

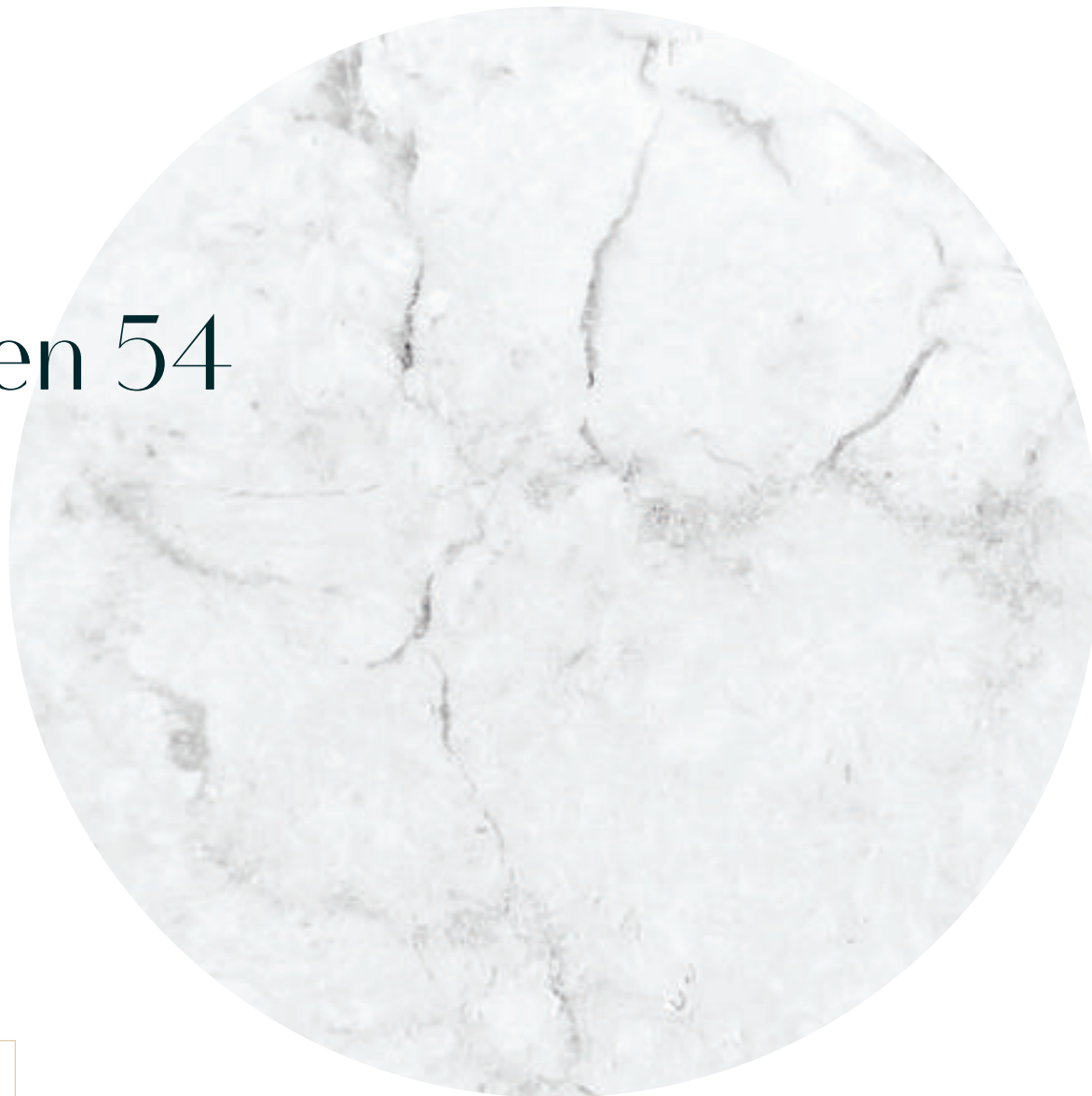


Grenseveien 54



— Velkommen til

# Grenseveien 54



# HASLE TORG

Innbydende og lys 4-roms m/innlasset balkong - Garasjeplass - Heis  
- Fjernvarme og internett inkl. - Felles takterrasse

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	8 398,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	7 517 686,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 582,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007
Megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler 2	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Velkommen til Grenseveien 54!
- Dette er en attraktiv 4-roms leilighet i 5. etasje i populære Hasle Torg II Borettslag. Beliggende på Hasle Torg, tilbyr leiligheten en svært sentral plassering med alle nødvendige fasiliteter innen kort rekkevidde. Her kombineres rolige, grønne omgivelser med enkel tilgang til et pulserende byliv.
- 4-roms med svært god planløsning
- Herlig, innglasset syd-østvend balkong på ca. 6 kvm
- Nymalte flater i 2022
- Bygg fra 2007
- Tre gode soverom
- Fyring, varmtvann, kabel-TV og internett er ink. i felleskost.
- Heis
- Garasjeplass
- Adgang til felles takterrasse med fantastisk utsikt
- Matbutikk, apotek, treningssenter m.m. i byggets l.etg.
- Populært område med flotte grøntarealer
- Kun 2 min gange til buss og t-bane
- Gangavstand til Grünerløkka og sentrum

