsplan for hver 3. m. Bebyggelsen tillates oppført

- mot Økernveien: 5 etasjer + tilbaketrukket 6. etasje - gesims C + 99, tak over 6. et. C + 105
- mot Haslevangen: 4 etasjer + tilbaketrukket 5. og 6. etasje - gesims C + 99, tak over 6. et C + 105
- mot Grorudbanen: 4 etasjer + underetasje og 5 etasjer + u-etasje og 6 etasjer + u-etasje, - gesims C + 99, tak over 5. et. C + 102 og tak over 6. etasje C + 105.

Tak over atrium - maks C + 107.

Bebyggelsen er fastsatt med godkjent bebyggelsesplan.

- b) Innenfor grense for bebyggelse felt B tillates oppført bebyggelse med maks. BRA=820 m2 hvorav maks 420 m2 BRA til forretning.
Atkomstrett over feltets areal for allmennheten til perronger på Grorudbanen er regulert med off. trafikkareal som vist på reguleringsplanen.
Bebyggelse tillates oppført med inntil 2 etasjer. Innenfor feltet tillates ikke parkering. Før byggetillatelse/ brukstillatelse gis, skal det foreligge avtale om tilfredsstillende parkeringsdekning på annen tomt.
- c) Innen grense for bebyggelse i felt C tillates oppført bebyggelse med maks BRA=4.900 m2.
Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer - underetasje medregnet. Gesimshøyden skal ikke overstige 11 meter over eksisterende terreng.
- d) Innenfor grense for bebyggelse i felt D tillates oppført bebyggelse med maks BRA=5.360 m2 hvorav maks BRA=1.300 m2 til forretning.
Bebyggelsen tillates oppført i 3 etasjer, evt. underetasje medregnet. Parkeringsareal for 80 bilplasser er regulert til fellesområde: Parkering, næring/velodrom. Fellesområde skal lørdag og søndag og mellom kl.1600 og kl. 0700 på hverdager kunne benyttes av besøkende til felt I. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal pr. etasje, d.v.s. uten beregningsplan for hver 3. meter. Gesimshøyden skal ikke overstige 11 meter over eksisterende terreng.
- e) Innenfor grense for bebyggelse i felt E tillates oppført bebyggelse med maks BRA=14.500 m2 hvorav min. BRA=7.500 m2 til bolig. maks BRA= 4.000 m2 til hotell maks. BRA=2.000 til kontor og inntil 1.000 m2 BRA for bevertning.
Bebyggelsen tillates oppført med inntil 6 etasjer - evt. underetasje medregnet. Gesimshøyden skal ikke overstige Kote + 98. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal pr. etasje. Hotell tillates utbygget med 178 rom.
- f) Innenfor grense for bebyggelse i felt G tillates oppført inntil 15.000 m2 BRA bebyggelse hvorav maks BRA=1.400 m2 til forretning.
Et skravert område er tidsbegrenset regulert til byggeområde for offentlig bygning - sosial institusjon inntil beboerne i Hovin Vernehjem er skaffet likeverdig tilbud annet sted.
Bebyggelsen tillates oppført med inntil 16 etasjer i et høybygg med inntil 10.000 m2 BRA og med maks. 625 m2 BRA pr. etasje fra og med 5. etasje. Den øvrige bebyggelse på feltet i maks. 3 etasjer - evt. underetasje ikke inkludert. Evt. glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal pr. etasje, d.v.s. uten beregningsplan for hver 3. meter.
Parkeringsarealer for 120 biler er regulert til fellesområde: Parkering næring og velodrom. Fellesområde skal lørdag og søndag og mellom kl.1600 og kl.0700 - på hverdager kunne benyttes av besøkende til felt I.
Bebyggelsen fastsettes ved godkjenning av bebyggelsesplan.
- h) Innenfor grense for bebyggelse i felt I tillates oppført bebyggelse med maks BRA=37.190 m2. Gesimshøyde skal ikke overstige Kote + 93,0. Anlegget skal kunne bygges med inntil 3000 tilskuerplasser. Bygningens plassering er fastsatt i reguleringsplanen. Parkering for felt I innenfor eget felt og på arealer i andre felt i vekselbruk med disse skal utgjøre 1,5 plasser/10 tilskuere.
- i) Innenfor grense for bebyggelse i felt J tillates oppført bebyggelse med maks BRA=12.800 m2.
Bebyggelsen tillates oppført med høyeste gesims inntil Kote + 89,5. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske gulvareal pr. etasje, d.v.s. uten beregningsplan for hver 3. meter. Bygningens plassering er fastsatt i reguleringsplanen. Innenfor feltet tillates parkering på terreng for 208 biler. Dette arealet er regulert til fellesområde: Parkering for felt I og J.
- j) Innenfor grense for felt P1 skal det opparbeides parkeringsplasser for feltene G og I. I bebyggelsesplanen for feltet skal innpasses beplantning av trær med. min. et tre pr. 6 parkeringsplass.
- k) Med unntak av felt I skal det for alle felt opparbeides parkeringsplasser i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.
- § 5.
- a) Bebyggelse innenfor feltene B, C, D, E, G og I har avkjørselsrett til Grenseveien. Inntil regulert, offentlig veisløyfe er bygget i henhold til reguleringsplanen, skal feltene B, C, D, E, G og I ha atkomst via

eksisterende felles avkjørsel til Grenseveien. Det skal inngås tinglyst avtale mellom eiere av de overnevnte felter om vedlikehold av felles avkjørsel.

- b) Feltene A og J har avkjørselsrett til Haslevangen.
- c) Det skal opprettes tinglyste avtaler om betingelse for innlemmelse av kommunale arealer i henhold til reguleringsplanen for felt C og D.
- d) For bygning av gangbro fra felt A over Grorudbanen, tinglyses avtale mellom utbygger av felt A og Oslo Sporveier.

§ 6.

- a) Alle arealer som ikke utnyttes til bygninger, veier, plasser (herunder parkeringsplasser), bearbeides for å oppnå et parkmessig preg. de regulerte forhager skal holdes fri for bebyggelse, parkering, lasting eller lagring.
- b) Tomtene skal ikke inngjerdes.

§ 7. Støyutsatte ytterflater i lokaler med begrenset bakgrunnsnivå må ha en lydisolasjon som sikrer at innendørs støynivå fra veitrafikk ikke overskrider laveste grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Høyere utendørs lydnivå fra permanente tekniske installasjoner enn grenseverdier gitt i byggeforskrift 1987, kan tillates dersom lydnivået ikke bidrar til økning av bakgrunnsstøynivået gitt ved L99.

§ 8. Det må ikke etableres virksomhet som p.g.a. støy, støv, røyk og annen form for forurensning i urimelig grad vil belaste miljøet i området.

§ 9.

- a) Ved videre byggeprosjektering skal Oslo Lysverker kontaktes vedrørende kraftbehov og plassering av nettstasjoner.
- b) Kabelpåvisning rekvireres hos Televerket før byggearbeider igangsettes.



S-4065

Reguleringsplan for Grenseveien 50 som reguleres til byggeomr. for bolig,forretning,bevernting og bensinstasjon samt fellesområder:felles avkjørsel,parkering og fortau.

Vedtaksdato: 14.04.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200100047](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200100047

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 127 BNR. 70 MFL.
GRENSEVEIEN 50 - "HASLE TORG"**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 200100047, datert 07.04.2003, revidert 06.10.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, kontor, forretning, bevertning, bensinstasjon
- fellesområde: felles avkjørsel og parkering, annet fellesareal med fortau

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse i henhold til plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal vise arealer for opphold og lek, sykkelparkering og gjesteparkering, eventuell varelevering, eventuelle støytiltak og utnyttelse av takflatene. Utomhusplanen skal redegjøre for opparbeiding av fellesarealene inklusiv arealene mellom bebyggelsen og Grenseveien som skal gis en parkmessig opparbeidelse. Uteområdene skal utformes slik at det er mulig å krysse eiendommen på vei til T-banestasjonen og de skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede.

Før det gis brukstillatelse skal utomhusanleggene inklusiv felles avkjørsel, parkering og annet fellesareal med gjennomgående gangvei være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Arealer som ligger mellom bebyggelsen og Grenseveien skal være opparbeidet parkmessig i henhold til planen.

§ 4. Byggeområde: bolig, kontor, forretning, bevertning og bensinstasjon

- 4.1 Blokkenes maksimalt tillatte bebygde areal er angitt i planen for hver enhet. Maksimal utbygging er satt til 14 200 m² T-BRA bolig og 6 700 m² T-BRA kontor, forretning, bevertning og bensinstasjon. Bruksareal skal ikke regnes av arealer under terreng. Forretningsareal begrenses i henhold til kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner vedtatt den 27.11.2002 eller nyere planer som erstatter denne planen.
- 4.2 Bebyggelse tillates oppført innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Balkonger tillates 1 meter utover byggegrensene. Over gangpassasjen tillates forbindelsesbruer mellom bygningene med fri underhøyde på minimum 3 meter.
- 4.3 Maksimal gesimshøyde angis på planen for hvert felt. Oppbygg for atkomst til takterrasse, letak og takbod tillates innenfor 10 % av takarealet.
- 4.4 Bygningene kan bestå av to sokkelbygninger, påbygget to boligblokker på hver sokkelbygning slik at takflaten mellom bygningene danner uteoppholdsareal for blokkene.
- 4.5 Parkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre by. 5 % av parkeringsplassene både i parkeringskjeller og på bakkeplan skal dimensjoneres og reserveres for forflytningshemmede. Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til parkeringsnormene i parkeringskjeller eller i egne sykkelrom.
- 4.6 Det skal etableres en åpen gangpassasje mellom bussholdeplassen i Grenseveien og fellesarealet. Brannvesenets materiell må ha tilfredsstillende tilkomst til bygningene fra gangpassasjen Bensinstasjon tillates kun på areal med kjøreadkomst nærmest Grenseveien som angitt i planen.
- 4.7 Bebyggelsens 1. og 2. etasje kan benyttes til forretning, kontor, bevertning og bensinstasjon. Det tillates ikke bolig i sokkelbygningene. Blokkbebyggelsen reguleres til bolig. Leilighetsfordelingen skal være følgende: maksimum 35 % kan være 2-roms og minimum 25 % skal være 4-roms leiligheter eller større.
- 4.8 Det skal opparbeides uteoppholdsareal for boligene på alle takterrasser, både på taket av blokkene og over de lave sokkelbygningene.