# Arealer og innhold

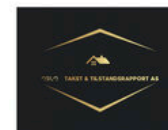
---

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	88 kvm

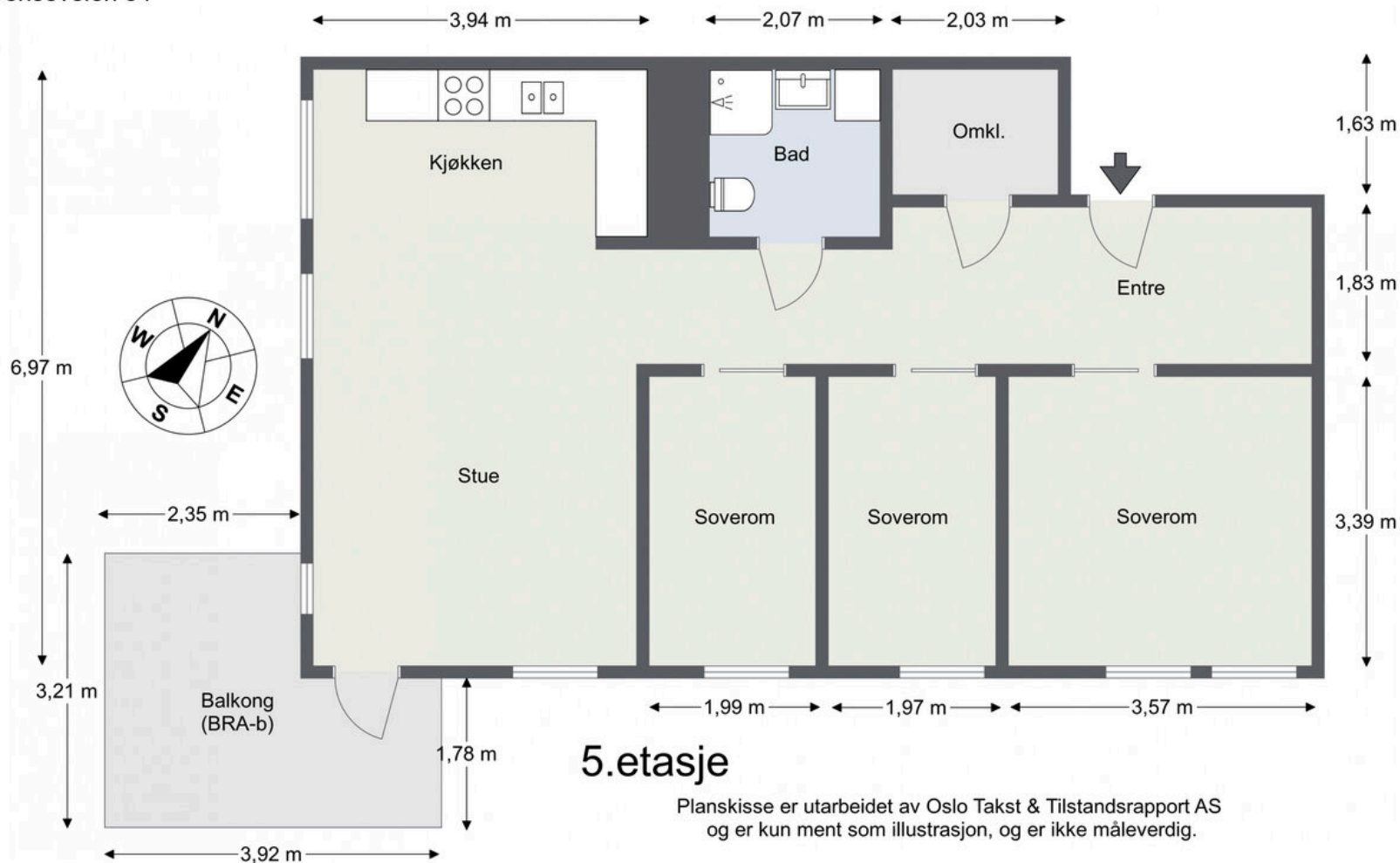
## Beskrivelse

5. etasje:  
BRA-i: 77 kvm. Entré, badrom, omkleddingsrom, tre soverom og stue/kjøkken.  
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.  
Total BRA: 83 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.  
Total BRA: 5 kvm.



Grenseveien 54



### 5. etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

















White upper kitchen cabinets with black handles, mounted above the countertop. A white range hood is integrated into the cabinetry above the oven.

Dark grey countertop featuring a stainless steel sink with a chrome faucet, a potted plant in a white container, a glass water bottle, and a wooden tray with a pepper mill and herbs.

White lower kitchen cabinets with black handles, housing a stainless steel oven and a built-in dishwasher.

White glass-fronted cabinet containing glassware, including wine glasses and plates.

A round wooden dining table with a light-colored finish and a modern-style chair with a grey fabric seat and a wooden frame.

White refrigerator with a black handle, positioned on the right side of the kitchen.









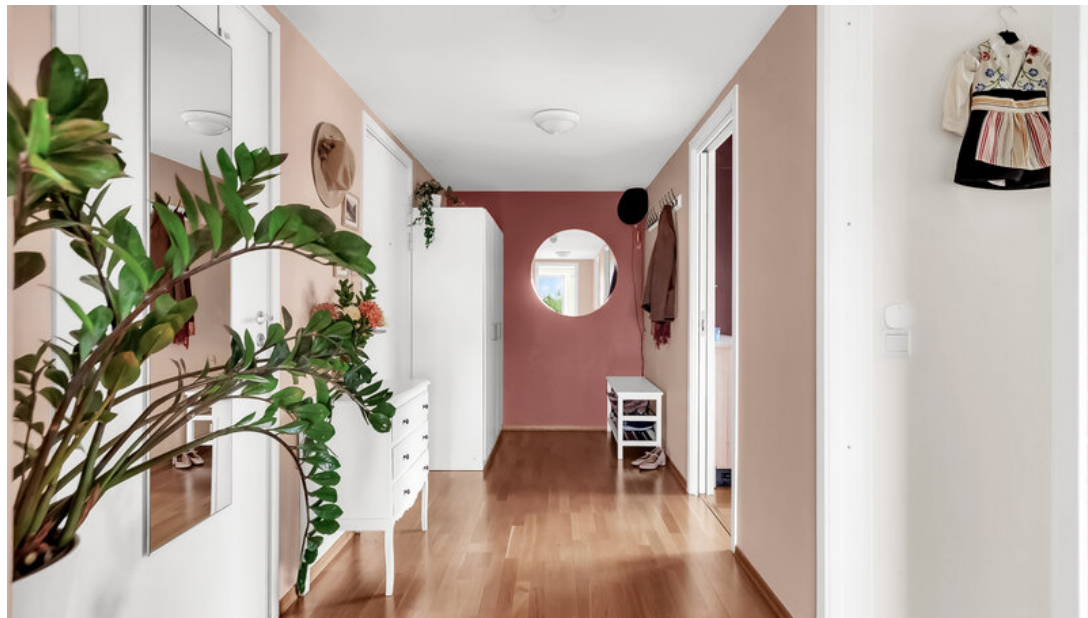


















HASLE TORG

10-20 (18)

SATS





Informasjon

# Grenseveien 54

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

20-0231/25

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Grenseveien 54, 0579 OSLO

Gnr 127, bnr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 3503 i Borettslaget Hasle Torg II, org.nr. 990399581

### Selgere

John Kleppe

Jeanette Bråthen Gravdahl

### Kjøpesum og omkostninger

7 500 000,- (Prisantydning)

8 398,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 508 398,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
7 517 686,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 526 986,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2007

### Etasje

5

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 6 kvm

Totalt BRA: 88 kvm

**Beskrivelse:**

5. etasje:

BRA-i: 77 kvm. Entré, badrom, omkleddingsrom, tre soverom og stue/kjøkken.

BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.

Total BRA: 83 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 5 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, badrom, omkleddingsrom, tre soverom og stue/kjøkken med utgang til innglasset balkong.

**ENTRÉ:**

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Fra gangen er det direkte adkomst til et romslig og praktisk omkleddingsrom – perfekt for oppbevaring av klær, sko og hverdagsutstyr. Rommet bidrar til en ryddig og organisert bolig, samtidig som du har alt lett tilgjengelig i en travel hverdag.

**LYS OG LUFTIG STUE M/ADKOMST TIL INNGLASSET BALKONG:**

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig, innglasset sydøstvendt balkong på ca. 6 kvm. Den innglassede løsningen skjermer for vær og vind, og gjør balkongen brukbar store deler av året – uansett vær. I sommerhalvåret fungerer den som en naturlig forlengelse av stuen, og innbyr til hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en lun og koselig uteoase med møbler og beplantning.

**ÅPEN KJØKKENLØSNING:**

Stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning med slette fronter, laminert benkeplate og integrert oppvaskkum med ettgrep blandebatteri. Ventilasjonen skjer via balansert anlegg med sentralt, mekanisk avtrekk og spjeldstyring til kjøkkenviften.

**HOVEDSOVEROM:**

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Et stort garderobeskap langs hele veggen gir rikelig oppbevaringsplass.

**SOVEROM 2 og 3:**

Soverommene er romslige og har plass til både seng og øvrige møbler. De er allsidige rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommene på gode oppbevaringsmuligheter med

garderobeskap.

#### BADEROM:

Stilrent, flislagt baderom med downlights i himlingen og gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med herdet glassdør/-vegg, samt servant med underskap, speil og belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

#### OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

#### ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Entrédør i malt utførelse, brann- og lydklassifisert B30/35 dB.

Vinduer: Malte trevinduer med 3-lags glass.

Balkongdør: Balkongdør i malt trekonstruksjon med 2-lags isolerglass.

Innerdører: Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm. Skyvedører med slettoverflate til soverom.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Leiligheten har elektrisk anlegg med skjult ledningsopplegg.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring/lastbryter på 63 A.

Sikringsskapet er plassert i omkleddingsrommet.

Oppvarming: Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet. Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom

#### Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

#### Parkering

Det medfølger én garasje plass i lukket garasjeanlegg. Felleskostnader for garasje plass på 550,- kr pr. mnd. faktureres i tillegg til felleskostnadene for leiligheten.

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 beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker,

lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja

Beskriv: Sprekker i noen fuger og flis, og sort flekk på silikon i dusj sone. Innredning og lister har fukt skader.