§ 5. Fellesområder

Fellesområder skal opparbeides samtidig med utbygging av planområdet i henhold til godkjent utomhusplan. Alle fellesområder skal være felles for gnr.127 bnr.70 og 74 og del av gnr.122 bnr.1. På fellesområdene skal det tinglyses bruksrett for gående og syklende til gnr.127 bnr.7 (T-banen).

§ 6. Avkjørsel

Atkomst skal skje fra rundkjøring i krysset mellom Grenseveien og Hovinveien over offentlig kjørevei og felles avkjørsel frem til bensinstasjon og parkeringskjeller som vist på plankartet.

§ 7. Teknisk infrastruktur

Overvann skal i størst mulig grad føres til terreng. Det skal utarbeides en egen plan som skal vise håndtering av takvann og overvann.

§ 8. Støy / forurensning

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og innendørs. Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og strukturlyd fra T-bane i tunnel skal tilfredsstillende kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk Standard NS8175. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende rapport. Eventuelt forurensede masser fra grunnen skal enten renses på stedet eller bringes til godkjent deponi.

§ 9. Rekkefølgebestemmelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal det være dokumentert at skolesituasjonen i området er tilfredsstillende, om nødvendig skal ny skoletomt være sikret.



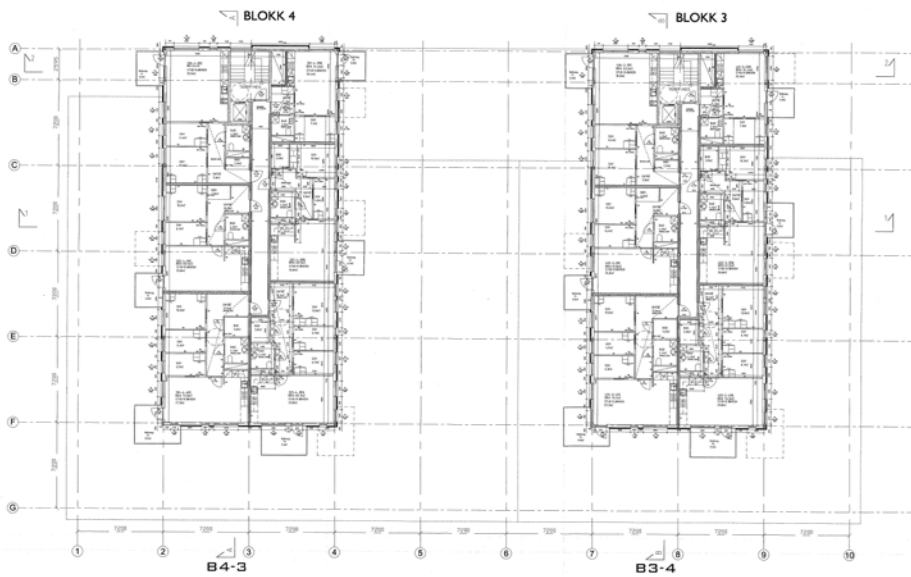
FOR TVERRFAGLIG KONTROLL

PLAN BLOK 4 OG 5	A-203	A
------------------	-------	---

Grenseveien 50
HASLE TORG
 E10
 Byggetrinn 2

NCC
 ARK

PLAN BLOK 4 OG 5
 A-203 A



<p>YV6</p> <p>YV7</p> <p>YV8</p> <p>YV9</p> <p>YV10</p> <p>YV11</p> <p>YV12</p> <p>YV13</p> <p>YV14</p> <p>YV15</p> <p>YV16</p> <p>YV17</p> <p>YV18</p> <p>YV19</p> <p>YV20</p> <p>YV21</p> <p>YV22</p> <p>YV23</p> <p>YV24</p> <p>YV25</p> <p>YV26</p> <p>YV27</p> <p>YV28</p> <p>YV29</p> <p>YV30</p> <p>YV31</p> <p>YV32</p> <p>YV33</p> <p>YV34</p> <p>YV35</p> <p>YV36</p> <p>YV37</p> <p>YV38</p> <p>YV39</p> <p>YV40</p> <p>YV41</p> <p>YV42</p> <p>YV43</p> <p>YV44</p> <p>YV45</p> <p>YV46</p> <p>YV47</p> <p>YV48</p> <p>YV49</p> <p>YV50</p> <p>YV51</p> <p>YV52</p> <p>YV53</p> <p>YV54</p> <p>YV55</p> <p>YV56</p> <p>YV57</p> <p>YV58</p> <p>YV59</p> <p>YV60</p> <p>YV61</p> <p>YV62</p> <p>YV63</p> <p>YV64</p> <p>YV65</p> <p>YV66</p> <p>YV67</p> <p>YV68</p> <p>YV69</p> <p>YV70</p> <p>YV71</p> <p>YV72</p> <p>YV73</p> <p>YV74</p> <p>YV75</p> <p>YV76</p> <p>YV77</p> <p>YV78</p> <p>YV79</p> <p>YV80</p> <p>YV81</p> <p>YV82</p> <p>YV83</p> <p>YV84</p> <p>YV85</p> <p>YV86</p> <p>YV87</p> <p>YV88</p> <p>YV89</p> <p>YV90</p> <p>YV91</p> <p>YV92</p> <p>YV93</p> <p>YV94</p> <p>YV95</p> <p>YV96</p> <p>YV97</p> <p>YV98</p> <p>YV99</p> <p>YV100</p>	<p>FOR TVERRFAGLIG KONTROLL</p> <p>PLAN BLOKK 3 OG 4</p> <p>A-202</p> <p>B</p> <p>Grenseveien 50</p> <p>HASLE TORG</p> <p>Byggetrinn 2</p> <p>NCC</p> <p>ARK</p> <p>PLAN BLOKK 3 OG 4</p> <p>A-202</p> <p>B</p>
--	--



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 21.01.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200502376-116 Saksbeh: Nils Peter Sollie
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 50	Eiendom:	127/70/0/0
Tiltakshaver:	Hasle Torg Nærseiter AS c/o Aker Eiendomsdrift AS	Adresse:	Haakon VII's gate 1, 0161 OSLO
Søker:	Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

GRENSEVEIEN 50 – FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.01.2011 av:

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder*

Kopi til:
Hasle Torg Nærssenter AS c/o Aker Eiendomsdrift AS, Haakon VII's gate 1, 0161 OSLO

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr.:

Plan- og bygningsetaten
 Org.nr. 971 040 823

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
 Oppdeling i eierseksjoner

 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken


1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	127	70		


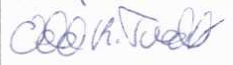
2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
915 795 285	Mallin Eiendom AS	1/1
 Doknr: 731677 Tinglyst: 14.09.2007 STATENS KARTVERK		

3. Begjæring																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	SB	7052	b	13				25				37			49		
2	N	5576	bg	14				26				38			50		
3				15				27				39			51		
4				16				28				40			52		
5				17				29				41			53		
6				18				30				42			54		
7				19				31				43			55		
8				20				32				44			56		
9				21				33				45			57		
10				22				34				46			58		
11				23				35				47			59		
12				24				36				48			60		
Sum tellere:								12628	= nevner:				12628				

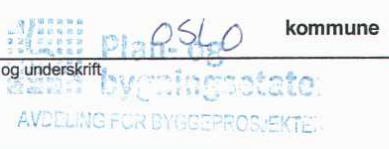
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
5.7.07	 


5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at		
a) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) <input type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input checked="" type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato Oslo, 5. 7. 07 Mallin Eiendom AS v/ Arild Hansen og Odd R Tvedt etter generalfullmakt	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)  	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

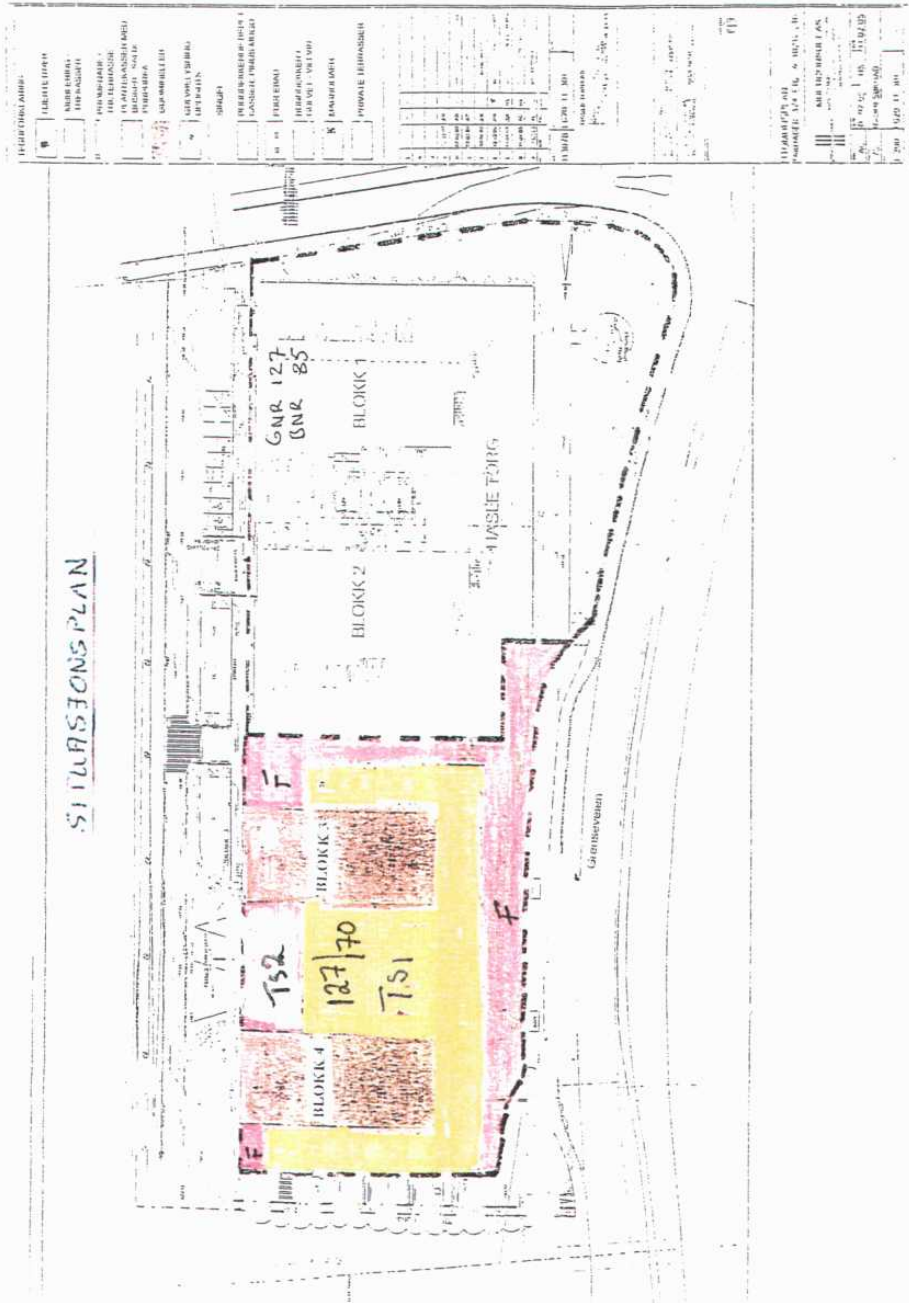
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
127	70		1-2	
Sted og dato				Stempel og underskrift
Oslo 4/9-2007 <i>Anne Gyverpau</i>				 OSLO kommune 2007 bygningsstato AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

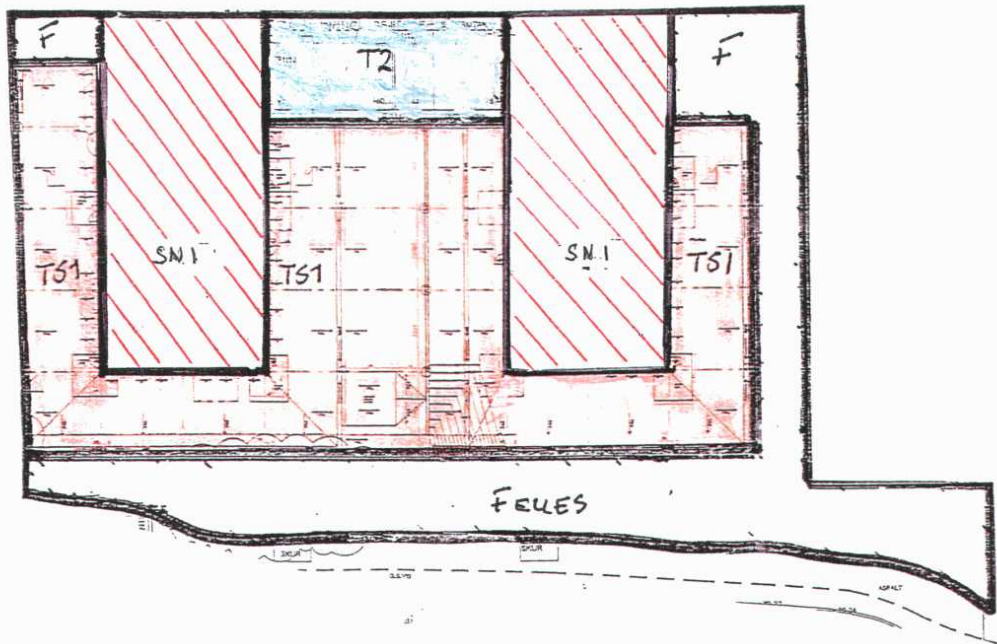
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
5.7.07	



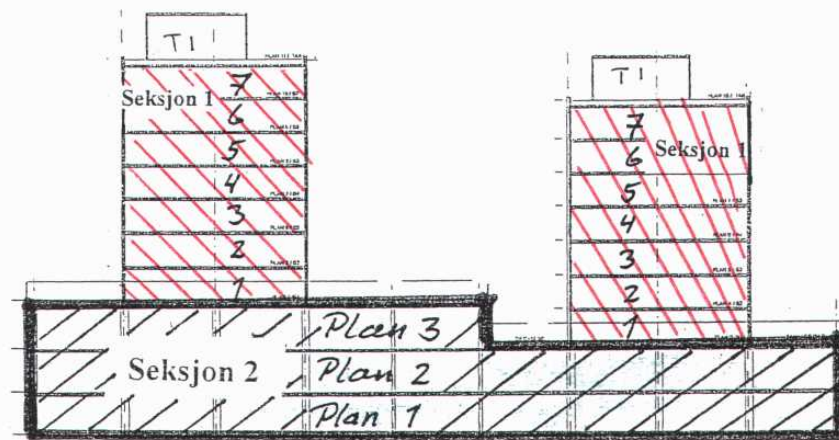
Adr.: Grenseveien 50, 52 og 54 , Oslo
 6nr. /bnr. 127/70
 Situasjonsplan



Adr.: Grenseveien 50, 52 og 54 , Oslo
Gnr. / bnr. 127 / 70
Bakkeplan, målestokk: 1:500