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

- Ja

Beskriv: - Det var masse nedbør i fjor, og garasjen problemer med å få unna alt vannet. Mener sluket ble rensket. - Sent på kvelden eller tidlig om morgenen kan vannet bruke litt tid (1-5 min) å varmes opp.

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

- Ja

Beskriv: Tidligere eier nevnte i sin tilstandsrapport at det ble fjernet skjeggkre i etasjen med boder av skadedyr-spesialister. Dette er mange år siden.

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

- Ja

Beskriv: Det er en tomt, nord-vest for bygget, som tenkes å utbygges en gang i fremtiden. Det er uenigheter mellom utbygger, borettslaget og kjøpesenteret. Prosjektet er ikke kommet særlig langt inn i prosessen, og etter en del klager så vet jeg ikke om det lengre er under planlegging.

## Bygningssakkyndig

Tony Moe

## Byggemåte

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

### LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet. Radiatorer plassert under vinduer i opholdsrom

### Informasjon om strømforbruk

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 582,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader per mnd. kr. 6 582,-

Felleskostnader:

Tv og bredbånd 135

Renter IN -3 558

Renter IN 3 558

Avdrag IN 8 411

Avdrag IN -8 411

Fjernvarme 1 220

Renter 39

Avdrag 124

Felleskostnader 5 064

Felleskostnader for garasje plass på 550,- kr pr. mnd. faktureres i tillegg til felleskostnadene for leiligheten.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, TV

og internett fra Telia, fjernvarme, kommunale avgifter, bygningsforsikring, renter og avdrag på felles lån m.m.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 735 603,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 942 410,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene. Det foreligger også bredbåndsavtale med Lynet Internett.

## Borettslaget

### Om borettslaget

- Borettslaget Hasle Torg II består av 80 boliger.
- Borettslaget Hasle Torg II ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 990399581
- Forretningsfører er USBL. Revisor er KPMG.
- Signalleverandør er GET. Borettslaget har bredbåndsavtale med Lynet Internett.
- Seksjon 1 eies av borettslaget, seksjon 2 eies av næring (Hasle torg nærssenter).
- Hvis andelseier skal ha en omfattende oppussing av leiligheten så må det godkjennes av styret og alt arbeidet skal utføres av godkjente håndverkere.

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett internt i borettslaget. Denne parallellavklares. Meldefristen er satt til XX. Konferer megler for nærmere informasjon.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 8 398,-pr. 01.07.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114985641, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2025: 4.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 07.07.2025: 32 365 523

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 559 298

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 933 104

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 07.07.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 07.07.2025: 546 663

Andel av saldo: 8 399

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilkårene er åpent

tilgjengelig på deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

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.

Forsikringsselskapet 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.

### Fellesformue

Kr 41 328,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 6 721 469. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 3 704 251.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

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

### Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 79854371

### Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 372 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

#### Adkomst

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

#### Radonmåling

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten ligger i 5. etasje, minimum tre etasjer

over bakkeplan.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Meget sentralt og attraktivt beliggende på Hasle Torg, midt i «smørøyet» med kort vei til gode kollektiv- og servicetilbud.

Under leilighetskomplekset finner du et variert kjøpesenter med blant annet Coop Mega, Baker Hansen, Vitus Apotek, Vinmonopol, Nille, bydelskroen LUN, Floriss blomster, treningssenterkjeden Sats, Jernia med mer. Innen kort gangavstand, i rundkjøringen ved Grenseveien, ligger Kiwi, og i Hovinveien kun 200–300 meter unna finner du Rema 1000. En søndagsåpen Jokerbutikk ligger i St. Jørgens vei, cirka 300 meter fra boligen.

Området byr på flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter med blant annet Valle Hovin og andedammen, Tøyenparken, Kampen park, nye Tøyenbadet og Botanisk hage. Lokalmiljøet er inkluderende og engasjert, og områdets kafeer og spisesteder skaper hyggelige møteplasser. Ved Petersborgkvartalet finner du kafe og bakeri Boulangerie med pizzaservering på kveldstid, samt en søndagsåpen Joker-butikk. I området ved Krydderhagen mot Løren ligger blant annet nyåpnede Vinslottet, Hasle Linie Gastropub og WB Samson, sammen med flere gode servicetilbud.

Området er i utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. På den tidligere Teglverkstomta ved Hasle Torg er Teglverket skole med flerbrukshall nylig oppført. Tomten har flotte grøntområder med vannanlegg, gang- og sykkelveier, kunstgressbane samt opplyste broer. Disse grøntområdene og vannanlegget ligger som nærmeste nabo til borettslaget. I nærheten ligger

også Økern, som utvikles til et sentralt knutepunkt med kino og større kjøpesenter.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilgjengelig med buss, flybuss og t-bane i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til viktige knutepunkter som Carl Berner, Helsefyrt og gangavstand til Ensjø t-banestasjon.

### Skoler og barnehager

Boligen tilhører Teglverket skolekrets.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.2011.

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

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sborettslaget Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning og beverning, i henhold til reguleringsplan S-4065, 14.04.2004. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr

på plan- og bygningssetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående plansaker:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - bestilling av oppstartsmøte

Saksnummer: 202460006 - Regulerings sak

Mottatt sak: 18.09.2024

Denne saken gjelder bestilling av oppstartsmøte for reguleringsplan knyttet til området i Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen. Oppstartsmøtet er et første steg i prosessen med å utarbeide eller endre reguleringsplan for området, hvor berørte parter og myndigheter informeres og involveres i planleggingen.

Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Planforslag til politisk behandling -

Utbygging av boliger, næring og hotell

Saksnummer: 201609079 - Regulerings sak

Mottatt sak: 15.06.2016

Denne saken gjelder et planforslag for utvikling av hjørnetomten ved Grenseveien/Økernveien. Forslaget omfatter utbygging av boliger, næringsbygg og hotell, og saken er sendt til politisk behandling for godkjenning. Formålet er å legge til rette for en helhetlig utvikling av området med bolig, næring og

overnatting.

Økernveien 75-81 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger

Saksnummer: 202461139 - Regulerings sak

Mottatt sak: 23.10.2024

Denne saken gjelder bestilling av oppstartsmøte for reguleringsplan knyttet til boligbygging i Økernveien 75-81. Oppstartsmøtet markerer starten på planprosessen, hvor kommunen og berørte parter vil diskutere og planlegge utviklingen av nye boliger i området.

Økernveien med sidegater - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning -

Grønn mobilitet

Saksnummer: 202453643 - Regulerings sak

Mottatt sak: 13.03.2024

Denne saken gjelder bestilling av oppstartsmøte for reguleringsplan med fokus på gateopprustning og tiltak for grønn mobilitet i Økernveien og tilhørende sidegater. Formålet er å forbedre infrastrukturen, fremme miljøvennlige transportløsninger og skape et tryggere og mer attraktivt område.

Økernveien 97 - Planforslag til politisk behandling - Omregulering til boligformål

Saksnummer: 201801786 - Regulerings sak

Mottatt sak: 05.02.2018

Denne saken gjelder et planforslag om omregulering av eiendommen i Økernveien 97 til boligformål. Forslaget er sendt til politisk behandling for godkjenning, med mål om å legge til rette for boligbygging på eiendommen.

Økernveien 115 - Avklaringsfase 1 - Oppføring av boliger

Saksnummer: 201615880 - Regulerings sak

Mottatt sak: 24.10.2016

Denne saken gjelder avklaringsfase 1 i forbindelse med reguleringsplan for oppføring av boliger i Økernveien 115. Dette innebærer en tidlig fase i planprosessen hvor ulike forhold og rammer for boligprosjektet blir vurdert før videre planlegging.