Side: 2 av 24

Plan- og
bygningsnotater
ANVENDING FOR BYGGEPROSJEKTER



BLOKK 4

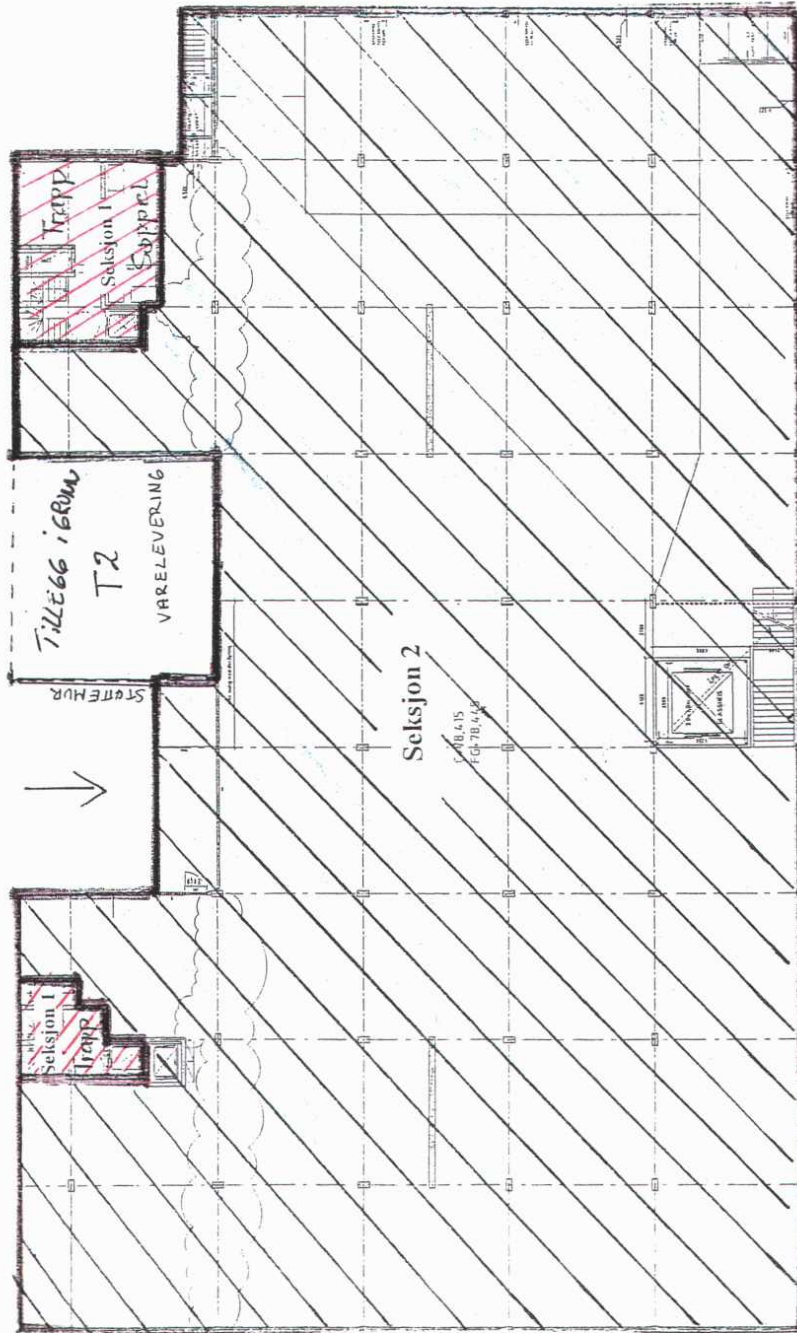
BLOKK 3

Adr.: Grenseveien 50, 52 og 54 , Oslo

gnr. / bnr. 127 / 70

Snitt gjennom bebyggelsen

Målestokk: 1:500



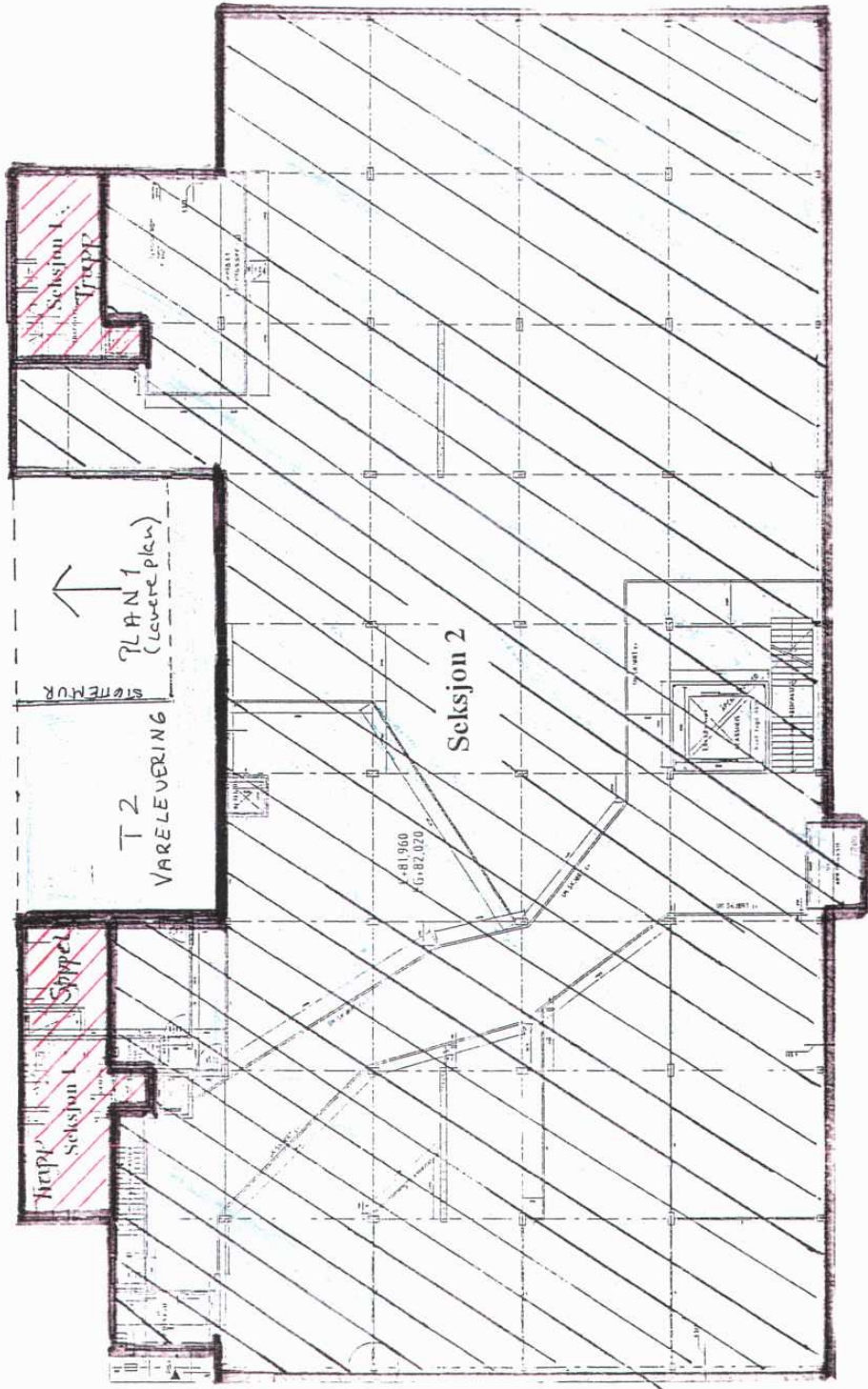
Adr.: Grenseveien 50, 52 og 54, Oslo

6 nr. / bnr. 127/70

Plan 1 / sokkeletasje

Side: 4 av 24

Plan-08
Bygghyttprosjekt
AVDELING FOR BYGGPROSJEKTER

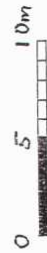
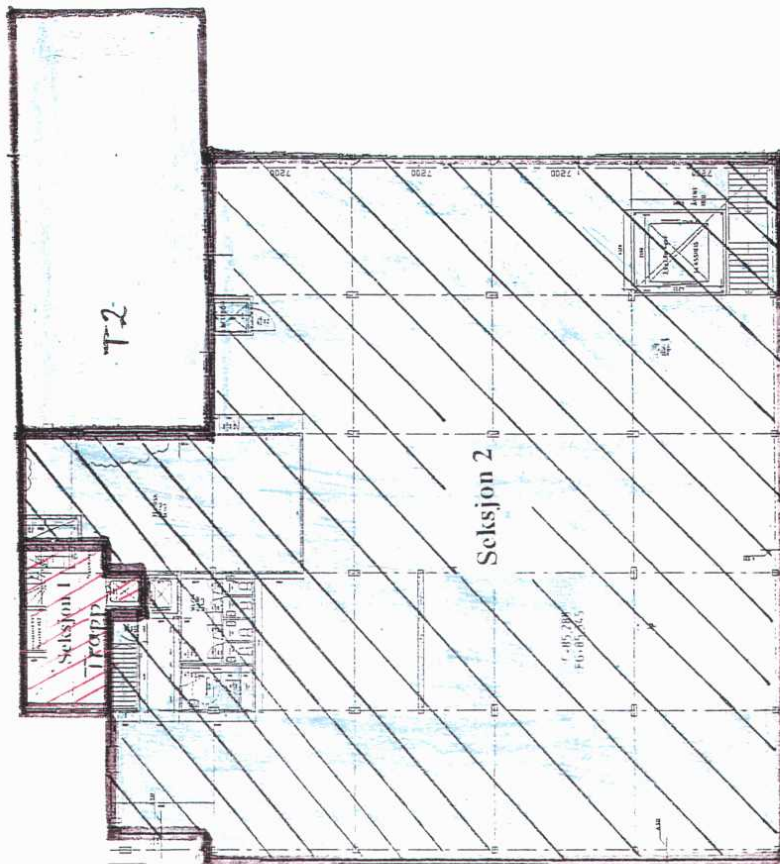


Adr.: Grenseveien 50, 52 og 54, Oslo
, gnr. /bnr. 127/70

Plan 2

Side: 5 av 24

plan-08
bygningstetning
AVDELING FOR DYCEPROSJEKTER



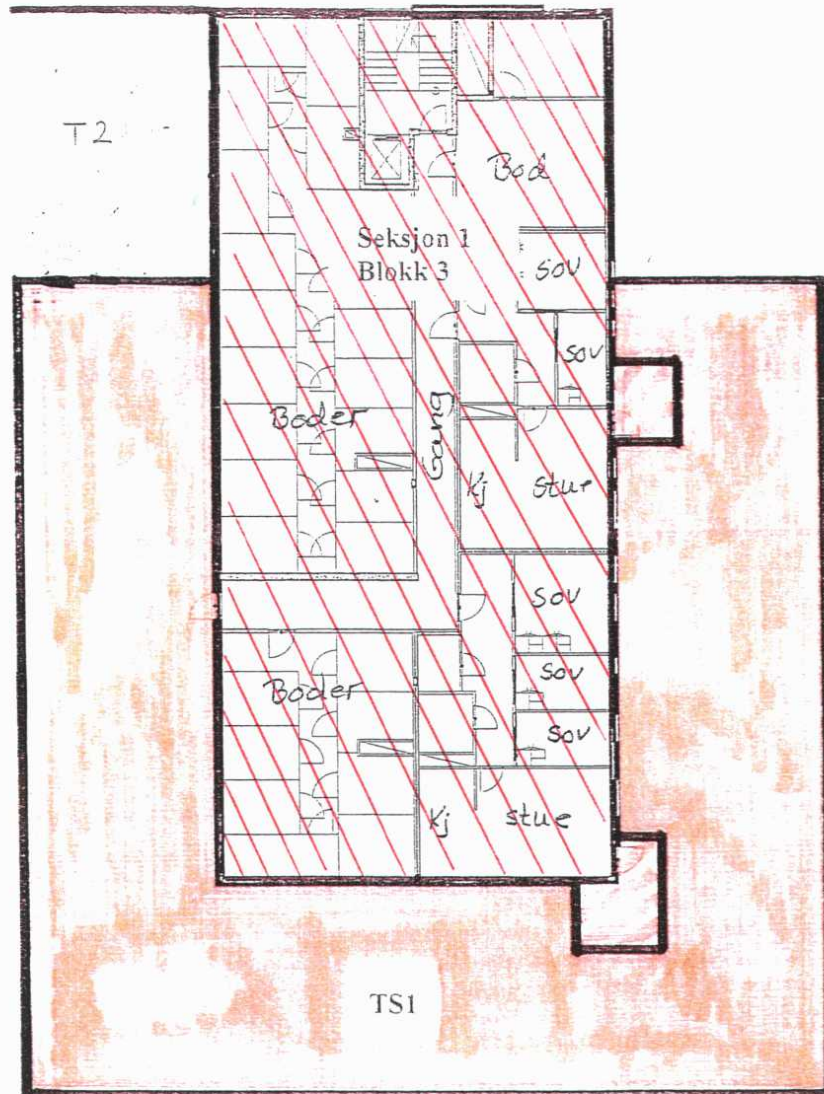
Adr.: Grenseveien 50, 52 og 54 , Oslo

6nr. /bnr. 127/70

Plan 3

Side: 6 av 24

Plan- og
bygningsstaten
BYGNINGSPROJEKTER



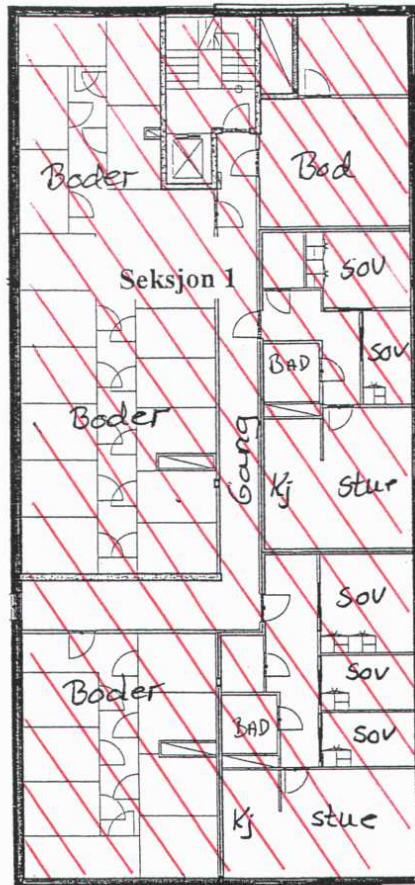
Adr.: Grenseveien 54, Oslo

Ønr./bnr. 127/70

1 etg. (tak over næring), blokk 3, målestokk 1:200

Side: 7 av 24

Plan- og
Bygningskontroll
KONTROLL FOR BYGGERETTIGHET

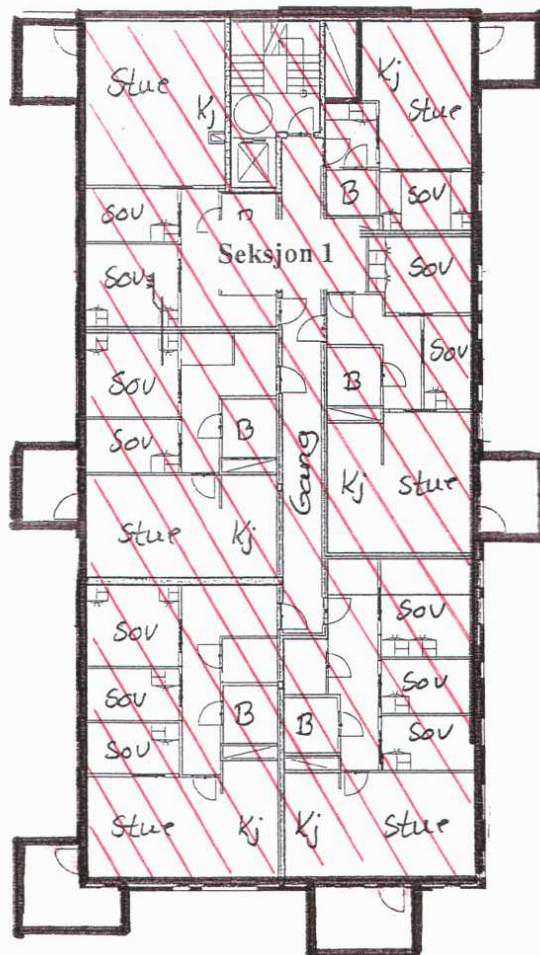


Adr.: Grenseveien 54, Oslo

Gnr./bnr. 127/70

1 etg., Blokk 3, målestokk 1:200

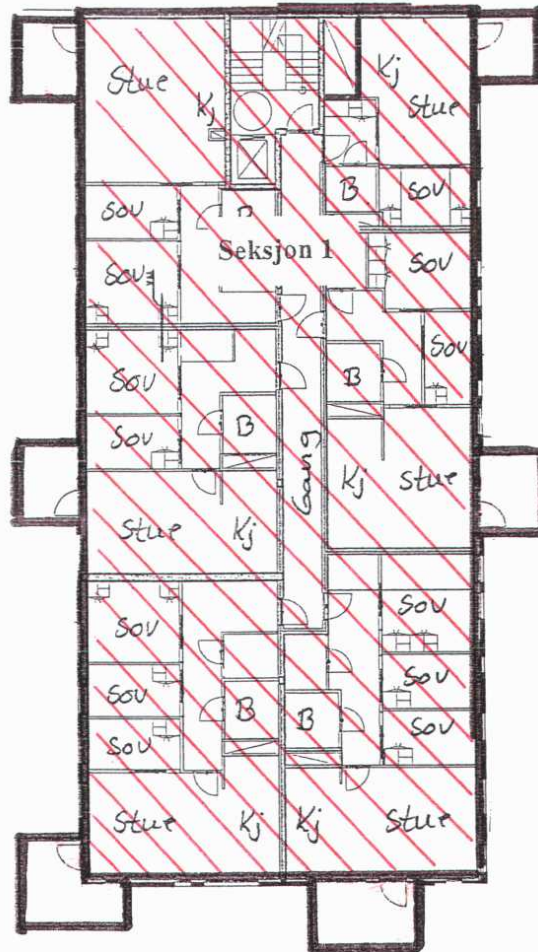
Side: 8 av 24



Adr.: Grenseveien 54, Oslo
Gnr./bnr. 127/70
2 etg., Blokk 3, målestokk 1:200

Side: 9 av 24

Plan-eg
bygningsprosjekt
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



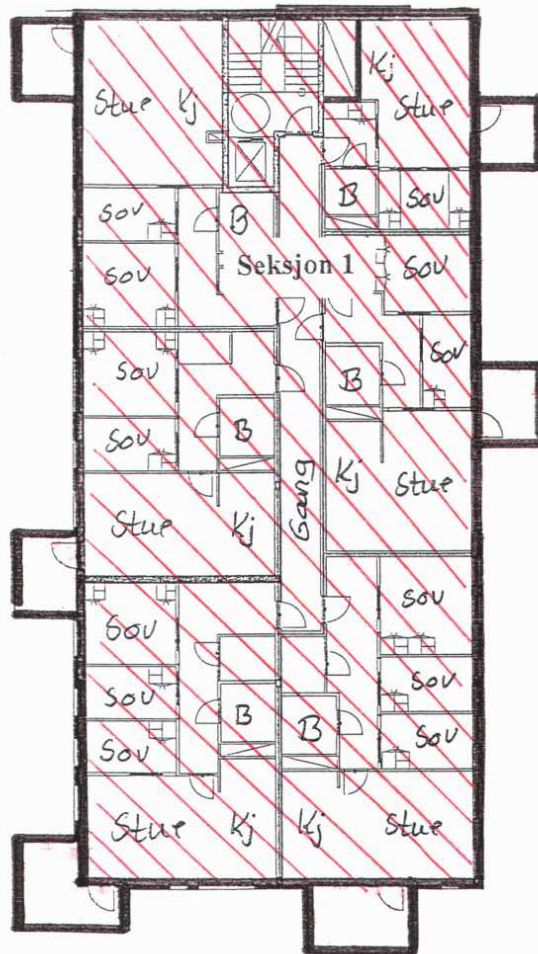
Adr.: Grenseveien 54, Oslo

Gnr./bnr. 127/70

3 etg., Blokk 3, målestokk 1:200