Grenseveien 62 - Oppføring av bygg med nytt signalrom - Hasle T-banestasjon  
Saksnummer: 202551265 - Byggesak  
Mottatt sak: 12.02.2025  
Status: Tillatelse gitt

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/127/70:

12.12.1985 - Dokumentnr: 77224 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:127 Bnr:1

13.12.1985 - Dokumentnr: 992712 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
GNR 127 BNR 71,72 OG 73

15.08.2006 - Dokumentnr: 382755 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2007 - Dokumentnr: 374486 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:127 Bnr:85

07.05.2007 - Dokumentnr: 374544 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:427 Bnr:1

07.05.2007 - Dokumentnr: 374562 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget rett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

[Tilbud på finansiering](#)

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 575,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 249,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. juli 2025

### Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97581254

### Megler 2

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 95965071

### Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Vedlegg

# Grenseveien 54

# Grenseveien 54

Nabolaget Hovin - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

<b>Teglverket skole (1-10 kl.)</b> 694 elever, 51 klasser	<b>5 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Hasle skole (1-7 kl.)</b> 757 elever, 35 klasser	<b>6 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Løren skole (1-7 kl.)</b> 716 elever, 32 klasser	<b>18 min</b> ⚡ 1,4 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 360 elever, 15 klasser	<b>6 min</b> ⚡ 0,5 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 504 elever, 32 klasser	<b>9 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>13 min</b> ⚡
<b>Hartvig Nissens skole</b> 630 elever	<b>13 min</b> ⚡ 1,1 km

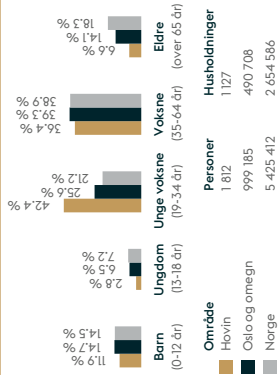
## Offentlig transport

<b>Hasle</b> Totalt 8 ulike linjer	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Hasle</b> Linje 5	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>13 min</b> ⚡ 1,1 km
<b>Carl Berners plass</b> Linje 17	<b>15 min</b> ⚡ 1,2 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>10 min</b> ⚡ 3,4 km

## Barnehager

<b>Teglverket barnehage (1-5 år)</b> 161 barn	<b>4 min</b> ⚡ 0,3 km
<b>Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år)</b> 115 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Hovin barnehage (1-5 år)</b> 65 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0,4 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

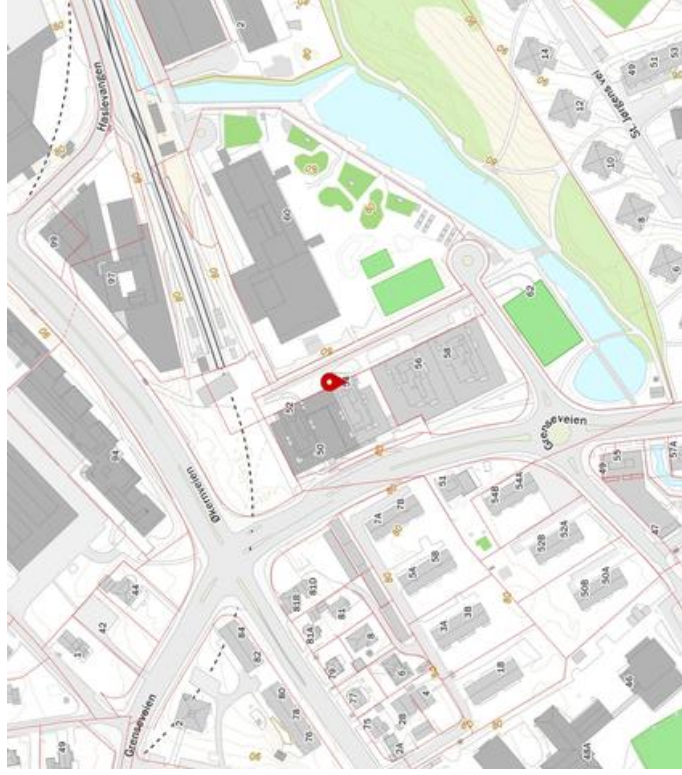
## Sport

<b>Teglverkstomta Idrettshall</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>Riksanlegga tennis</b>	<b>4 min</b> ⚡
<b>SATS Hasle</b>	<b>1 min</b> ⚡
<b>STERK treningscenter</b>	<b>12 min</b> ⚡

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

**Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 89/100

**Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 88/100



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

# Tilstandsrapport

Leilighet

Grenseveien 54, 0579 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 127, bnr. 70

# Andelsnummer 3503



Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.07.2025

Rapportdato: 24.07.2025

Oppdragsnr.: 12641-1177

Referansenummer: FM8089

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør  
tony@oslotaksten.no  
477 04 302



Grenseveien 54, 0579 OSLO  
Gnr 127 - Bnr 70  
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS  
Linjeveien 47  
1087 OSLO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Grenseveien 54, 0579 OSLO  
Gnr 127 - Bnr 70  
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS  
Linjeveien 47  
1087 OSLO



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5.etasje i et bygg fra 2007.

Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonsvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportens sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktaginger, opplysninger

fra revirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende

konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

### Leilighet - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Boligen har innglasset syd- østvendt balkong på ca 6m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i 5. etasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Eikeparkett i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Det er opplyst av eier at de malte hele leiligheten i 2022, som egeninnstatts.

Himling:

-Sparklet/malte tak

-Malt betong med synlige elementskjøter

Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

Skyvedører med slett overflate til soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Boligen har et pent flislagt bad fra 2007.

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Downlights i taket.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, spill og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Avtrekksventil v/dusjzone.

Tilluftspalte under dørbblad.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.

Laminat benkeplate og integrert oppvaskum og med ettgreps

blandebatterier.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår.

Drensvann fra skap til rom med sluk.

Hovedstoppekran i vannskapet/luke som er plassert på i taket på badet.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Service og vedlikehold av dette anlegget gjøres i regi av sameiet.

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.

Radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.

Sentralt varmtvannsbereidning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 63Amp

Sikringskap er montert i omkleddingsrommet.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Totaltek AS.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og

brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger.

Eier / beboer har ansvar for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.

Det er en brannslange i boligen, plassert i kjøkkenbenken.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

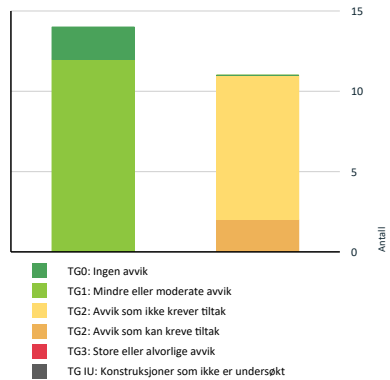
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2011.



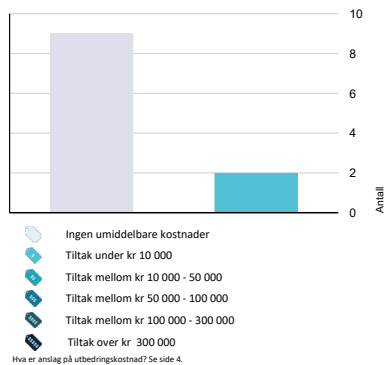
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvisenten.

Oppdraget omfatter:  
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvisenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### 10 1 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### 10 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

1 Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

1 Våtrom > 5.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

#### Byggeår 2007

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.  
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

### UTVENDIG

#### 101 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.  
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.  
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.  
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetningsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 101 Vinduer 2

Boligen har malte trevinduer med -lags glass på det store soverommet.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.  
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.  
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.  
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetningsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 101 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.  
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.