Side: / av 24

Plan-eg
bygningsvesen
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



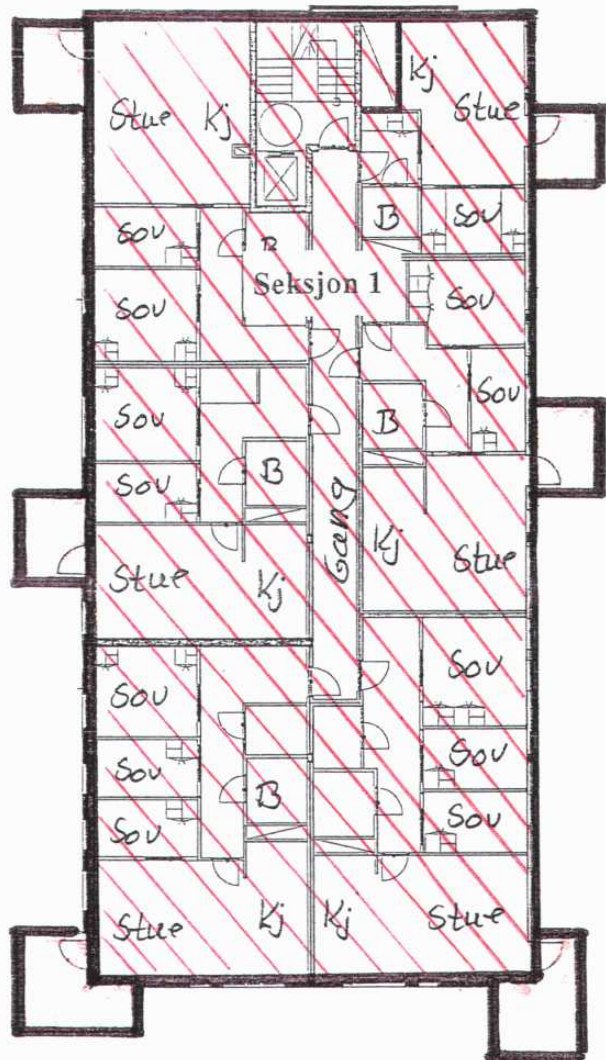
Adr.: Grenseveien 54, Oslo

Gnr./bnr. 127/70

4 etg., Blokk 3, målestokk 1:200

Sidè: 11 av 24

Plan- og
bygningsmetode:
SVEILING FOR BYGGERKONJERTEN

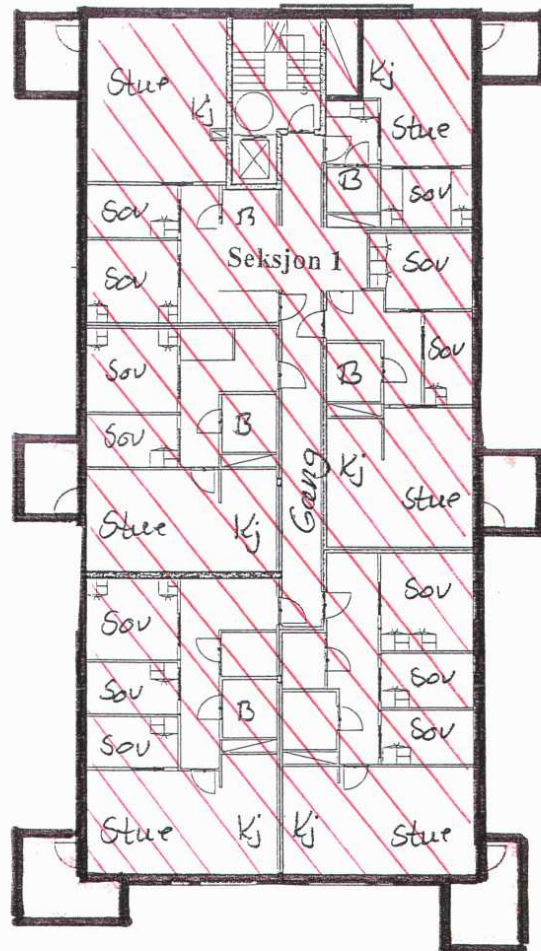


Adr.: Grenseveien 54, Oslo

6.nr. /bnr. 127/70

5 etg., Blokk 3, målestokk 1:200

Side: i2 av 24



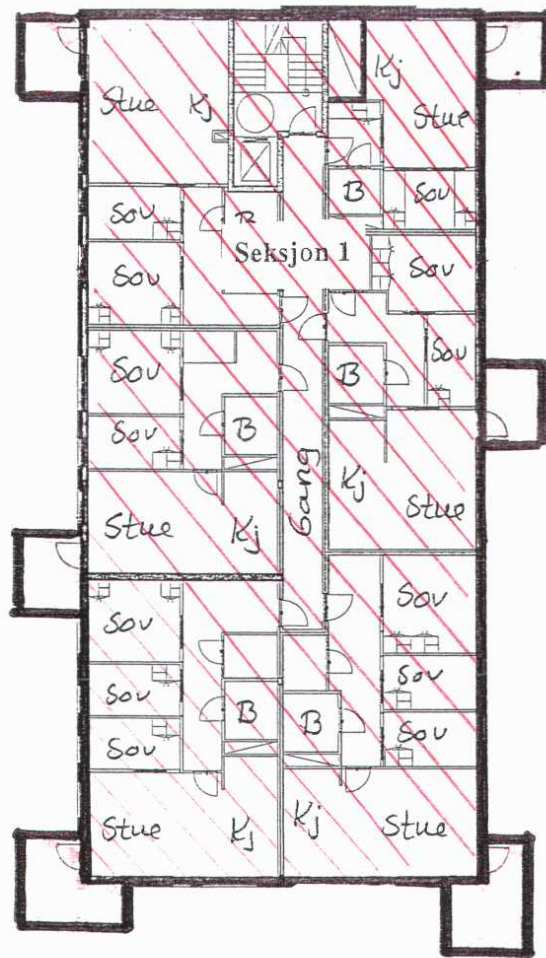
Adr.: Grenseveien 54, Oslo

Gnr. /bnr. 127/70

6 etg., Blokk 3, målestokk 1:200

Side: 13 av 24

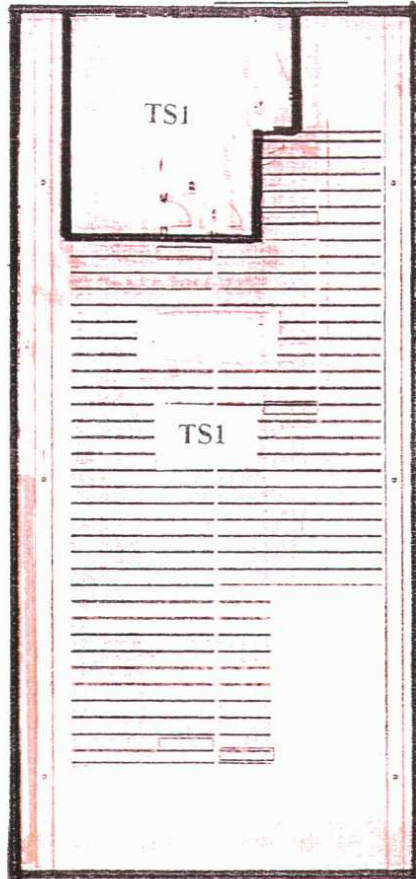
Plan- og
byggesaks
avdelingen
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adr.: Grenseveien 54, Oslo
E.nr./bnr. 127/70
7 etg., Blokk 3, målestokk 1:200

Side: 14 av 24

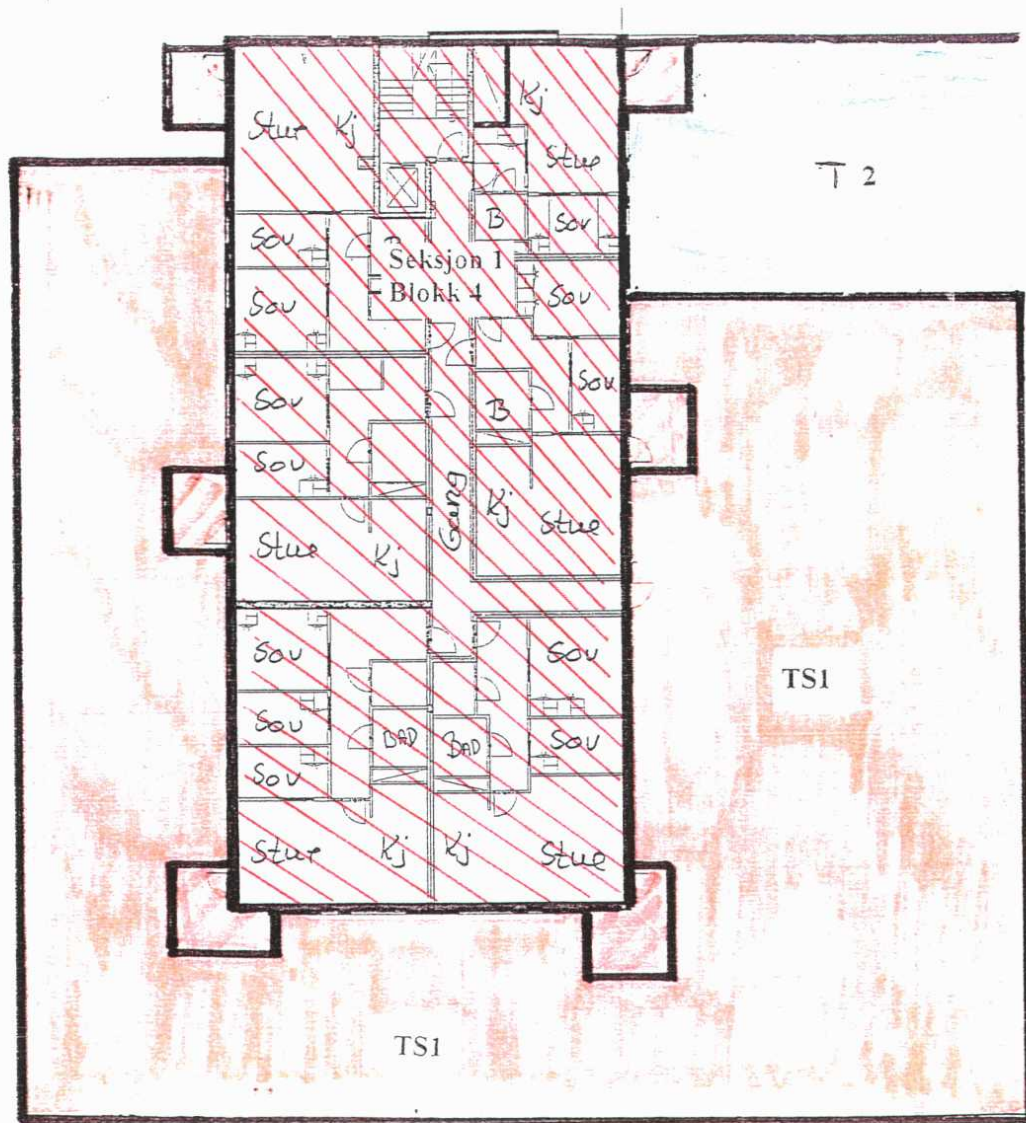
Plan- og
Bygningsseter
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adr.: Grenseveien 54, Oslo
gnr./bnr. 127/70
Takplan (8 etg), Blokk 3, målestokk 1:200

Side: 15 av 24

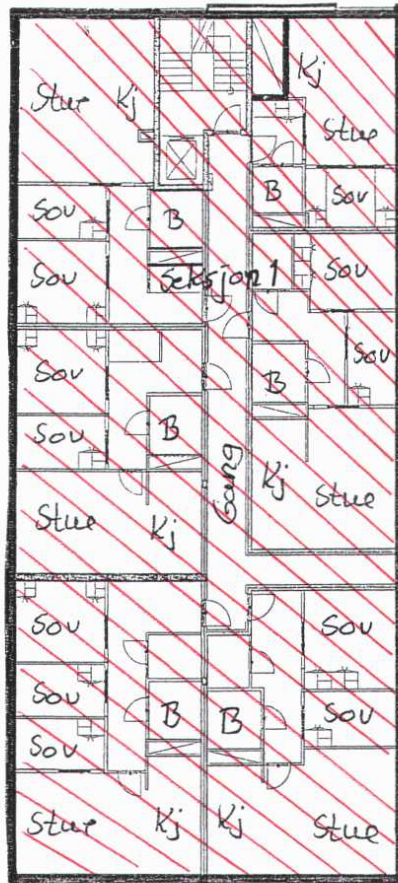
Plan- og
Byggesaksvesen
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adr.: Grenseveien 52, Oslo
nr. bnr. 127/70
1 etg. (tak over næring), blokk 4, målestokk 1:200

Side: 16 av 24

Plan- og
Byggingen
AVDELING FOR BYGGJPROSJEKTER



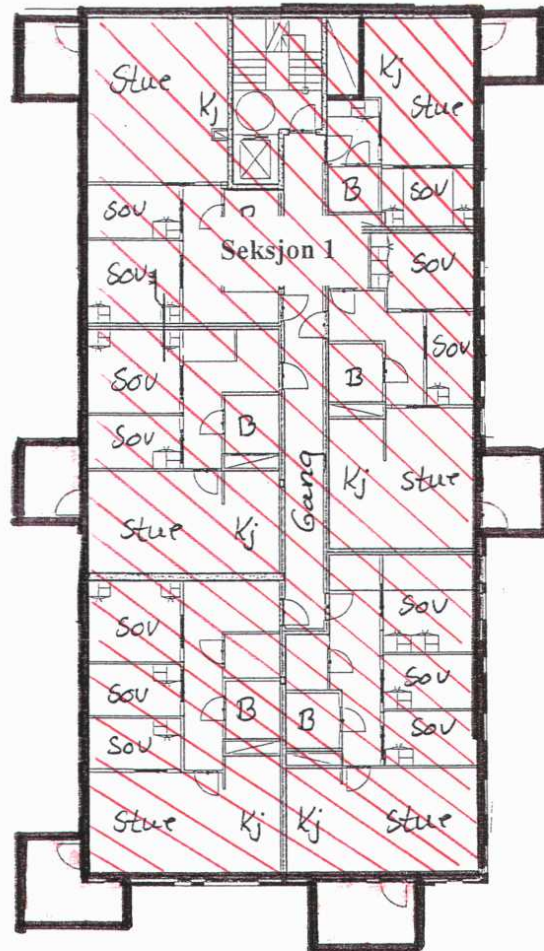
Adr.: Grenseveien 52, Oslo

gnr. /bnr. 127/70

1 etg., Blokk 4, målestokk 1:200

Side: 17 av 24

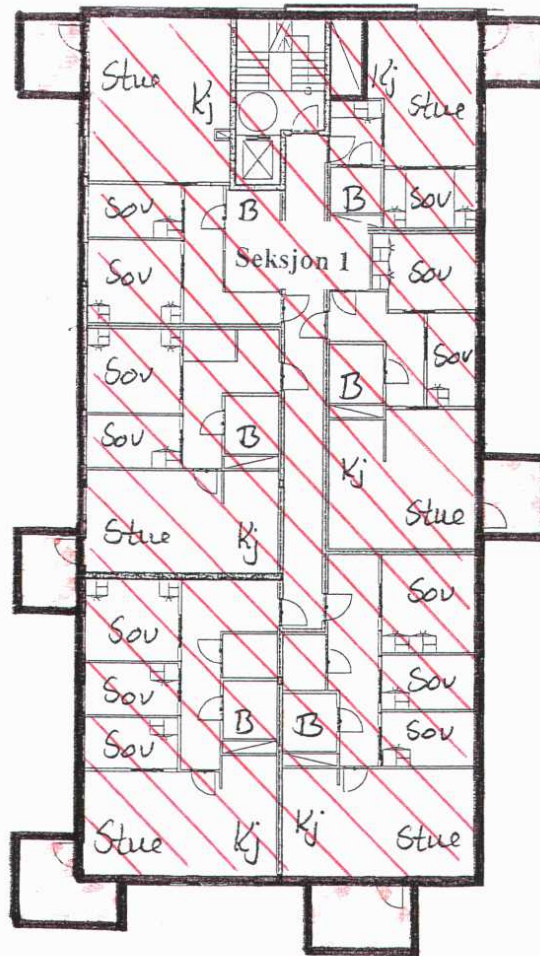
Plan- og
Byggingen
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adr.: Grenseveien 52, Oslo
gnr. /bnr. 127/70
2 etg., Blokk 4, målestokk 1:200

Side: 18 av 24

Bygg- og
Byggingstaden
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

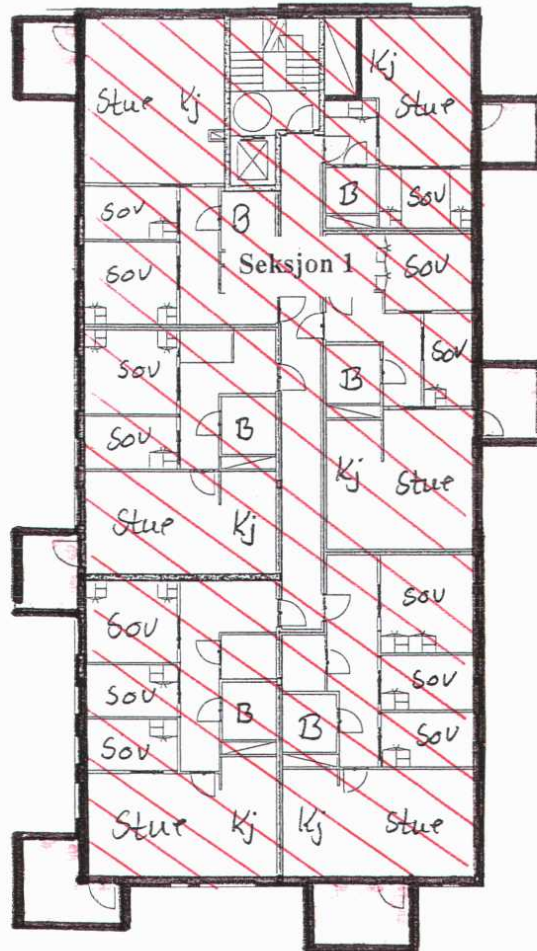


Adr.: Grenseveien 52, Oslo
gnr./bnr. 127/70

3 etg., Blokk 4, målestokk 1:200

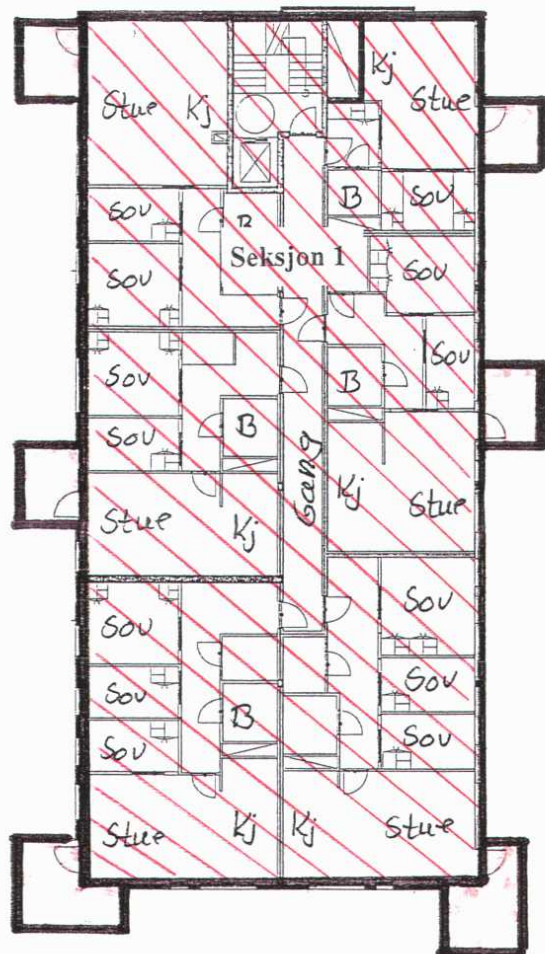
Side: 19 av 24

Plan- og
bygningsstatistikk
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adr.: Grenseveien 52, Oslo
: , gnr. /bnr. 127/70
4 etg., Blokk 4, målestokk 1:200