## Tilstandsrapport

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.  
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetningsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døra lekker litt i lista mellom dørblad og karm i toppen. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av hengsler og/eller karm.  
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### 101 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.  
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørbladet subber mot karmen, noe som medfører treghet ved åpning, lukking og låsing.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av hengsler og/eller karm.  
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### 101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har innglasset syd-østvendt balkong på ca 6m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 12,2 m  
Rekkverkshøyde er målt til 1,1 m.

TEK 17 og TEK10:  
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekke
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekke

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Grenseveien 54, 0579 OSLO  
Gnr 127 - Bnr 70  
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS  
Linjeveien 47  
1087 OSLO



## Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og kravet på byggetidspunktet.  
Krav til rekkverk for balkong på byggetidspunktet var høyde 1,2m.  
Dagens krav er høyde min 1.0m, og åpninger i rekkverk max 10cm.

Det er registrert at enkelte skyvbare glassfelt er noe trege ved åpning og lukking. Dette skyldes trolig skjevhet i spor/profiler, oppsamling av smuss eller behov for justering av beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 gis på grunnlag av registrerte avvik og avvik fra forskriftsmessig høydekrav til rekkverk ved høy fallhøyde. Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risiko for fallskade, spesielt der barn eller personer med redusert funksjonsevne ferdes.

Det anbefales justering og eventuell rengjøring/smøring av glidebeslag og skinner. Videre oppfølging av funksjon ved neste vedlikehold anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendige overflater er:

#### Gulv:

- Eikeparkett i oppholdsrom
- Fliser på bad

#### Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Det er opplyst av eier at de malte hele leiligheten i 2022, som egeninnstats.

#### Himling:

- Sparklet/malte tak
- Malt betong med synlige elementskjøter

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal brukslitasje på innvendige overflater i leiligheten. Parketten viser tegn til noe misfarging og riper enkelte steder. Det er ikke målt fukt i parketten. Ifølge opplysninger er gulvet ikke slipt eller overflatebehandlet siden boligen var ny i 2007.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke indikasjon på fuktskade, men alder og slitasje tilsier behov for vedlikehold på sikt.

Det anbefales sliping og ny behandling av parketten ved behov, for å opprettholde både funksjon og utseende.

TG2 gis for å belyse registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Grenseveien 54, 0579 OSLO  
Gnr 127 - Bnr 70  
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS  
Linjeveien 47  
1087 OSLO



## Tilstandsrapport



### 10 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det er målt ca.8mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.  
I gang er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.  
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Normal tid for reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### 10 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.  
Leiligheten ligger i 5.etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

### 10 3 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.

Skyvedører med sletteoverflate til soverom.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet mellom stue og entré er demontert og ikke montert på inspeksjonstidspunktet. Eier opplyser at dørbladet er oppbevart i bod i kjeller og medfølger salget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet kan monteres tilbake dersom ønskelig. Det anbefales å kontrollere at beslag og karm er intakte og at døren fortsatt passer uten justering.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



### Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet. Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen. Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2007, i følge eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.  
Normal levetid for sluk er 30-60 år  
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år  
Normal levetid for armaturer er 10-30 år  
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier



### 5. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downlights i taket.

## Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at 1stk downlights ikke fungerer. Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### 5. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med vånnåbren gulvvarme. Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer. Det er målt fall på 31mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 140 cm og ca 17 mm fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK 17  
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsoner etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkanneiser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fukt påvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.  
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.  
Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.  
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 5. ETASJE > BAD

#### 10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluket av soil/nære stålsluk er plassert i dusjsonen og det er synlig membran, som ser ut til å være fagmessig klemt på plass i sluket.

Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.  
Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.

Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser. Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.  
Installering av tett dusjkabinett anbefales alltid for å redusere risiko, frem til badet er renovert.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.  
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 5. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.

Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sistene uten å skade membraner.  
Drenering fra innebygget sistene vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner.  
Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.  
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tilstandsrapport

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Avtreksventil v/dusjone.  
Tilluftsspalte under dørbled.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.  
I dette tilfellet er hulltaking ikke utført fordi:

Vegger mot dusjonene er i betong- eller brannklassifiserte konstruksjoner, og mot naboleilighet, og lar seg ikke bore uten risiko eller inngrep i bærende/brannklassifiserte konstruksjoner.

Veggen mot kjøkken inneholder vannrør, og det vurderes som høy risiko for skade ved boring, og ikke egnet sted for hulltaking.

I henhold til § 2-2 i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kan hulltaking unnlates når dette ikke er teknisk mulig uten fare for skade, eller det ikke finnes egnet sted. Dette vurderes som oppfylt i dette tilfellet.

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjone ved bruk av Protimeter MMS3. Det ble ikke påvist forhøyede verdier eller tegn til fukt ved befaringen.

Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

### KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandeblatter.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et bruk kjøkken og kommenteres ikke.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår med alderstilpasset slitasje. Det må påregnes noe bruksslitasje på overflater, fronter, benkeplate og innvendige skrog, som er vanlig for et kjøkken av denne alderen.

Det er observert fuktskjolder på enkelte skapdører og innvendige skrog, trolig som følge av tidligere vannsøl eller fuktpåkjenning. Ingen aktiv lekkasje er påvist.

Det er ikke registrert lekkasjestopper eller vannalarm under oppvaskkum eller oppvaskmaskin. Dette var ikke påkrevd etter forskriftene ved oppføringsstidspunktet, men anbefales etter dagens standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 er gitt for å belyse registrerte avvik og risiko, og anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning. Økt risiko for omfattende følgeskader.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spejld i kjøkkenvifte.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Rør i rør system i plast og fordeler fra byggeår, besiktiget i vannskap.  
Drensvann fra skap til rom med sluk.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hovedstoppekran i vannskapet/luke som er plassert på i taket på badet.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport



### 10.1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kranner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP-plastrør er 50-100 år.  
Normal levetid for PVC-plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### 10.1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.  
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.  
Service og vedlikehold av dette anlegget gjøres i regi av sameiet.

Normal levetid for balansert ventilasjonsanlegg er 15-20 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### Varmesentral

Boligen har felles vannbårent varmeanlegg via sentralvarmeanlegg i blokka.  
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dette anlegget er ikke videre vurdert av takstmann i denne befaringen.  
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

### 10.1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.  
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 8 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.  
Eier opplyser om at det enkelte ganger er noe forsinket varmtvann ved dusjing på kvelden.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### 10.1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2007

### 10.1 Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.  
Radiatorene plassert under vinduer i oppholdsrom.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg så det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Anlegget har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.

Ingen tegn til svekket funksjon eller skader.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av dette.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

### 10.1 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringskapp med hovedsikring/lastbryter på 63Amp

Sikringskapp er montert i omledningsrommet.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Totaltek AS.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

## Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, alimenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

### 10.0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.

Det er en brannslange i boligen, plassert i kjøkkenbenken.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Det er en brannslange i boligen, plassert i kjøkkenbenken. Brannslange i kjøkkenskapet er ikke funksjonstestet på befaringen.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

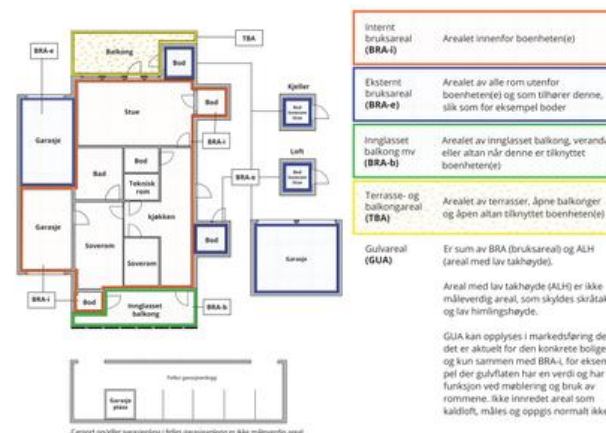
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Grenseveien 54, 0579 OSLO  
Gnr 127 - Bnr 70  
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS  
Linjeveien 47  
1087 OSLO



## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	77	5	6	88	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>5</b>	<b>6</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré, Omkleddingsrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod i kjeller	Innglasset balkong

### Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 5m<sup>2</sup>.  
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.  
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2011.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:**

Grenseveien 54, 0579 OSLO  
Gnr 127 - Bnr 70  
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS  
Linjeveien 47  
1087 OSLO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Tony Moe	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	127	70		0	3370.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Grenseveien 54

### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forrettingsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET HASLE TORG II	990399581			Gravdahl Jeanette Bråthen, Kleppe John Morten Johnsen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

3503

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5.etasje et sentral og rolig beliggenhet på Hasle Torg.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/forretninger/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningssetats hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
52 500 000	1998

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FM8089>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Kleppe, John Morten Johnsen	9578-5997-4-3705702	2025-07-03 11:24:09
Gravdahl, Jeanette Bråthen	9578-5999-4-2643667	2025-07-05 08:18:08



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato  
3. jul. 2025  
Oppdragsnummer  
20-0231/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Grenseveien 54, 0579 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere John Kleppe, Jeanette Bråthen Gravdahl	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 5. desember 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 79854371 Forsikret i: Gjensidige	

### Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker i noen fuger og flis, og sort flekk på silikon i dusj sone. Innredning og lister har fukt skader.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: - Det var masse nedbør i fjor, og garasjen problemer med å få unna alt vannet. Mener sluket ble rensket. - Sent på kvelden eller tidlig om morgenen kan vannet bruke litt tid (1-5 min) å varmes opp.

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier nevnte i sin tilstandsrapport at det ble fjernet skjeggkre i etasjen med boder av skadedyr-spesialister. Dette er mange år siden.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en tomt, nord-vest for bygget, som tenkes å utbygges en gang i fremtiden. Det er uenigheter mellom utbygger, borettslaget og kjøpesenteret. Prosjektet er ikke kommet særlig langt inn i prosessen, og etter en del klager så vet jeg ikke om det lengre er under planlegging.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0231/25

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.07.25 Side 1 av 3

Borettslaget Hasle Torg II	Vår ref.:	877/3503	Fødselsdato eier:	04.12.1990
Grenseveien 54	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	22.06.1992
0579 OSLO	Eiere:	John Kleppe, Jeanette Bråthen Gravdahl		
Organisasjonsnr:	990 399 581	Andelsnr:	3503	

**1: Felleskostnader**

Tot. innv. måned: 6 582

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesskostnader:	Tv og bredbånd Get	135
	Renter IN	-3 558
	Renter IN	3 558
	Avdrag IN	8 411
	Avdrag IN	-8 411
	Fjernvarme	1 220
	Renter	39
	Avdrag	124
	Fellesskostnader	5 064

Selger forplikter for fellesskostnader 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 fellessgjelden 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 fellesskostnader. 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 avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

**3: Fellessgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	8 398	Gjeld siste årsoppg.:	9 116
Klient ajourf. lån:	60 999 119,24	Klient gj. s. årsoppg.:	36 235 358

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114985641, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.07.2025: 4.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 07.07.2025: 32 365 523

Andel av saldo: 0

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 559 298

Nedkvittet saldo innfrielse per d.d. (IN): 933 104

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 07.07.2025: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 07.07.2025: 546 663

Andel av saldo: 8 399

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellessgjeld på dette lånet

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Lars Mortvedt

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.07.25 Side 2 av 3

Borettslaget Hasle Torg II	Vår ref.:	877/3503	Fødselsdato eier:	04.12.1990
Grenseveien 54	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	22.06.1992
0579 OSLO	Eiere:	John Kleppe, Jeanette Bråthen Gravdahl		
Organisasjonsnr:	990 399 581			

**4: Særskilte opplysninger**

Adresse: Likollen 18c  
 Postnr/-sted: 1481 HAGAN  
 Telefon: Mob.: 90031733  
 E-post: hasletorg2@outlook.com  
 Webside: 10

**5: Restanse fellesskostnader pr. 07.07.2025**

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Fellesskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

**6: Ligning - 2024**

	Gjeld:	9 116	Andre inntekter:	2 224
Annen formue:	41 328	Utgifter:	565	

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

**7: Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	485 000
Andelsnr:	3503	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:	5	Første innflytting:	14.11.2007	SSBnr:	H0503
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		

Parkeringstype: Felles garasjeanlegg ( )

Systemlås: Nei Antall rom: 4

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Ansiennetsregler: 1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget

Fasiliteter:

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

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

Punkt 4 i Husordensreglene:

Dyrehold

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

Lufting av dyr skal skje utenfor borettslagets eiendom.

Ved eierskifte der garasjeplass i Hasle torg garasjesameie følger med må dette opplyses av megler i forbindelse med eierskiftet. Det er ikke lov til å eie garasjeplass 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 fellesslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 07.07.25 Side 3 av 3

Borettslaget Hasle Torg II	<b>Vår ref.:</b> 877/3503	<b>Fødselsdato eier:</b> 04.12.1990
Grenseveien 54	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	<b>Fødselsdato medeier:</b> 22.06.1992
0579 OSLO	<b>Eiere:</b> John Kleppe, Jeanette Bråthen Gravdahl	
<b>Organisasjonsnr:</b> 990 399 581		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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 for 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).

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



## INNKALLING 2025

# Borettslaget Hasle Torg II

Tirsdag 24.06.2025 kl. 18:00

Digitalt på Min side/Bonabo via Usbl.no



## 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 forsikringsaker.
- 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](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [ierskifte@usbl.no](mailto:ierskifte@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 saklisten 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 sakliste

#### 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 for tiden. Det må derfor velges ett styremedlem.

#### 6.1 Valg av styremedlem

John Erik Nordby går ut av styret ett år for 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.

### Arsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

#### Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>2 294 340</b>	<b>2 522 573</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	6 721 469	6 399 971
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-8 998 616	-4 402 151
Endringer i andre langsiktige poster	663 834	-2 226 053
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>386 686</b>	<b>-228 233</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 681 026</b>	<b>2 294 340</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 029 939	2 778 862
Kortsiktig gjeld	-348 913	-484 522
<b>C. Disponible midler</b>	<b>2 681 026</b>	<b>2 294 340</b>

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
<b>INNETKT</b>					
<b>Løleinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	10 421 900	10 089 436	10 272 964	10 402 751
<b>Sum løleinntekt</b>		<b>10 421 900</b>	<b>10 089 436</b>	<b>10 272 964</b>	<b>10 402 751</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	40 776	169 909	0	0
Diverse inntekt	3	166 517	19 482	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>207 293</b>	<b>189 391</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>10 629 192</b>	<b>10 278 827</b>	<b>10 272 964</b>	<b>10 402 751</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	31 725	31 725	31 725	32 000
Styrehonorar	4	225 000	225 000	225 000	225 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		992 063	1 113 779	1 030 000	1 080 000
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		147 709	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.midi/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
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 746 353</b>	<b>5 053 746</b>	<b>4 807 458</b>	<b>5 013 500</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>5 882 840</b>	<b>5 225 081</b>	<b>5 465 506</b>	<b>5 389 251</b>
Nedskrivning av iIN innbetaling fra eier		2 545 410	2 476 025	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>8 428 250</b>	<b>7 701 106</b>	<b>5 465 506</b>	<b>5 389 251</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
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
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 706 781</b>	<b>1 301 136</b>	<b>1 643 622</b>	<b>1 685 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 721 469</b>	<b>6 399 971</b>	<b>3 821 884</b>	<b>3 704 251</b>
Overført tilfra annen egenkapital		6 721 469	6 399 971	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>6 721 469</b>	<b>6 399 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Borettslaget Hasle Torg II

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	175 384 000	175 384 000
Andeler anleggsmiddel i sameie		68 984	32 773
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>175 432 964</b>	<b>175 396 773</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		37 686	47 293
Kundefordringer		13 021	43 668
Forsukdsbetalte kostnader		638 080	630 327
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående bank		2 341 152	2 057 574
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 029 939</b>	<b>2 778 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 462 903</b>	<b>178 175 635</b>

877 Borettslaget Hasle Torg II Org. nr 990399581

## Balanse 2024 Borettslaget Hasle Torg II

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

Lars Mortvedt  
StyrelederJon Erik Nordby  
StyremedlemAnlid Finnanger  
Styremedlem

877 Borettslaget Hasle Torg II Org. nr 990399581

## Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsklikk 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 oversiger kr 50.000,-. Avskrivningsgraden 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 iht 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 Usbi.

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

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

## Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

### 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
<b>Sum</b>	<b>10 421 900</b>	<b>10 089 436</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>36 191</b>	<b>161 434</b>

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
<b>Sum</b>	<b>166 517</b>	<b>19 482</b>

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

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
5330 Honorar tilitsvalgte fra lønnsystemet	226 000	226 000
<b>Sum</b>	<b>256 725</b>	<b>256 725</b>

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

## Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

### 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. Eieromt på 3.370,80 kvm., og utgjør kr 31.565.520.  
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisensr. 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
6381 Fast renhold	280 375	261 200
6362 Skadedyrtryddelse	24 226	23 456
6364 Matteleie	29 922	26 527
6390 Andre driftskostnader	5 498	0
6391 Snømåking/stroing/feiling	757	162 419
6392 Containerleie/tømming	21 976	29 007
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	18 750	2 322
<b>Sum</b>	<b>581 903</b>	<b>687 948</b>

### Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	20 696	0
<b>Sum</b>	<b>20 696</b>	<b>0</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>25 262</b>	<b>13 627</b>

## Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

### 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
<b>Sum</b>	<b>994 652</b>	<b>809 748</b>

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
<b>Sum</b>	<b>20 008</b>	<b>41 375</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>16 174</b>	<b>11 807</b>

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

Note 12 - Egenkapital

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

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:	lhht. 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
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>593 430</b>	<b>35 641 929</b>
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
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>28 034 305</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>593 430</b>	<b>63 676 234</b>

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

Langsiktig gjeld

	1	565 262	565 262
	2	549 112	1 098 224
	1	537 578	537 578
	2	526 040	1 052 080
	3	514 504	1 543 512
	1	486 818	486 818
	1	295 298	295 298
	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 12130608106	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 gjeldsmetodelesningen. 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. Andelseiere 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 gjestående beløpet av felleslånet.

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg II

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	64 269 664
Innskuddskapital	37 369 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>101 638 664</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt øiendom</b>	<b>175 364 000</b>

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



KPMG AS  
Dr. Hønsleins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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 avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø	Ehrenm	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnmark	Molde	Tvedestrand
Årstad	Hamar	Stord	Tvedestrand
Bergen	Haugesund	Stovner	Utsikten
Bodo	Karvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kvikne	Strøme	



### 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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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 modifiserer 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 Dokumentet: 69E7E-5CUM4-KLWHR-E18NG-V4DMC-XYXGB

Penneo Dok um enthalmt: 69E7E-5CUM4-KLWHR-E18NG-V4DMC-XYXGB

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 tidsstempelleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

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

## 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 55.

Borettslaget Hasle Torg II har et system som tilfredsstillir 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 avlops rens til alle leiligheter som et forebyggende tiltak for å hindre "forstoppelse" i avlopsrørene

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 trengs 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 lærerik er det

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## 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

## Protokoll for Borettslaget Hasle Torg II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kristin Gade (sign.)	29.06.2025
Protokollvitne	Lars Mortvedt (sign.)	30.06.2025

### 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)

## 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

(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.

## 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 (enkeltpersoner) 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.

### 2-3 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 andelseierens 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 Boretts 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, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder 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 tvangsfullbyrdslovens 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 borettslag § 4-8

### 1. Overdragelse og utleie av leilighet

I henhold til borettslagsloven § 5-3 skal enhver ny eier eller leietaker godkjennes av styret. Søknadsskjema for utleie fåes 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 botlagt.

### 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. Søppel 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 opp på 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.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA  
GRENSEVEIEN 54

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86515376  
1539

Vår ref (Saksnr):

Dato: 08.07.2025  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.127 BNR. 70

Vi viser til bestilling av 20250707 for GRENSEVEIEN 54.

### 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 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

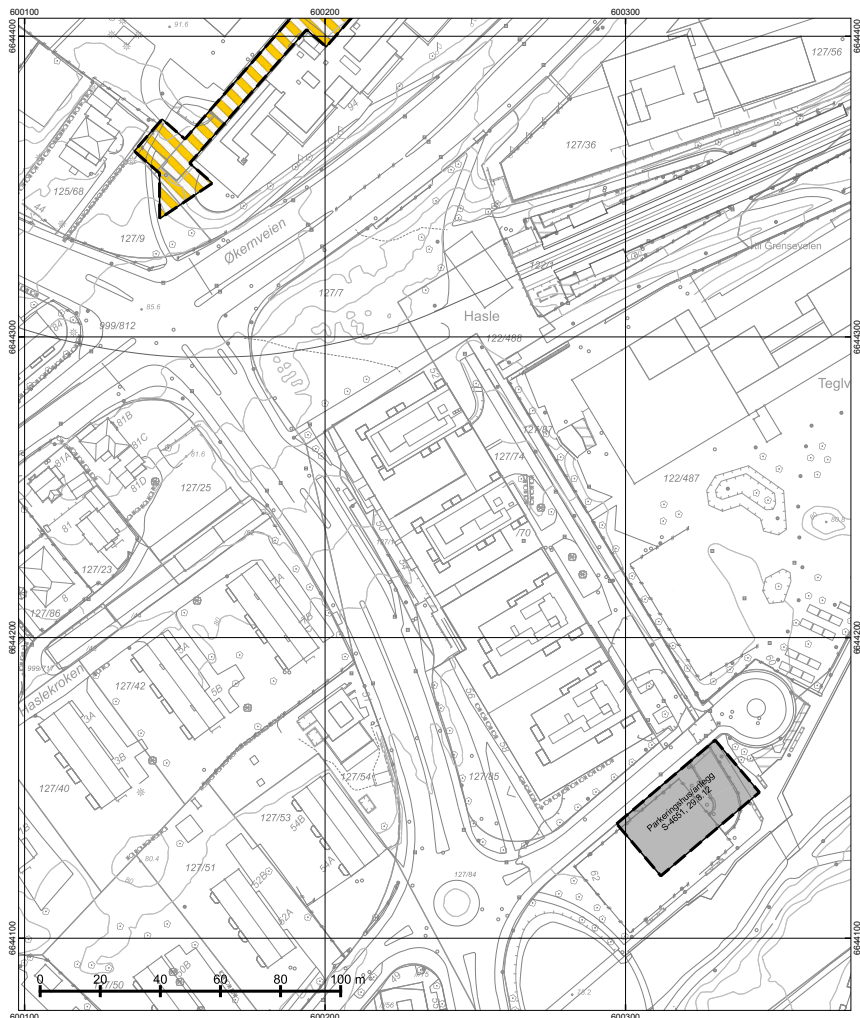
Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postno@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postno@pbe.oslo.kommune.no)

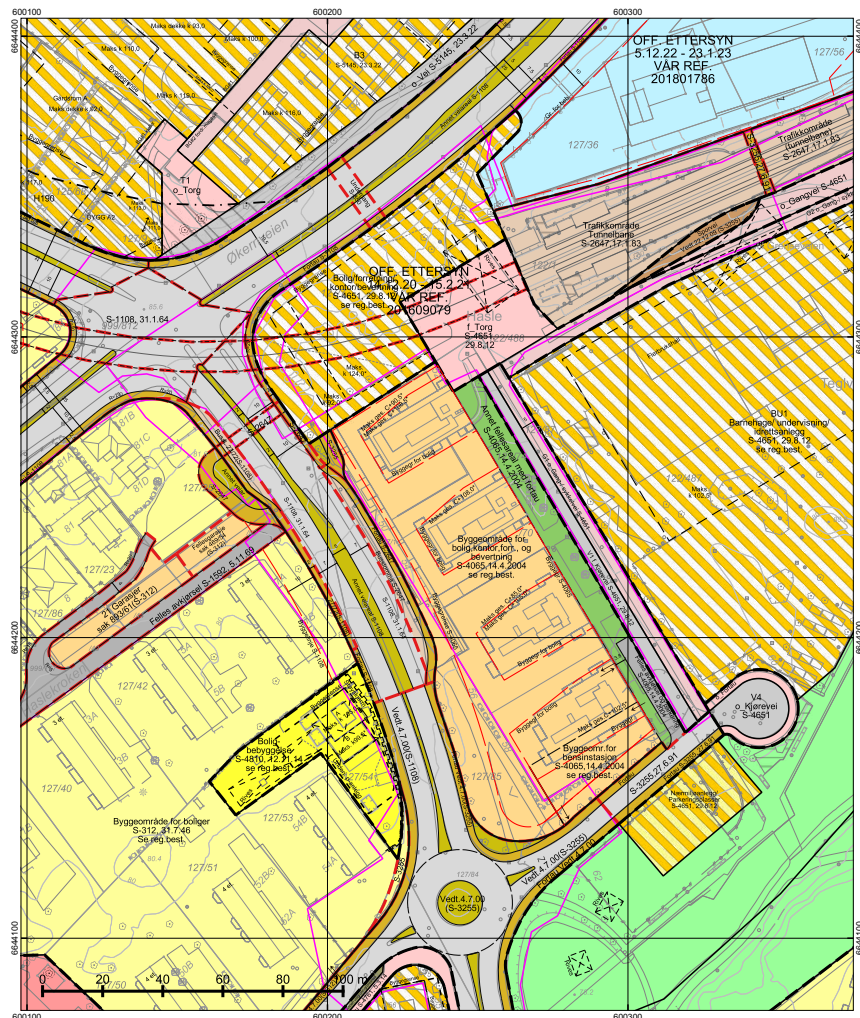
Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og  
Bygningsetaten  
© Avdeling for Geodata  
Produsert: 08.07.2025 Målestokk 1: 1000



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune








































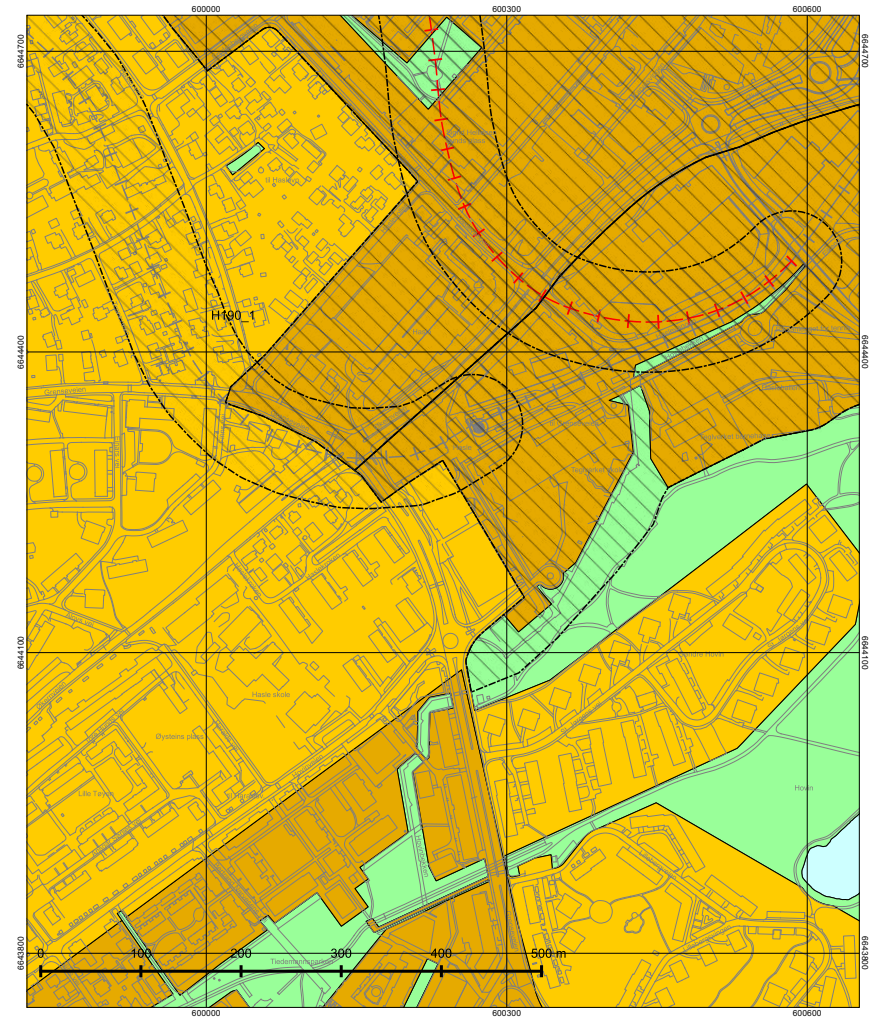
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 08.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>- Kartet er sammensatt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 145511/ 86515376</p> <p>Deres ref.: 201885</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 127/70</p>		

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 08.07.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>- Kartet er sammensatt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 145511/ 86515376</p> <p>Deres ref.: 201885</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 127/70</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	77 - Annet fellesareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	111 - Garasje i boligområde		Byggelinje
	121 - Forretning og kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Regulert støyskjerm
	191 - Bensinstasjon		Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgranse
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Eksisterende tre som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert møneretning
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1162 - Undervisning		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg		
	3040 - Friområde		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Forelepig plan		
	Ptangerense (gammel lov)		
	Ptangerense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.07.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32

PlottID/Best.nr: 145511/86515376

Deres ref.: 201885

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262



Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://os2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de avrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



## 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.

### 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, bevernting, 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 støyttiltak 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, bevernting og bensinstasjon

- 4.1 Blokkens maksimalt tillatte bebygde areal er angitt i planen for hver enhet. Maksimal utbygging er satt til 14 200 m<sup>2</sup> T-BRA bolig og 6 700 m<sup>2</sup> T-BRA kontor, forretning, bevernting 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 byggegrensene 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 takterasse, 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, bevernting og bensinstasjon. Det tillates ikke bolig i sokkelbygningene. Blokkbebyggelsen reguleres til bolig. Leilighetfordelingen 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.

S-4065

§ 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 tilfredsstille 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 igangsetningsstillatelse skal det være dokumentert at skolesituasjonen i området er tilfredsstillende, om nødvendig skal ny skoletomt være sikret.







Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

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

Saksnr: 200502376-116

Side 2 av 2

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*

Deres ref: Vår ref (saknr): 200502376-116 Saksbeh: Nils Peter Sollie Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

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

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

**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 tilfredsstiller 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 Bank giro: 6603 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Nydalén

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/nydalen](http://nordvikbolig.no/kontorer/nydalen)**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**481 00 222**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

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

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

#### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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 RØYKVARSLE**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 budgiverne 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

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Grenseveien 54 0579 OSLO

Betegnelse: Gnr 127, bnr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