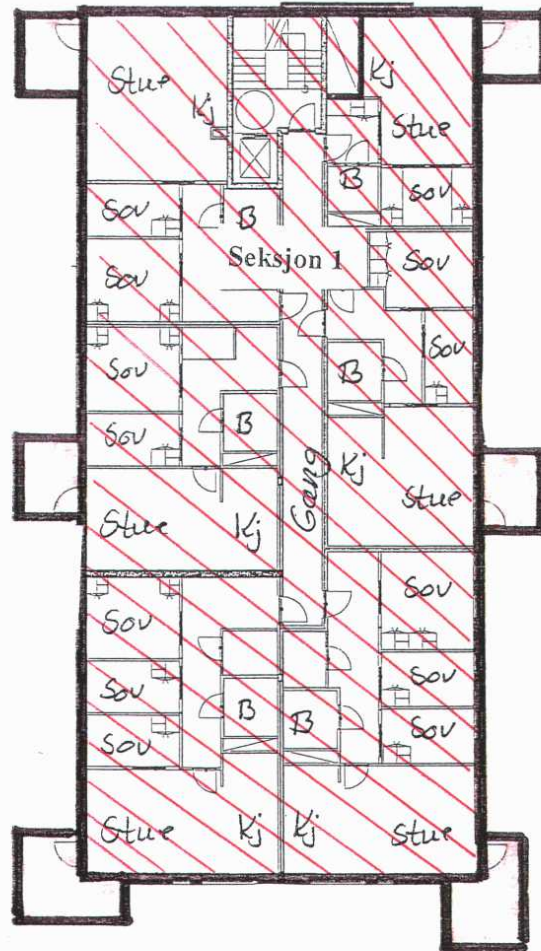
Side: 20 av 24
Plan- og
Bygningstaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adr.: Grenseveien 52, Oslo
gnr. /bnr. 127/70
5 etg., Blokk 4, målestokk 1:200

Side: 21 av 24

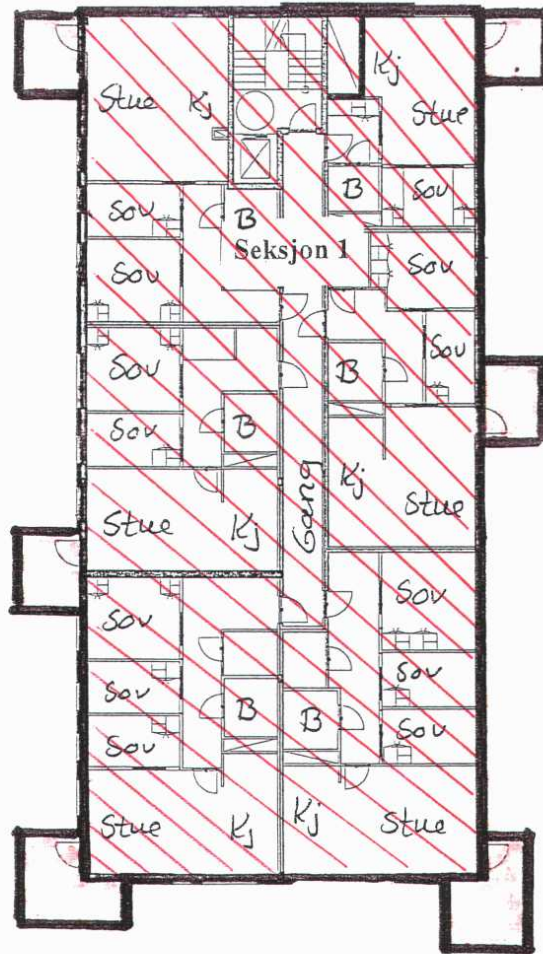
Plan- og
Bygningstetstet
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Adr.: Grenseveien 52, Oslo
, gnr. /bnr. 127/70
6 etg., Blokk 4, målestokk 1:200

Side: 22 av 24

Plan- og
Byggingretsetatse
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



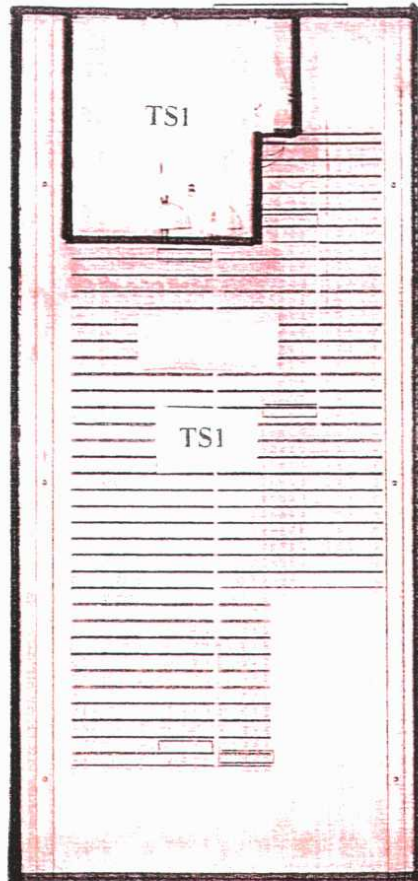
Adr.: Grenseveien 52, Oslo

gnr./bnr. 127/70

7 etg., Blokk 4, målestokk 1:200

Side: 23 av 24

Plan- og
bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



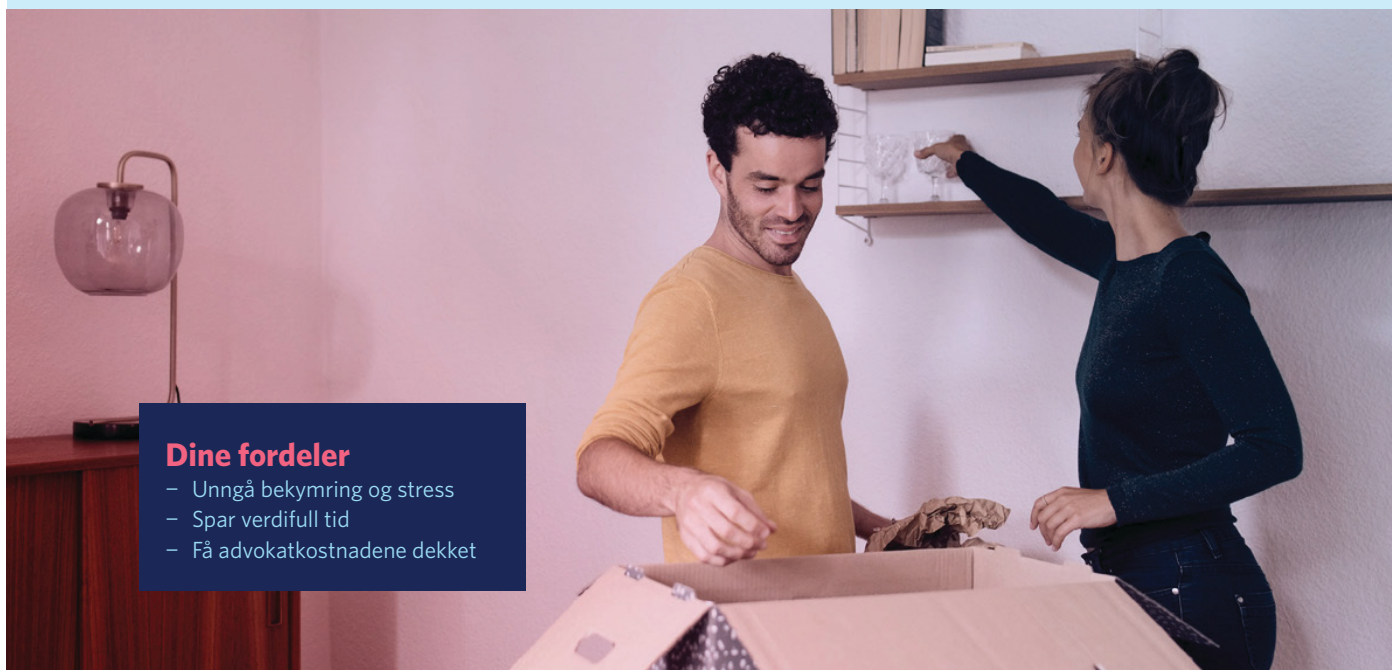
Adr.: Grenseveien 52, Oslo
Parsell 3, gnr. /bnr. 127/70
Takplan (3 etg.), blokk 4, målestokk 1:200

Side 24 av 24

 Plan-og
Byggingstasjon
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Regine Hodt
Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no
+47 452 05 154

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Regine Hodt
regine.hodt@emera.no
452 05 154

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING