GRENSEVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Utkast tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Årsmøte 2025
Vedtekter Garasjesameie
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattest Boligblokk 2010
Plantegning 6.etasje
Reguleringskart
S-4065
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

UTKAST
TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Grenseveien 56, 0579 OSLO

OSLO kommune

gnr. 127, bnr. 85

Andelsnummer 2605

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2812

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

TAKSTPARTNER

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Utkast

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Utkast

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Utkast

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2006 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, byggeforskrifter 1997 med senere endringer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten ligger i 6. etasje og det ble montert ny kjøkkeninnredning og malt overflater i 2002, originalt baderom. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 samt en TG2 pga noe skjevheter i etasjeskiller.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

VÅTROM Gå til side

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

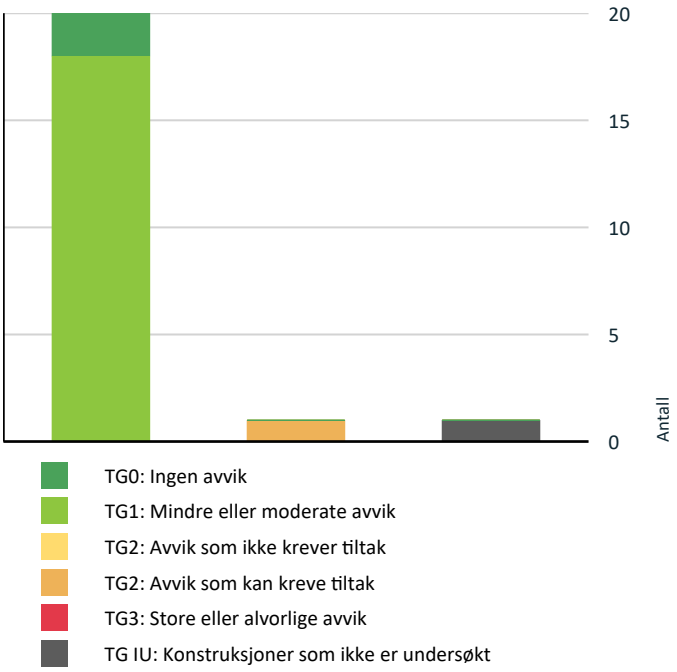
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utkast

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2006

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 8 etasjer, kjeller og garasjeplan. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt innglasset balkong fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, bortsett fra entre med fliser, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.
Lagt parkett og fliser samt malt overflater i 2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 10-25 mm på stuegulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmer.

TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert i entre.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2006

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt tak. Downlights montert i himling på bad.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 10/10 fliser, dusjsone med mer fall og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til minimum 25mm.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Utkast

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med buede dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin.
Det ble ikke registrert løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisterne, men det skal være etablert annen løsning for lekkasjevann.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl -/fryseskap.
Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i himling på bad.



TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i borettslaget. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad og i entre.

TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer 4x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter. I tillegg tre nye kurser, 2x10 og 1x15 og jordfeilbryter på alle tre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Utkast

Tilstandsrapport

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.
2006 Anlegget er fra byggeår.

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Sikringsskap oppgradert i 2022 med tre nye kurser

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

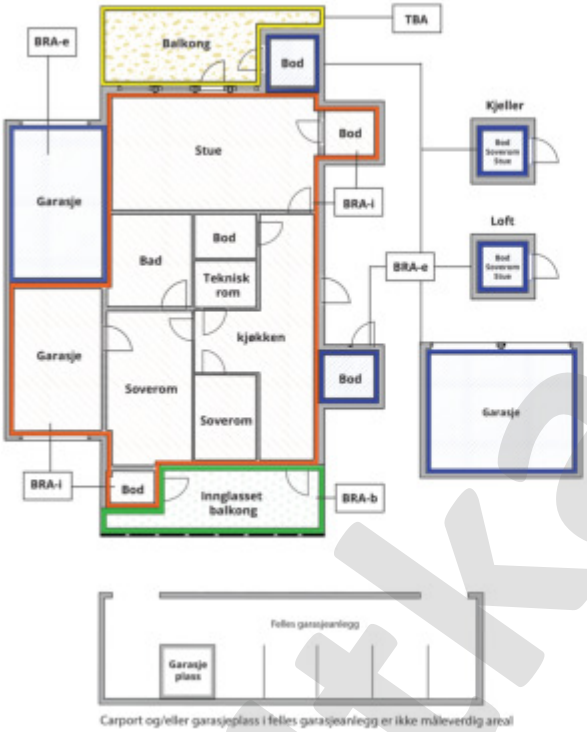
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	77		12	89	
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**	**12**		
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Soverom 3, Stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert nytt kjøkken og pusset opp overflater i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	77	0

Utkast

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Henrik Rivera Traasdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	127	85		0	4540 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grenseveien 56

Hjemmelshaver
Borettslaget Hasle Torg I

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2605/BORETTSLAGET HASLE TORG I	951024805	2605	USBL. Telefon: 22 98 38 00	Henrik Rivera Traasdahl og Daniella Rivera Traasdahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
2605	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms borettslagsleilighet med åpen kjøkkenløsning beliggende i et veletablert boligområde sentralt på Hasle. Gangavstand til flere servicetilbud som blant annet kjøpesenter i samme bygningsmasse med apotek, Sats treningssenter, dagligvarebutikk, vinmonopol med mer. Umiddelbar nærhet til T-bane stasjonen på Hasle og bussholdeplass. Kort vei til Hasle grunnskole og Hovin ungdomsskole.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 41, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkringsplasser.

Utkast

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79854404			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Utkast

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

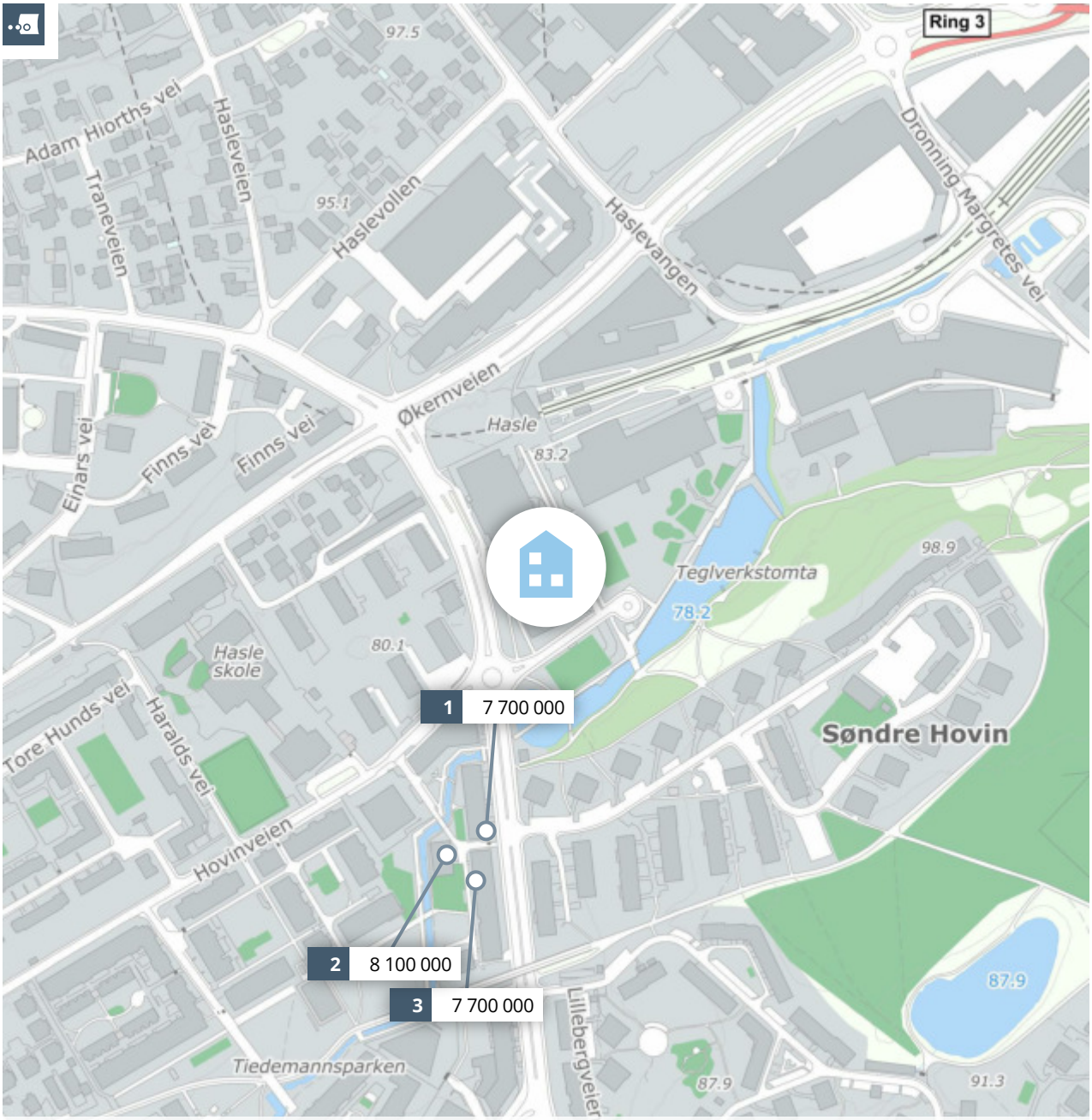
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRENSEVEIEN 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 13.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emir Resulbegovic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grenseveien 56, 0579 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 127 BNR 85 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SØNDRE HOVIN

Verdivurdert til

7 700 000

50 279	7 750 279	100 662
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	6 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	6 935
Formue	60 488
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grenseveien 57 C 0 m² 2016 4. etg 3 sov	08.05.2023	7 400 000	**7 700 000**	0	7 700 000	-
2 Hovinveien 43 B 81 m² 2014 4. etg 3 sov	07.05.2024	8 150 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**100 000**
3 Hovinveien 43 E 85 m² 2014 4. etg 3 sov	21.06.2023	7 800 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**90 588**

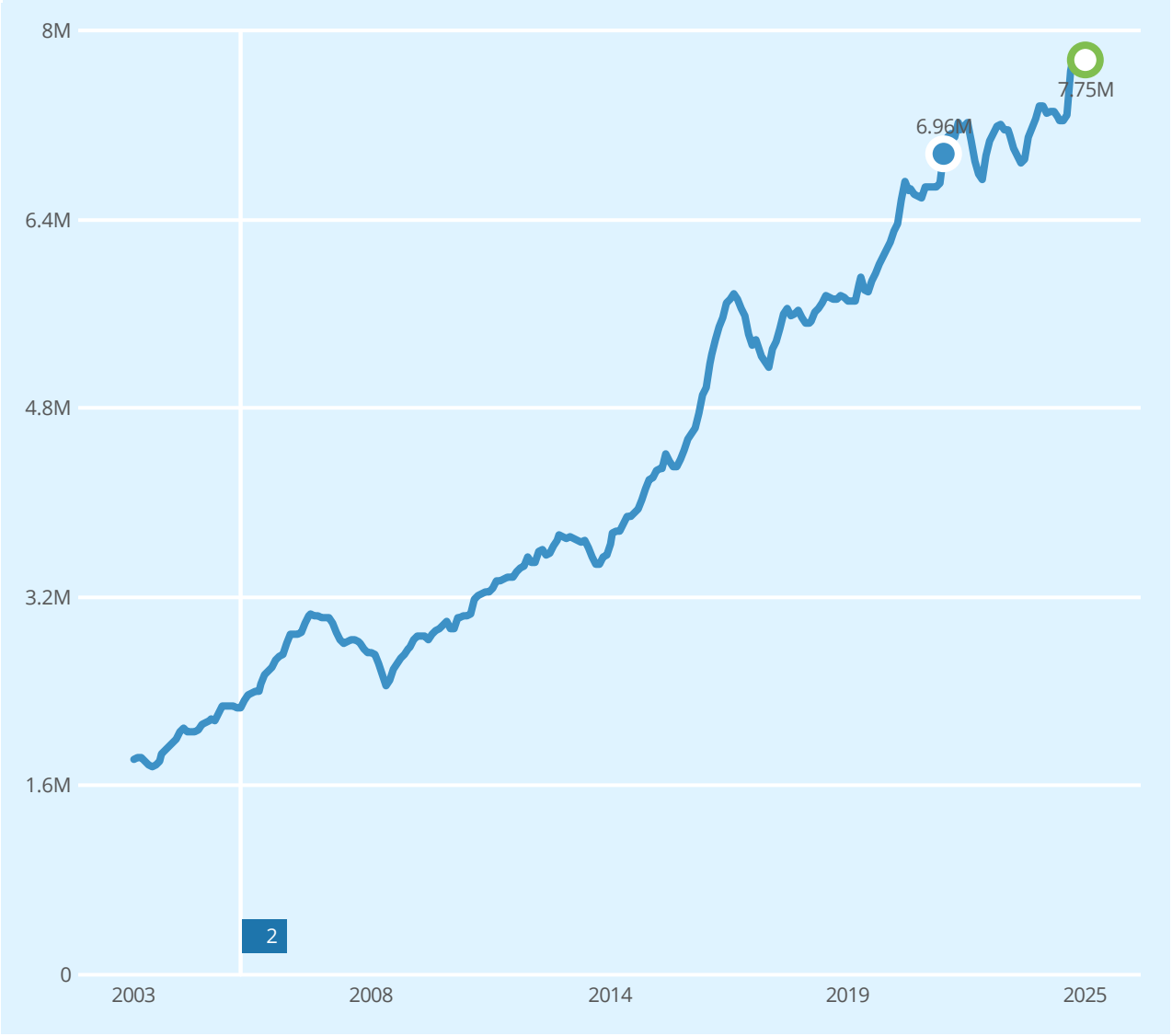
Rålekker 4-roms hjørneleilighet i 6.etg på Hasle Torg. Boligen har gjennomgått en god del oppgraderinger i senere tid som nytt kjøkken, nye
gjennomgående enstavs eikegulv, maling av samtlige overflater og oppgradering av elektrisk anlegg.
Leiligheten har en god planløsning med veldimensjonerte rom bestående at tre soverom, romslig stue og kjøkken i åpen løsning, lyst og pent
bad samt gang/entré. Fra stuen har man adkomst til hyggelig, innglasset balkong som er sydvestvendt.
Her bor man høyt og fritt så og si uten innsyn med umiddelbar nærhet til det aller meste av servicetilbud på torget i tillegg til kollektiv
transport like utenfor døren i form av buss og t-bane. Videre disponerer boligen en kjellerbod i tillegg til garasje med ladeboks i felles
garasjekjeller.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.01.2022	10.01.2022	03.02.2022	6 190 000	6 900 000	55 981	6 955 981	3
18.03.2009	26.08.2009	25.09.2009	2 870 000	3 070 000	-	3 070 000	4
25.07.2007	25.07.2007	25.07.2007	-	419 972	-	419 972	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SØNDRE HOVIN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.3M
5.1M
5 001 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Leiligheter solgt i SØNDRE HOVIN grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.8M
5.6M
5 460 000 Salgspris i snitt
5 300 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 187 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

100 662 Grenseveien 56 Totalpris 7 751 000

93 475 SØNDRE HOVIN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250406

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Rivera Traasdahl	Daniella Rivera Traasdahl

Gateadresse
Grenseveien 56

Poststed	Postnr
Oslo	0579

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250406

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montert et Blanco kjøkkenarmatur, koblet på vann til armaturet og koblet vann til og fra oppvaskmaskinen.

Arbeid utført av: 24/7 Rørleggervakten AS

Filer

Faktura-2078.pdf | Gmail - Faktura nummer 2078 fra 247 Rørleggervakten AS.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt helning på gulv i stue. Litt hult under en flis i gangen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert sølvkre i gang

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fra sluttkontroll: Byttet termostat bad 2 Kurser (kjøkken) omtrekk teknisk montert komfyrvakt 6 dimmere (et i hvert rom+ dobbel i stue/kjøkken) 9 stikkontakter (oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, vinskap, vifte, i takforing til lampe, 3x stikk over kjøkkenbenk/under kjøkkenskap)

Arbeid utført av: Proff elektriker AS

Filer

5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering (1).pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se sluttkontroll etter arbeider med nytt kjøkken i 2022

Filer

5S Rapport fra sluttkontroll (1).pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf

Document reference: 38250406

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks (22 kW) fra EVbox. Det er for øyeblikket problemer med laderne. Borettslaget venter på nye 4G modemer.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å skifte heis(er) hvis og/eller når dette er nødvendig innenfor neste styreperiode, samt fullmakt til eventuelt å finansiere tiltaket helt eller delvis gjennom låneopptak.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250406

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250406

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Rivera Traasdahl	1fc8326586cbf4e7a4efae77898219b15a7bb1af	07.05.2025 15:31:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniella Rivera Traasdahl	dd10523ccc9c7f0a3f9096872dcfa75354994d7b	07.05.2025 15:30:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250406

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

MEGLERINFO

Boligopplysninger:

Borettslaget Hasle Torg I	V³r ref.:	878/2605	Fødselsdato eier: 01.10.1991
Grenseveien 56	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier: 13.09.1992
0579 OSLO	Eiere:	Daniella Rivera Traasdahl, Henrik Rivera Traasdahl	
Organisasjonsnr: 951 024 805	Andelsnr:	2605	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 935

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon avdrag IN-l³n	-7 822
	Reduksjon renter IN-l³n	-3 153
	Renter	198
	Avdrag	77
	Fjernvarme	1 434
	L³nekostnader	71
	Renter IN-l³n	3 153
	Avdrag IN-l³n	7 822
	Felleskostnader	5 033
	L³nekostnader	69
Tilleggsytelser:	Miljøfond	53

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilk³r: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende ³rsskifte. 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 l³n med IN ordning, kan ikke avtales sies opp før l³net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	49 834	Gjeld siste ³rsoppg.:	50 279
Klient ajourf. l³n:	74 397 214,15	Klient gj. s. ³rsoppg.:	41 761 084

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 114974470, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 04.05.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 04.05.2025: 33 953 466

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.07.2013 (siste termin 01.10.2032)

Opprinnelig innfrielse l³n (IN): 1 980 028

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 830 776

IN-ordning: Det er anledning til ³nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³nenummer: 93727004600, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 04.05.2025: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 04.05.2025: 3 117 941

Andel av saldo: 36 962

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2045)

Annuitet, etterskuddsiv betlaing 2,3% flytende rente.

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

Boligopplysninger:

Borettslaget Hasle Torg I	V³r ref.:	878/2605	Fødselsdato eier:	01.10.1991
Grenseveien 56	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	13.09.1992
0579 OSLO	Eiere:	Daniella Rivera Traasdahl, Henrik Rivera Traasdahl		

Organisasjonsnr: 951 024 805

3: Fellesgjeld

L³nenummer: 93727005046, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 04.05.2025: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 04.05.2025: 1 085 835
Andel av saldo: 12 872
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2035)
Annuitat, fasttermin, flytende rente
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nils Kristian Iversen
Adresse:	Grenseveien 56
Postnr/-sted:	0579 OSLO
Telefon:	Mob.: 95445522
E-post:	styret@hasletorg1.no
Webside:	www.hasle-torg.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	50 279	Andre inntekter:	2 960
Annen formue:	60 488	Utgifter:	3 283		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	419 872
Andelsnr:	2605	Partialobligasjonsnr:	2605

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2006				
G³rds/bruksnr:	127/85				
Bygningstype:	HB				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4540		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79854404

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.12.2006	Første innflytting:	13.12.2006	SSBnr:	H0605
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Forkjøpsrett for beboere i borettslaget				
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Borettslaget Hasle Torg I	V³r ref.:	878/2605	Fnjdselsdato eier:	01.10.1991
Grenseveien 56	Type:	Borettslag frittst³ende	Fnjdselsdato medeier:	13.09.1992
0579 OSLO	Eiere:	Daniella Rivera Traasdahl, Henrik Rivera Traasdahl		

Organisasjonsnr: 951 024 805

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme er ikke inkludert i felleskostnadene til drift, men eget tillegg p³ giroene. Ingen avregning, fnjlger samme brnjk som felleskostnadene. I badegulvet er det elektrisk gulvvarme.

Til megler: Dersom det er salg av en andel i Hasle Torg Borettslag I eller II med garasjeplass m³ det ogs³ hentes opplysninger om Hasle Torg Garasjesameie. Ved salg og overdragelse m³ restanse i garasjesameiet ogs³ sjekkes med Usbl

Ved eierskifte der garasjeplass i Hasle torg garasjesameie fnjlger med m³ dette opplyses av megler i forbindelse med eierskiftet. Det er ikke lov til ³ eie garasjeplass i Hasle torg garasjesameie(gnr 427 bnr 1) hvis man ikke er andelseier i borettslaget. Alle eiere m³ signere avtale om bruksrett. Det er styret i garasjesameiet som kan bekrefte eierforholdet.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai m³ned og oktober m³ned..
Kravet fnjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fnjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnjpers ansvar).

Borettslagets tomt er 127/85 seksjon 1. Seksjon 2 eies av nNjring (Hasle torg nNjrsenter)

Det er intern forkjnjpsrett i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden

Innkrevde renter og avdrag p³ borettslagets fellesl³n reguleres lnjpende iht. bankens nedbetalingsplan ved renteendringer.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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

ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Borettslaget Hasle Torg I

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00
Teglverket skole - Grenseveien 60

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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 I

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole - Grenseveien 60

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Refinansiering av lån
- 5.2 Vedtektsendring

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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.

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Refinansiering av lån

Borettslaget Hasle Torg I har i dag to lån i Handelsbanken. Styret ønsker at lånene refinansieres til ett lån og forlenger nedbetalingstiden. Refinansiering og forlenget nedbetalingstid mener styret vil hjelpe borettslagets andelshavere til lavere månedlige utgifter og bedre lånebetingelser.

Styret foreslå refinansiering og forlenget nedbetalingstid av følgende lån:

93727005046 - Handelsbanken - Saldo lån pt.: kr 1 154 230,-

93727004600 - Handelsbanken - Saldo lån pt.: kr 3 193 286,-

Nedbetalingstid på lånet settes til 25 år fra refinansieringstidspunkt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar refinansiering av borettslagets to lån i Handelsbanken og nedbetalingstid settes til 25 år.

Styret får mandat av generalforsamlingen til å refinansiere lånene til den bank som styret anser som best med tanke på betingelser og kostnader.

Styrets innstilling: Styret foreslå refinansiering og forlenget nedbetalingstid av følgende lån:

93727005046 - Handelsbanken - Saldo lån pt.: kr 1 154 230,-

93727004600 - Handelsbanken - Saldo lån pt.: kr 3 193 286,-

Nedbetalingstid på lånet settes til 25 år fra refinansieringstidspunkt.

5.2 Vedtektsendring

Etter styrets anmodning vil valgkomiteen forelå at generalforsamlingen endrer styresammensetningen fra 2024 til 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 vara.

Vedtektsendring fra:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 til 3 varamedlemmer.

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

Vedtektsendring til:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og 1 varamedlem.

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringen til følgende:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og 1 varamedlem.

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

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtektsendring.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils Kristian Iversen
Styremedlem, Maida Mulaosmanovic
Styremedlem, Børge A Roum
Styremedlem, Siri Eilen Gyland Mikalsen
Varamedlem, Anne Marie Hagen Grøvslien
Varamedlem, Anna Nøhr
Varamedlem, Janika Rehn

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	4 377 919	3 830 928
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	8 709 149	9 083 089
Tilbakefŋring av avskrivning	13 617	13 617
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-6 926 200	-10 235 644
Endringer i andre langsiktige poster	-1 162 973	1 685 930
B. ¡ rets endring disponible midler	633 593	546 991
C. Disponible midler	5 011 512	4 377 919
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	5 737 277	5 274 944
Kortsiktig gjeld	-725 765	-897 025
C. Disponible midler	5 011 512	4 377 919

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Hasle Torg I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 023 577	12 252 160	12 797 834	13 207 863
Sum leieinntekt		13 023 577	12 252 160	12 797 834	13 207 863
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	169 909	20 268	0	0
Diverse inntekt	3	1 500	0	0	0
Sum annen inntekt		171 409	20 268	0	0
Sum inntekt		13 194 986	12 272 428	12 797 834	13 207 863
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	42 300	44 600	42 300	42 300
Styrehonorar	4	300 000	300 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	13 617	13 617	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 462 894	1 505 123	1 530 000	1 695 000
Kostnad eiendom/lokale	6	643 955	531 058	539 800	707 302
Kommunale avgifter/renovasjon		928 191	858 682	986 000	1 410 340
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	5 938	5 625	8 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	47 943	56 663	42 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold	9	814 574	624 413	1 209 000	816 296
Revisjonshonorar		10 006	9 360	10 000	10 700
Forretningsførerhonorar		183 565	178 391	183 500	193 409
Andre honorar		89 158	122 829	143 000	53 000
Kontorkostnad		60 450	65 112	36 400	37 811
TV/bredb³ nd		670 997	576 863	620 000	670 000
Forsikring		612 091	568 546	620 000	677 000
Eiendomsskatt		0	24 553	0	0
Andre kostnader		9 706	16 021	6 000	6 000
Sum kostnad		5 895 383	5 501 454	6 276 000	6 644 159
Driftsresultat før IN		7 299 603	6 770 974	6 521 834	6 563 704
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		3 036 861	3 038 531	0	0
Driftsresultat etter IN		10 336 464	9 809 504	6 521 834	6 563 704
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		192 709	112 043	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	7 985	5 840	0	0
Rentekostnad		1 811 549	830 964	1 107 000	2 065 284
Andel av rentekostnad i sameie	2	16 461	13 334	0	0
Netto finansposter		1 627 315	726 416	1 107 000	2 065 284
Årsresultat		8 709 149	9 083 089	5 414 834	4 498 420
Overført til/fra annen egenkapital		8 709 149	9 083 089	0	0
SUM OVERFØRINGER		8 709 149	9 083 089	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Hasle Torg I

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	196 545 724	196 545 724
Andeler anleggsmiddel i sameie		32 773	12 774
Andre driftsmidler	5	71 488	85 104
Sum anleggsmidler		196 649 985	196 643 602
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		125 542	188 965
Kundefordringer		65 674	37 276
Andre kortsiktige fordringer		234 532	264 720
Forskuddsbetalte kostnader		264 366	245 349
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		5 047 163	4 538 633
Sum omløpsmidler		5 737 277	5 274 944
SUM EIENDELER		202 387 262	201 918 546

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		88 246 155	79 537 006
Sum opptjent egenkapital		88 246 155	79 537 006
Sum egenkapital	10	88 257 255	79 548 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	52 007 156	58 791 921
Andel langsiktig gjeld i sameie		0	141 435
Borettsinnskudd		29 328 941	29 328 941
IN nedbetalt fellesgjeld	11	32 068 145	33 211 118
Sum langsiktig gjeld		113 404 242	121 473 415
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		906	27 307
Leverandørgjeld		220 470	299 308
Påløpne renter		1 477	1 029
Annen kortsiktig gjeld		502 913	569 381
Sum kortsiktig gjeld		725 765	897 025
Sum gjeld		114 130 007	122 370 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 387 262	201 918 546
Pantstillelser	12	113 404 242	121 331 980

Sted:_____ Dato:_____

Nils Kristian Iversen
Styreleder

Siri Eilen Gyland Mikalsen
Styremedlem

Maida Mulaosmanovic
Styremedlem

Børge A Roum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

IN er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Dette prinsippet innbŊ rer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte belŋpet fŋres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN f³ sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets l³ negiver har tinglyst p³ eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenst³ ende belŋpet av fellesl³ net.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 814 987	4 410 792
3617 Leietillegg miljŋfond	70 596	70 596
3618 Leietillegg strŋm	1 451 340	1 385 364
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 815 116	826 548
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 871 537	5 558 860
Sum	13 023 577	12 252 160

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	169 909	20 268
8056 Andre finansinntekter i sameie	7 985	5 840
8175 Andel finanskostnader i sameie	16 461	13 334
Sum	161 434	12 774

Borettslaget Hasle Torg I og Borettslaget Hasle Torg II eier en ideell 1/2-del hver i Hasle Torg Garasjesameie som best³r av garasje med parkeringsplasser og boder.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 500	0
Sum	1 500	0

Viderefakturering av postkasseskilt og ringeklokker til andelseiere.

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lŋnnssystemet	0	1 794
5212 EK tjenester pliktig fra lŋnn	0	3 588
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	0	-3 588
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	42 806
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	300 000	300 000
Sum	342 300	344 600

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Varige driftsmidler

	Mŋbler	TS1000 - kortleseranlegg	Brannalarm	TS1000 kortl³s Overv³kningska og brikker		Boligeiendom inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 950	59 125	204 250	24 137	78 294	196 545 724
¡rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 950	59 125	204 250	24 137	78 294	196 545 724
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	86 950	59 125	132 762	24 137	78 294	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	0	71 488	0	0	196 545 724
¡rets avskrivninger :	0	0	13 617	0	0	0
Anskaffelses³r :	2012	2014	2014	2014	2009	2006
Antatt levetid i ³r :	3	3	15	3	5	

Borettslaget best³r av 111 andeler. Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 127, b.nr 85 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 4.540 Kvm, og utgjŋr kr 35.378.230.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenr. 79854404.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	148 942	132 786
6340 Heisalarm	12 394	14 085
6341 Brannalarm	99 639	93 649
6360 Annet renhold	0	94 445
6361 Fast renhold	107 535	105 015
6362 Skadedyrutryddelse	69 093	63 868
6364 Matteleie	28 499	24 690
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	176 733	2 520
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 121	0
Sum	643 955	531 058

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 8 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	6 894	39 824
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	40 924	16 008
6552 Driftsmateriell	125	831
Sum	47 943	56 663

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	149 978	128 629
6603 Vedlikehold elektro	32 318	20 764
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 103	0
6611 Vedlikehold heiser	244 935	114 635
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	70 313	37 500
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 604	21 075
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	161 543	134 780
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6643 Glassarbeid/Vindu	103 478	29 040
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 585	31 670
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	4 719	86 320
Sum	814 574	624 413

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11 100	0	11 100
Sum innskutt egenkapital	11 100	0	11 100
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	79 537 006	8 709 149	88 246 155
Sum opptjent egenkapital	79 537 006	8 709 149	88 246 155
Sum egenkapital	79 548 106	8 709 149	88 257 255

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Form³ l:		Rehabilitering fasade, vinduer og balkongdrjrer	
L³ nenummer:	93727005046	93727004600	114974470
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2020	2020	2007
Rentesats:	6.15 %	6.15 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.12.2035	30.03.2045	01.10.2032
Opprinnelig l³ nebelrjp:	1 400 000	3 600 000	169 295 896
L³ nesaldo 01.01:	1 259 200	3 296 626	54 236 095
Avdrag i perioden:	88 077	84 326	6 612 362
L³ nesaldo 31.12:	1 171 123	3 212 300	47 623 733
Saldo 5 ³ r frem i tid:	788 080	2 791 818	24 075 452
Andelssaldo 01.01:	0	0	33 211 118
Innbetalt IN i perioden:	0	0	1 893 888
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	3 036 861
Andelssaldo 31.12:	0	0	32 068 145
Sum pantegjeld for l³ n:	1 171 123	3 212 300	79 691 878

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114974470	1	956 117	956 117
	4	943 700	3 774 800
	1	885 377	885 377
	1	871 079	871 079
	5	856 781	4 283 905
	8	807 112	6 456 896
	1	753 558	753 558
	6	732 609	4 395 654
	1	721 828	721 828
	1	705 396	705 396
	1	654 218	654 218
	5	633 273	3 166 365
	1	621 234	621 234
	1	616 830	616 830
	5	608 438	3 042 190
	1	586 230	586 230
	1	564 690	564 690
	1	533 223	533 223
	2	509 101	1 018 202
	1	498 706	498 706
	9	496 684	4 470 156
	1	481 660	481 660
	1	476 610	476 610
	1	474 874	474 874
	1	452 786	452 786
	10	447 016	4 470 160
	1	435 862	435 862

Langsiktig gjeld

	1	410 074	410 074
	1	363 609	363 609
	1	242 304	242 304
	1	236 154	236 154
	1	2 981	2 981
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727004600	6	42 590	255 540
	2	38 582	77 164
	12	38 081	456 972
	1	35 575	35 575
	7	34 573	242 011
	22	32 569	716 518
	14	29 563	413 882
	13	25 554	332 202
	6	24 552	147 312
	2	20 543	41 086
	12	20 042	240 504
	1	19 040	19 040
	13	18 038	234 494
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 93727005046	6	15 527	93 162
	2	14 066	28 132
	12	13 883	166 596
	1	12 970	12 970
	7	12 605	88 235
	22	11 874	261 228
	14	10 778	150 892
	13	9 316	121 108
	6	8 951	53 706
	2	7 490	14 980
	12	7 307	87 684
	1	6 942	6 942
	13	6 576	85 488

IN er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Dette prinsippet innbŊrer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte belŋpet fŋres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN f³ sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets l³ negiver har tinglyst p³ eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenst³ ende belŋpet av fellesl³ net.

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfrt langsiktig gjeld	84 075 301
Innskuddskapital	29 328 941
Boligselskapets pantesikrede gjeld	113 404 242
Bokfrt verdi av pantsatt eiendom	196 545 724

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 29.328.841,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hasle Torg I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hasle Torg I

Styreleder	Nils Kristian Iversen (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Maida Mulaosmanovic (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Børge A Roum (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Siri Eilen Gyland Mikalsen (sign.)	15.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Hasle Torg I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Hasle Torg I sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 3E2NH-ZTN8V-U3XFE-FOUE3-6ZUB0-1EFEK

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 3E2NH-ZTN8V-U3XFE-FOUE3-6ZUB0-1EFEK

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-19 09:53:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3E2NH-ZTN8V-U3XFE-FOUE3-6ZUB0-1EFEK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Hasle Torg I

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Kristian Iversen
Styremedlem, Maida Mulaosmanovic
Styremedlem, Børge A Roum
Styremedlem, Siri Eilen Gyland Mikalsen
Varamedlem, Anne Marie Hagen Grøvslien
Varamedlem, Anna Nøhr
Varamedlem, Janika Rehn

Styret i Borettslaget Hasle Torg I består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Hasle Torg I 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 I ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951024805
Borettslaget Hasle Torg I består av 111 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Hasle Torg I er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79854404. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Hasle Torg I har systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Regelmessig HMS arbeid. Dette omfatter kontroll av følgende;
Lekeplass frem til den ble demontert
Tak
Heis
Ventilasjon
Brannvarsling
Elektrisk anlegg
VVS

Alle kontroller og eventuelle utbedringer gjennomføres i samarbeid med autoriserte leverandører.

Styrets arbeid

Felleskostnader

Det har vært snakk om å øke felleskostnadene i borettslaget da borettslaget per dags dato går ca. 50.000 kr i underskudd i måneden. Styret har vedtatt å utsette en eventuell økning av felleskostnader da økonomien i borettslaget er god. Det vil bli tatt en ny vurdering av dette i 2024.

Styret gjennomgår ulike avtaler for å se om det kan gjøres innsparinger. Foreløpig ser det ut til at vi kan spare penger på nye avtaler på forsikring, strøm, matte-service, og muligens internett.

Eldrende boligmasse

Boligmassen vår blir eldre og eldre. I den forbindelse vil det mest trolig være nødvendig arbeid og vedlikehold som må tas stilling til for styret i fremtiden. Eksempler på fremtidige vedlikeholdsprosjekter; heiser, ventilasjon, drenering, fullstendig spyling av rør etc. Det er anbefalinger fra fagfolk vi har løpende avtaler og forhold med som styret tar sine vurderinger ut ifra.

Tette rør

Det er fremdeles et problem med tette rør, spesielt i Grenseveien 58, hvor beboere i første etasje er særlig utsatt for vannlekkasjer. Styret er i dialog med Rørleggersentralen og skal forsøke å få gjennomført en spyling av alle rør i Grenseveien 58. Dette vil forhåpentligvis bli gjennomført før sommeren 2024.

Nytt uteområde

Som bestemt på forrige Generalforsamling, har styret fått demontert lekeplassen mellom byggene. Prosessen er godt i gang med å etablere det nye uteområdet mellom blokkene. Det bli bli satt opp nye utemøbler og bli plantet blomster og busker i løpet av våren 2024. For å få dette til vil det bli behov for dugnad. Egen e-post med informasjon om dette vil komme, og vi håper flest mulig vil delta for å skape et godt miljø i borettslaget. Det har alltid vært god stemning i tidligere dugnader, og det er kjekt å bli bedre kjent med naboene.

Vannlekkasjer

Det har vært flere vannlekkasjer i borettslaget, fra radiatorer og andre rør. Det har ført til noe kostnader for borettslaget i form av bruk av forsikring og rørlegger for utbedringer.

I vinter sprakk vannrørene til borettslaget som går via parkeringshuset til Hasle Torg senter. Dette førte til at flere beboere i Grenseveien 58 var uten kaldtvann over en periode. Styret er i dialog med Ragde eiendom for å finne ut hvilke tiltak som kan iverksettes så ikke duene spiser opp isolasjonen på våre rør i garasjeanlegget til senteret.

Ventilasjonsproblemer

Styret er i dialog med GK angående ventilasjonen i borettslaget og jobber fremdeles med å finne en løsning på de problemene som er nevnt tidligere. Styret opplever at dialogen går tregt og det er vanskelig å komme i kontakt med GK, blant annet fordi vår kontaktperson sluttet, og det tok tid å få en ny. Det har vært forsøkt flere ganger over mail og telefon de siste 6 med, uten hell, og kommer til å fortsette med dette.

Heis

Heisene i borettslaget har stanset hyppigere enn vanlig. Styret har fortsatt opprettholdt policyen til tidligere styrer om å tilkalle service så raskt som mulig for å utbedring av

heisene. Det være seg helg, kveld eller helligdager. Schindler Heisservice kommer så raskt de kan, men har ofte andre prekære oppdrag de er midt oppe i, så noe ventetid må påberegnes i disse tilfellene.

Den 16. april ble det avdekket en alvorlig feil med heisen i Grenseveien 56. Det har aldri vært noen risiko for liv og helse, siden alle moderne heiser er utstyrt med systemer som umiddelbart stanser en heis i fritt fall, men heisen ble likevel selvsagt sperret og service bestilt med det samme dette ble oppdaget. Det jobbes nå med forsikringsselskap for å prøve å få dekt de 170.000 kr + det koster å fikse dette.

Det er i løpet av året gjennomført mye vedlikehold av heisene i begge blokkene, og det er skiftet ut mange slitasjedeler.

Verandaglass

Styret har gjennom året jobbet med å finne en løsning for de sprukne verandaglassene som er i borettslaget. Dette er et arbeid som ble påbegynt av tidligere styre, uten at de fant en løsning. Styret har hatt mye dialog med Sagstuen over mail og telefon, og de er forelagt problemet der. De er også bedt utallige ganger om å komme på en befaring i borettslaget, noe de ikke har gjort. Over mail og telefon har de forklart at løsning må bli å sette opp en mobilkran på uteområdet til borettslaget. De tror ikke at uteområdet tåler den aktuelle vekten. Videre må de demontere hele balkongen på de aktuelle balkongene, for så å sette dem sammen og heise dem opp igjen. Over telefon la de det frem som en kostnad på flere hundre tusen kroner, mulig over millionen.

Flere på Sagstuen har sett bilder av de skadde glassene og har sagt at det ikke er noen fare for at dette glasset kommer til å falle ned. De omtaler det kun som en kosmetisk skade, som ikke har noen praktisk betydning for bruken av veranda. Styret mener at kostnadene av denne jobben ikke står i forhold til gevinsten, da det kun er snakk om kosmetiske skader. Styret foreslår å avslutte saken, men avventer til vi får en skriftlig vurdering fra Sagstuen.

Innbrudd

Det har vært tilfeller av innbrudd/tyverier fra boder og sykkelboder. Styret har fått tilbud fra USBL på noe som heter USBL-nøkkelen. Kort fortalt vil dette kunne overta funksjonene til brikkene i dagens løsning, og man kan bruke telefonen til å låse opp dører i borettslaget, samtidig som man fremdeles kan bruke brikken for de som heller ønsker det. Det er fremdeles ting som må avklares før vi eventuelt kan iverksette dette, og styret ser på om dette kan være en løsning som kan minke antall innbrudd i borettslaget.

Brannalarmer

Brannalarmen i borettslaget har tidvis gått med hyppige mellomrom. Det koster penger når brannvesenet rykker ut på "falske" alarmer, som beboer kan avstille via panelet i andelen sin. Styret har fortsatt praksisen ved å viderefakturere dette til de andelene hvor alarmen har gått.

Kontakt med beboere

- Besvarelser på varsler og henvendelser per telefon og epost
- Bestilling av nøkler og skilt til postkasse/ringeklokke
- Registrering og oppfølging av nye beboere
- Oppfølging av leverandører og avtaler
- Forsikringssaker
- Løpende vedlikehold av bygningsmassen

Styret har til vurdering hvilke kontaktflater vi skal ha mot beboerne, f.eks. om vi skal gjøre større bruk av *bonabo* (USBLs portal).

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2024

Valgkomiteens innstilling 2024

Etter styrets anmodning vil valgkomiteen forelå at Generalforsamlingen endrer styresammensetningen fra 2024 til 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 Vara.

Generalforsamlingen i Borettslaget Hasle Torg 1. skal da velge:

A. 1 styremedlem for 2 år

B. 1 styremedlem for 2 år

C. 1.varamedlem for 1 år

Valgkomiteen foreslår;

A. Styremedlem 2.år Gjenvalg, Maida Mulaosmanovic

B. Styremedlem 2 år. Gjenvalg, Børge A Roum

C. Varamedlem 1 år. Gjenvalg, Anne Grøvslien

Styreleder Nils Kristian Iversen, har 1 år igjen av sitt verv og er ikke på valg

Styremedlem Siri Eilen Gyland Mikalsen, har 1 år igjen av sitt verv og er ikke på valg.

Valgkomiteen ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Valgkomiteen 2024

Monica Birdal og Irene Rønnback

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Hasle Torg I Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole - Grenseveien 60

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hasle Torg I mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Teglverket skole - Grenseveien 60.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Cathrine Vogt Bugge

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Martine R. Aasen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:20
Antall fremlagte fullmakter:0
Totalt:20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak: Styrehonorar på kr. 300 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Refinansiering av lån

Borettslaget Hasle Torg I har i dag to lån i Handelsbanken. Styret ønsker at lånene refinansieres til ett lån og forlenger nedbetalingstiden. Refinansiering og forlenget nedbetalingstid mener styret vil hjelpe borettslagets andelshavere til lavere månedlige utgifter og bedre lånebetingelser.

Styret foreslå refinansiering og forlenget nedbetalingstid av følgende lån:

93727005046 - Handelsbanken - Saldo lån pt.: kr 1 154 230,-

93727004600 - Handelsbanken - Saldo lån pt.: kr 3 193 286,-

Nedbetalingstid på lånet settes til 25 år fra refinansieringstidspunkt.

Vedtak:
Med 11 stemmer mot forslaget vedtok generalforsamlingen å ikke

refinansiere lånene.

5.2 Vedtektsendring

Etter styrets anmodning vil valgkomiteen forelå at generalforsamlingen endrer styresammensetningen fra 2024 til 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 1 vara.

Vedtektsendring fra:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 til 3 varamedlemmer.

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

Vedtektsendring til:

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og 1 varamedlem.

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

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok enstemmig vedtektsendringen.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Maida Mulaosmanovic for 2 år.

Valgt ble: Børge A. Roum for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne Grøvslien for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak: Generalforsamlingen fikk ikke valgt en valgkomite. Styret i borettslaget fikk ansvar for kandidater til valg ved ordinær generalforsamling i 2025.

Cathrine Vogt Bugge/s/ — Møteleder

Martine R. Aasen/s/ — Protokollvitne

ÅRSMØTE 2025



INNKALLING 2025

Borettslaget Hasle Torg I

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Teglverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hasle Torg I

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Teglverket skole, Grenseveien 60, 0579 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Skifte av heis(er)

6 Til orientering

- 6.1 Arbeid på taket - utskiftning av plater med asbest

7 Valg

- 7.1 Valg av leder
- 7.2 Valg av medlem til styret
- 7.3 Valg av varamedlem til styret
- 7.4 Valg av valgkomite

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.

Registreringsblankett og fullmakt er vedlagt bakerst i innkallingen og leveres ferdig utfylt ved oppmøte. Møt opp i god for innregistrering.

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.

Styret foreslår økt styrehonorar med bakgrunn i:
- at honoraret ikke er økt i takt med inflasjon/prisstigning de tre siste årene
- arbeidsbelastningen
- at det skal være motiverende å drive med styrearbeid

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 350 000 godkjennes

5. Andre saker

5.1 Skifte av heis(er)

Det har over tid vært en del problemer med heisene, og det er brukt betydelige summer på vedlikehold de siste årene. Styret ønsker å be generalforsamlingen om vedtak for at vi kan skifte heis(er). Dette er kostbart og vil måtte lånefinansieres. Ut fra tilbudene styret har innhentet, må det forventes en kostnad på ihvertfall 2 millioner kroner pr. heis. Styret ønsker å få et vedtak fra generalforsamlingen slik at vi kan anskaffe ny heis hvis vi vurderer at neste periode er riktig tidspunkt for dette. Styret vil vurdere om det vil være riktig å kun skifte en eller begge, også ut fra hva som er økonomisk hensiktsmessig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å skifte heis(er) hvis og/eller når dette er nødvendig innenfor neste styreperiode, samt fullmakt til eventuelt å finansiere tiltaket helt eller delvis gjennom låneopptak. Ved et låneopptak skal lånet ha prioritet/ pant foran fellesobligasjonen/innskuddene, og det stilles pant i borettslagets eiendom Gnr. 127 Bnr. 85 Seksjon 1.

6. Til orientering

6.1 Arbeid på taket - utskiftning av plater med asbest

Det skal igangsettes arbeid på taket med utskiftning av plater med asbest. Tiltaket er estimert å koste rundt 450 000 kr og finansieres med borettslagets oppsparte midler/ egenkapital.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Nils Kristian Iversen (2023-2025) - på valg
Styremedlem, Maida Mulaosmanovic (2024-2026)
Styremedlem, Børge A Roum (2024-2026)
Styremedlem, Siri Eilen Gyland Mikalsen (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Anne Marie Hagen Grøvslien (2024-2025) - på valg

7.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år og Nils Kristian Iversen stiller til gjenvalg.

7.2 Valg av medlem til styret

Det skal velges ett styremedlem for 2 år, og Siri Ellen Gyland Mikalsen stiller til gjenvalg.

7.3 Valg av varamedlem til styret

Det skal velges ett varamedlem for 1 år, og Anne Marie Hagen Grøvslien stiller til gjenvalg.

7.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 011 512**	**4 377 919**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	7 799 240	8 709 149
Tilbakeføring av avskrivning	13 617	13 617
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-10 246 072	-6 926 200
Endringer i andre langsiktige poster	2 490 887	-1 162 973
B. Årets endring disponible midler	**57 671**	**633 593**
C. Disponible midler	**5 069 183**	**5 011 512**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 441 411	5 737 277
Kortsiktig gjeld	-372 227	-725 765
C. Disponible midler	**5 069 183**	**5 011 512**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Hasle Torg I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 037 079	13 023 577	13 207 863	12 840 427
Sum leieinntekt		**13 037 079**	**13 023 577**	**13 207 863**	**12 840 427**
Andre inntekter					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	40 776	169 909	0	0
Diverse inntekt	3	0	1 500	0	0
Sum annen inntekt		**40 776**	**171 409**	**0**	**0**
Sum inntekt		**13 077 854**	**13 194 986**	**13 207 863**	**12 840 427**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	42 300	42 300	42 300	42 300
Styrehonorar	4	300 000	300 000	300 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	13 617	13 617	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 315 898	1 462 894	1 695 000	1 650 000
Kostnad eiendom/lokale	6	483 882	643 955	707 302	649 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 142 116	928 191	1 410 340	1 283 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	6 188	5 938	8 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	65 435	47 943	17 000	27 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 486 045	814 574	816 296	778 000
Revisjonshonorar		10 476	10 006	10 700	11 000
Forretningsførerhonorar		193 477	183 565	193 409	201 000
Andre honorar	10	49 792	89 158	53 000	55 000
Kontorkostnad		54 422	60 450	37 811	42 000
TV/bredbånd		702 790	670 997	670 000	722 000
Forsikring		666 475	612 091	677 000	780 000
Andre kostnader	11	13 098	9 706	6 000	11 000
Sum kostnad		**6 546 010**	**5 895 383**	**6 644 159**	**6 557 800**
Driftsresultat før IN		**6 531 844**	**7 299 603**	**6 563 704**	**6 282 627**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		3 278 624	3 036 861	0	0
Driftsresultat etter IN		**9 810 468**	**10 336 464**	**6 563 704**	**6 282 627**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		249 757	192 709	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	11 554	7 985	0	0
Rentekostnad		2 256 401	1 811 549	2 065 284	2 006 000
Andel av rentekostnad i sameie	2	16 139	16 461	0	0
Netto finansposter		**2 011 228**	**1 627 315**	**2 065 284**	**2 006 000**
Årsresultat		**7 799 240**	**8 709 149**	**4 498 420**	**4 276 627**
Overført til/fra annen egenkapital		7 799 240	8 709 149	0	0
SUM OVERFØRINGER		**7 799 240**	**8 709 149**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Hasle Torg I

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	196 545 724	196 545 724
Andeler anleggsmiddel i sameie		68 964	32 773
Andre driftsmidler	5	57 871	71 488
Sum anleggsmidler		**196 672 559**	**196 649 985**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		48 713	125 542
Kundefordringer		169 600	65 674
Andre kortsiktige fordringer		189 441	234 532
Forskuddsbetalte kostnader		259 951	264 366
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 773 706	5 047 163
Sum omløpsmidler		**5 441 411**	**5 737 277**
SUM EIENDELER		**202 113 970**	**202 387 262**

Balanse 2024 Borettslaget Hasle Torg I

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		**11 100**	**11 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		96 045 395	88 246 155
Sum opptjent egenkapital		**96 045 395**	**88 246 155**
Sum egenkapital	**12**	**96 056 495**	**88 257 255**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	41 761 084	52 007 156
Borettsinnskudd		29 328 941	29 328 941
IN nedbetalt fellesgjeld	13	34 595 222	32 068 145
Sum langsiktig gjeld		**105 685 247**	**113 404 242**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	906
Leverandørgjeld		6 998	220 470
Påløpne renter		1 483	1 477
Annen kortsiktig gjeld		363 747	502 913
Sum kortsiktig gjeld		**372 227**	**725 765**
Sum gjeld		**106 057 475**	**114 130 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**202 113 970**	**202 387 262**
Pantstillelser	14	105 685 247	113 404 242

Sted:_____ Dato:_____

Nils Kristian Iversen
Styreleder

Siri Eilen Gyland Mikalsen
Styremedlem

Maida Mulaosmanovic
Styremedlem

Børge A Roum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 851 732	4 814 987
3617 Leietillegg miljøfond	70 596	70 596
3618 Leietillegg strøm	1 451 340	1 451 340
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 188 836	1 815 116
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	4 474 575	4 871 537
Sum	**13 037 079**	**13 023 577**

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

Borettslaget Hasle Torg I og Borettslaget Hasle Torg II 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	0	1 500
Sum	**0**	**1 500**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	300 000	300 000
Sum	**342 300**	**342 300**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Møbler	TS1000 - kortleseranlegg	Brannalarm	TS1000 kortlås og brikker	Overvåkningska	Boligeiendom inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	86 950	59 125	204 250	24 137	78 294	196 545 724
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	86 950	59 125	204 250	24 137	78 294	196 545 724
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	86 950	59 125	146 379	24 137	78 294	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	57 871	0	0	196 545 724
Årets avskrivninger :	0	0	13 617	0	0	0
Anskaffelsesår :	2012	2014	2014	2014	2009	2006
Antatt levetid i år :	3	3	15	3	5	

Borettslaget består av 111 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 127, b.nr 85 i Oslo kommune. Eiertomt på 4.540 Kvm, og utgjør kr 35.378.230.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenr. 79854404.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	157 808	148 942
6340 Heisalarm	13 545	12 394
6341 Brannalarm	103 835	99 639
6360 Annet renhold	6 690	0
6361 Fast renhold	108 153	107 535
6362 Skadedyrutryddelse	69 335	69 093
6364 Matteleie	24 043	28 499
6391 Snømåking/strøing/feiing	475	176 733
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 121
Sum	**483 882**	**643 955**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	569	0
6540 Inventar	45 999	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 170	6 894
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 688	40 924
6552 Driftsmateriell	1 010	125
Sum	**65 435**	**47 943**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	24 248	0
6602 Vedlikehold VVS	169 970	149 978
6603 Vedlikehold elektro	166 817	32 318
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	4 103
6610 Andre vaktmestertjenester	4 877	0
6611 Vedlikehold heiser	508 207	244 935
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	189 133	70 313
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	85 098	16 604
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	131 144	161 543
6630 Egenandel forsikring	42 801	10 000
6641 Malerarbeider	25 298	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	103 478
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	17 515	16 585
6648 Vedlikehold dører og porter	77 303	4 719
6663 Vedlikehold ventilasjon	39 658	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	3 976	0
Sum	**1 486 045**	**814 574**

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	45 016	44 291
6750 Vakthold	4 776	44 867
Sum	**49 792**	**89 158**

Konto 6714 gjelder avtaler som gjelder godkj. bruksoverlating, IN- tilleggsavtale, viderefakturering.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 375	4 125
7719 Møter, div. styret	331	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 559	333
7770 Betalingskostnader	1 146	1 320
7773 Omkostninger innkreving	3 178	3 915
7790 Andre kostnader	2	5
7795 Husleietap	507	8
Sum	**13 098**	**9 706**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11 100	0	11 100
Sum innskutt egenkapital	**11 100**	**0**	**11 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	88 246 155	7 799 240	96 045 395
Sum opptjent egenkapital	**88 246 155**	**7 799 240**	**96 045 395**
Sum egenkapital	**88 257 255**	**7 799 240**	**96 056 495**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:		Rehabilitering fasade, vinduer og balkongdører	
Lånenummer:	**93727005046**	**93727004600**	**114974470**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2007
Rentesats:	6.40 %	6.40 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.12.2035	30.03.2045	01.10.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	3 600 000	169 295 896
Lånesaldo 01.01:	1 171 123	3 212 300	47 623 733
Avdrag i perioden:	67 573	74 486	10 104 013
Lånesaldo 31.12:	**1 103 550**	**3 137 814**	**37 519 720**
Saldo 5 år frem i tid:	695 535	2 689 870	16 122 540
Andelssaldo 01.01:	0	0	32 068 145
Innbetalt IN i perioden:	0	0	5 805 702
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	3 278 624
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**34 595 222**
Sum pantegjeld for lån:	**1 103 550**	**3 137 814**	**72 114 942**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114974470	1	865 212	865 212
	3	853 975	2 561 925
	1	801 197	801 197
	1	788 259	788 259
	5	775 320	3 876 600
	5	730 374	3 651 870
	1	681 912	681 912
	6	662 954	3 977 724
	1	653 198	653 198
	1	638 328	638 328
	1	592 017	592 017
	3	573 062	1 719 186
	1	562 169	562 169
	1	558 183	558 183
	4	550 589	2 202 356
	1	530 492	530 492
	1	511 000	511 000
	1	482 525	482 525
	2	460 697	921 394
	1	451 290	451 290
	9	449 461	4 045 149
	1	435 865	435 865
	1	431 295	431 295
	1	409 736	409 736
	9	404 515	3 640 635
	1	394 421	394 421
	1	371 085	371 085

Langsiktig gjeld

	1	329 038	329 038
	1	219 267	219 267
	1	213 701	213 701
	1	2 698	2 698
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004600	6	41 603	249 618
	2	37 687	75 374
	12	37 198	446 376
	1	34 750	34 750
	7	33 772	236 404
	22	31 814	699 908
	14	28 877	404 278
	13	24 962	324 506
	6	23 983	143 898
	2	20 067	40 134
	12	19 578	234 936
	1	18 599	18 599
	13	17 620	229 060
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727005046	6	14 631	87 786
	2	13 254	26 508
	12	13 082	156 984
	1	12 222	12 222
	7	11 877	83 139
	22	11 189	246 158
	14	10 156	142 184
	13	8 779	114 127
	6	8 435	50 610
	2	7 057	14 114
	12	6 885	82 620
	1	6 541	6 541
	13	6 197	80 561

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

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

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	76 356 306
Innskuddskapital	29 328 941
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**105 685 247**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**196 545 724**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 29.328.841,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Hasle Torg I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Hasle Torg I

Styreleder	Nils Kristian Iversen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Maida Mulaosmanovic (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Siri Eilen Gyland Mikalsen (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Børge A Roum (sign.)	05.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins 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 I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Hasle Torg I 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: RKMQW-J93OZ-DCYJB-LX6DC-1KWEA-A48HE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: RKMQW-J93OZ-DCYJB-LX6DC-1KWEA-A48HE

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: 51.174.xxx.xxx
2025-04-08 12:45:35 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: RKMQW-J93OZ-DCYJB-LX6DC-1KWEA-A48HE

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

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

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Nils Kristian Iversen
Styremedlem, Maida Mulaosmanovic
Styremedlem, Børge A Roum
Styremedlem, Siri Eilen Gyland Mikalsen
Varamedlem, Anne Marie Hagen Grøvslien

Styret i Borettslaget Hasle Torg I består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Hasle Torg I 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 I ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951024805

Borettslaget Hasle Torg I består av 111 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Hasle Torg I er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79854404. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Hasle Torg I bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har et kontinuerlig fokus på økonomi. Styret har gjennomgått en rekke avtaler for å se om det er mulig å få gunstigere forutsetninger:

- byttet strømavtale
- byttet avtale for renhold
- innhentet tilbud fra andre leverandører om tv/internett-avtale
- det ses på om vi kan få bedre forsikringsavtale

Det er gjennomført befaring med fjernvarme-leverandøren for å se på hva som finnes av forbedringsmuligheter i systemet.
Det er gjennomført befaring med rørfirma for å få tilbud på isolering av rør i p-kjeller.
Det er gjennomført befaring og innhentet tilbud for å erstatte lampene i fellesarealer.

Det er arbeidet med å forbedre fellesområdet mellom blokkene og gjennomført dugnad. Det er innhentet tilbud for utskifting av heis, og for utskifting av plater på taket.

Det er arbeidet med å forenkle administrasjonsarbeidet for styret ved å forberede oppsigelse av styret.com og i større grad gjøre bruk av Bonabo. For bestilling av skilt vil vi innføre en digital løsning som vil være praktisk både for styret og beboerne.

Det er gjennomført spyling av rør i 58 (pga problemer med avløp).

Ellers bruker styret mye tid på løpende drift med godkjenning av regninger, godkjenning av nye eiere, henvendelser fra beboere og hms-oppgaver m.m.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

VEDTEKTER GARASJESAMEIE

Vedtekter for Hasle Torg Garasjesameie - Org nr 996 475 638

Endret på sameiermøtet 24. mai 2012, sist endret på årsmøte 8. juni 2023.

1. Eiendommen

Hasle Torg garasjesameie ("Garasjesameiet"), består i hovedsak av garasje med parkeringsplasser og boder beliggende på anleggseiendommen gnr 427 bnr 1 i Oslo kommune og eies av Borettslaget Hasle Torg 1, org.nr. 951 024 805 og Borettslaget Hasle Torg 2, org.nr. 990 399 581, med ideell halvdel hver.

Garasjesameiet består av til sammen 153 parkeringsplasser og sports- og sykkelboder tilhørende Borettslaget Hasle Torg 1 og Borettslaget Hasle Torg 2. Av garasjeplassene disponerer andelseierne i Borettslaget Hasle Torg 1 bruksrett til ca. 80 plasser og andelseierne i Borettslaget Hasle Torg 2 bruksrett til ca. 73 plasser. Borettslaget Hasle Torg 1 disponerer ca. 83 sportsboder og Borettslaget Hasle Torg 2 ca. 56 sportsboder samt ca. 145 m2 fellesbod.

Parkeringsplassene skal være boligparkering for Borettslaget Hasle Torg 1 og Borettslaget Hasle Torg 2.

På eiendommen er det trafo tilhørende Hafslund Nett og teknisk rom for fjernvarme fra Viken Fjernvarme til borettslagene og næringsseksjonen gnr 127/70 snr 2, samt eget teknisk rom til næringsseksjonen 127/70 snr 2 og 127/85 snr 2. Det vises til tinglyste erklæringer, jfr Bilag 2. Gnr 127 bnr 85 og gnr 127 og bnr 70 har rett til å ha liggende tekniske installasjoner (rør, ledninger mv) på eiendommen har videre rett til atkomst for drift og vedlikehold av disse.

2. Formålet med vedtektene

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold m.v. av Garasjesameiet.

3. Bruk av parkeringsplassene

Andelseiere i de respektive borettslagene, som har kjøpt bruksrett til garasjeplass, kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass.

Areal som er avsatt til parkering kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall eller

gods på parkeringsplassen, har styret fullmakt til å fjerne dette for eiers regning, med rimelig varsel.

Vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.

4. Bruk av sportsboder

Bodene har tilgang direkte fra garasjen eller via egne avlukkede bodområder med adkomst fra trapperommene. Bruksrett til bodene blir tildelt andelseierne og adkomsten reguleres med eget låssystem. Sportsbodene skal kun brukes til oppbevaring av sportsutstyr, bildekk etc og er ikke bygget for oppbevaring av klær, møbler og andre temperatur- og fuktighetssensitive ting.

5. Juridisk råderett

Seksjonseierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter med bilag, den fulle råderett over sin sameierandel.

Parkeringsplassene og bodene kan kun disponeres av andelseiere i Borettslaget Hasle Torg 1 og Borettslaget Hasle Torg 2. Denne retten skal tinglyses på eiendommen.

Bruksretten til parkeringsplass kan kun selges til andre andelseiere. Garasjesameiets styre og forretningsfører skal informeres ved salg av bruksrett til garasjeplass.

Andelseier som selger sin andel i Borettslaget Hasle Torg 1 eller Borettslaget Hasle Torg 2, må enten selge sin parkeringsplass til andelseier i ett av borettslagene innen 3 måneder etter bruksoverlating av leiligheten, eller la garasjeplassen følge med salget av leiligheten.

Andelseiere kan kun leie ut parkeringsplass til andre andelseiere i Borettslaget Hasle Torg 1 eller Borettslaget Hasle Torg 2.

Bruksrett til boder er knyttet til leilighet og kan ikke selges til andre andelseiere.

Den enkelte bruker av parkeringsplassene og bodene er forpliktet til å følge vedtektene, de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

6. Årsmøte

Årsmøte består av styrene i de to borettslagene og er garasjesameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1 av sameierne krever det. Slikt årsmøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel.

På årsmøte har hver sameier en stemme. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

På det årlige årsmøtet behandles følgende saker:
• regnskap og eventuelt revisjon, dersom revisjonsplikt blir lovbestemt
• påfølgende års a konto innbetaling vedrørende drift og vedlikehold
• valg av styre og eventuelt revisor
• annet som er nevnt i innkallingen

7. Styret

Styret består av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Begge borettslagene skal være representert i styret. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ledervervet skal gå på omgang mellom borettslagene som er seksjonseiere.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør på ubegrenset tid og kan gjenvelges.

Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester.

Styret skal sørge for at regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og, i den utstrekning dette er lovpålagt, sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Garasjesameiet ved sine underskrifter.

8. Drift og vedlikehold av garasjen

Styret har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Vedlikeholdet skal til en hver tid holdes på et nivå som innebærer at garasjen er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal foreligges årsmøtet til avgjørelse.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplassene.

9. Forretningsfører

Innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne utføres av forretningsfører.

Forretningsfører plikter å føre eget regnskap for sameiet, og plikter å holde sameiets midler på egen konto.

10. Kostnader

Drift og vedlikehold av bodarealene fordeles med en halvpart på hver av sameierne. Drift og vedlikehold av parkeringsplassene/området dekkes i forhold til antall plasser som den enkelte seksjonseier disponerer.

Den enkelte seksjonseier/borettslag må selv innkreve disse kostnadene for den enkelte andelseier/bruker i sitt borettslag.

Til dekning av fellesutgiftene skal seksjonseierne betale kvartalsvis a kontobeløp til sameiet.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Borettslaget Hasle Torg I

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelshaver/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Dette for å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

1 Uvedkommende gjenstander må ikke plasseres i borettslagets fellesområder. Dette vil bli fjernet uten advarsel og om mulig for eiers regning. Som eksempel nevnes rotet på takterrasse i blokk 1 nyttårsaften. Sykler, barnevogner og lignende skal settes i sykkelbodene. Motoriserte kjøretøyer er ikke tillatt i sykkelbodene.
Det må ikke plasseres noe ved postkassene eller i trappeoppgangene. Dette er viktig pga brannforskriftene.

2 Røyking i innendørs fellesarealer og direkte utenfor utgangsdørene er forbudt.

3 Utgangsdørene skal holdes lukket. Dørene til fellesrom skal alltid holdes låst. Alle bør passe på å slukke lyset når man forlater fellesrom. Fyrstikker og bart lys skal ikke brukes i fellesområdene.

4 Ganger, trappeoppganger og inngangsparti skal ikke brukes til å leke i. Vi henviser til lekeplassen mellom blokkene. Ballspill er forbudt på hele eiendommen.

5a **LYDNIVÅET:**
Boring, snekring og annen støyende aktivitet i leilighetene er ikke tillatt før kl 13:00 på søndager. De andre dagene i uka er det ikke tillatt mellom kl 21:00 og kl 08:00.

5b det Mellom kl 22:00 og kl 08:00 skal det være nattero i leilighetene. Om natta må ikke foretas noe som kan forstyrre andre andelshavere/beboere.

6a **SØPPEL:**
All søppel skal pakkes godt inn før den kastes i søppelkontainerne. Større emballasje skal fjernes av andelshaver/beboer selv. Mindre pappgjenstander og lignende må rives i småbiter og kastes i kontainer merket ”PAPP/PAPIR” da søppelbilen ikke tar det med seg hvis det plasseres ved siden av kontainer.

6b Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, som for eksempel varme sigarettstumper eller lettantennelige avfall. Husk at søl og lukt tiltrekker rotter og andre dyr.

7 Det er tillatt med grilling på balkongene med gass- eller elektrisk grill. Risting av tepper og lignende samt kasting av sigarettsneiper og lignende sjenerer de som bor under og er forbudt.

8 Andelshaver/beboer må påse at det ikke oppstår frostskader på vannledninger eller tilstopping av vask og avløp i leiligheten. Tilkopling til vannrør og elektriske anlegg må utføres forskriftsmessig og etter lovens bestemmelser.

9 Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen i underetasjene. Videre skal ikke rusing av motor foregå i garasjen. Biler som parkerer på andres parkeringsplass risikerer å bli fjernet.

10 Andelseierne har ikke anledning til å forandre bygningens ensartede utseende: Eks. male utevegger og vinduer utvendig. Synlige parabolantenner og utvendige markiser er forbudt.

11 Ved anskaffelse av dyr skal søknad om dette rettes til styret. Det henstilles til at hundeeiere lufter hundene utenfor borettslagets plener og at regler for båndtvang overholdes. Videre så gjelder det at dyrene ikke skal være til sjenanse for beboerne.
Eksempelvis skal ikke dyr ha mulighet til å gjøre fra seg i sandkassen eller ellers på fellesareal.

12 Beboerne plikter å verne om hekk, trær, plen samt ytre anlegg som tilhører sameiet.

13 Søknader, forslag og eventuelle klager må rettes skriftlig til postkasser merket ”Styret” i oppgang 1 og 2. Evt. på e-post.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av eventuelle leietakere og gjester.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til vårt gode bomiljø og for å holde felleskostnadene nede!

VEDTEKTER

Vedtekter

for

Borettslaget Hasle Torg I - org nr 951 024 805

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. februar 1989,
Endret 2. juni 2010, 8.mai 2023 og sist endret 6. mai 2024

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Hasle Torg I, eier av gnr 127 bnr 85 snr 1, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 100,-.

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter 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 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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.

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) Styret i borettslaget kan iverksette videoovervåkning av fellesarealene i det omfang det finner nødvendig. Overvåkningen skal varsles myndighetene i henhold til forskriftene.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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 framtredende 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.

FERDIGATTEST
BOLIGBLOKK 2010

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Postboks 4714 Nydalen
0421 OSLO

KOPI

Dato: 02.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200408690-66 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 50	Eiendom:	127/70/0/0
Tiltakshaver:	Hasle Torg AS v/ Backe Prosjekt AS v/ Philip Stephansen	Adresse:	P.b. 4720 Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	AS Ingeniør Gunnar M. Backe	Adresse:	Postboks 4714 Nydalen, 0421 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 50

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.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

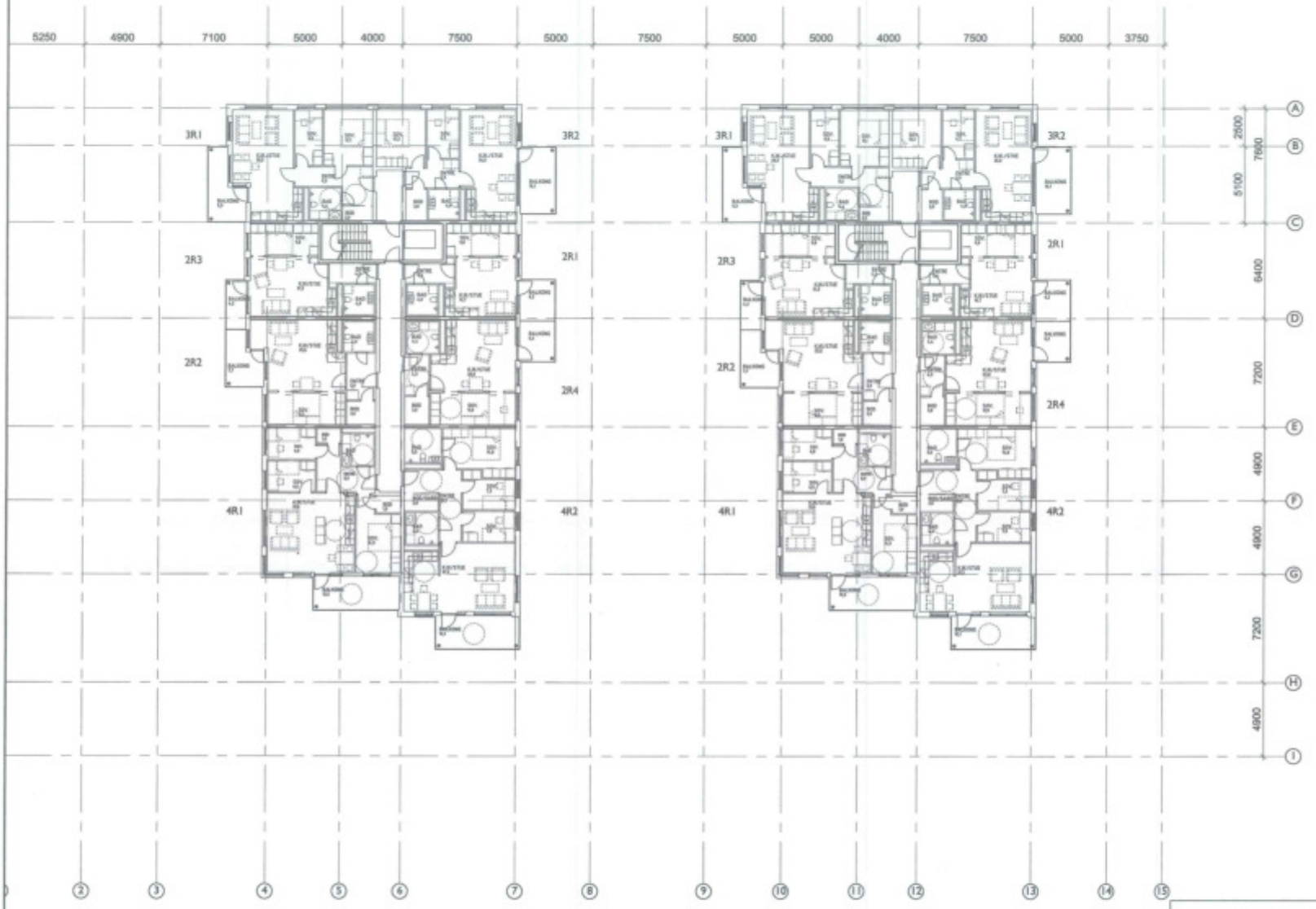
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2010 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Kjell Kristian Jacobsen - Enhetsleder

Kopi til:
Hasle Torg AS v/ Backe Prosjekt AS v/ Philip Stephansen, P.b. 4720 Nydalen, 0421 OSLO, OSLO

PLANTEGNING
6.ETASJE



Tegnnr.: Rev:
A0-1/2-06 B

Vedlegg E-14

26

Revisjoner	Sign.	Dato	Indeks
Rev. for tilleggsopplysninger søknad om rammetillatelse	ar	02.02.05	A
Leilighet 4R1, ny bod innegrvet	ar	15.03.05	B

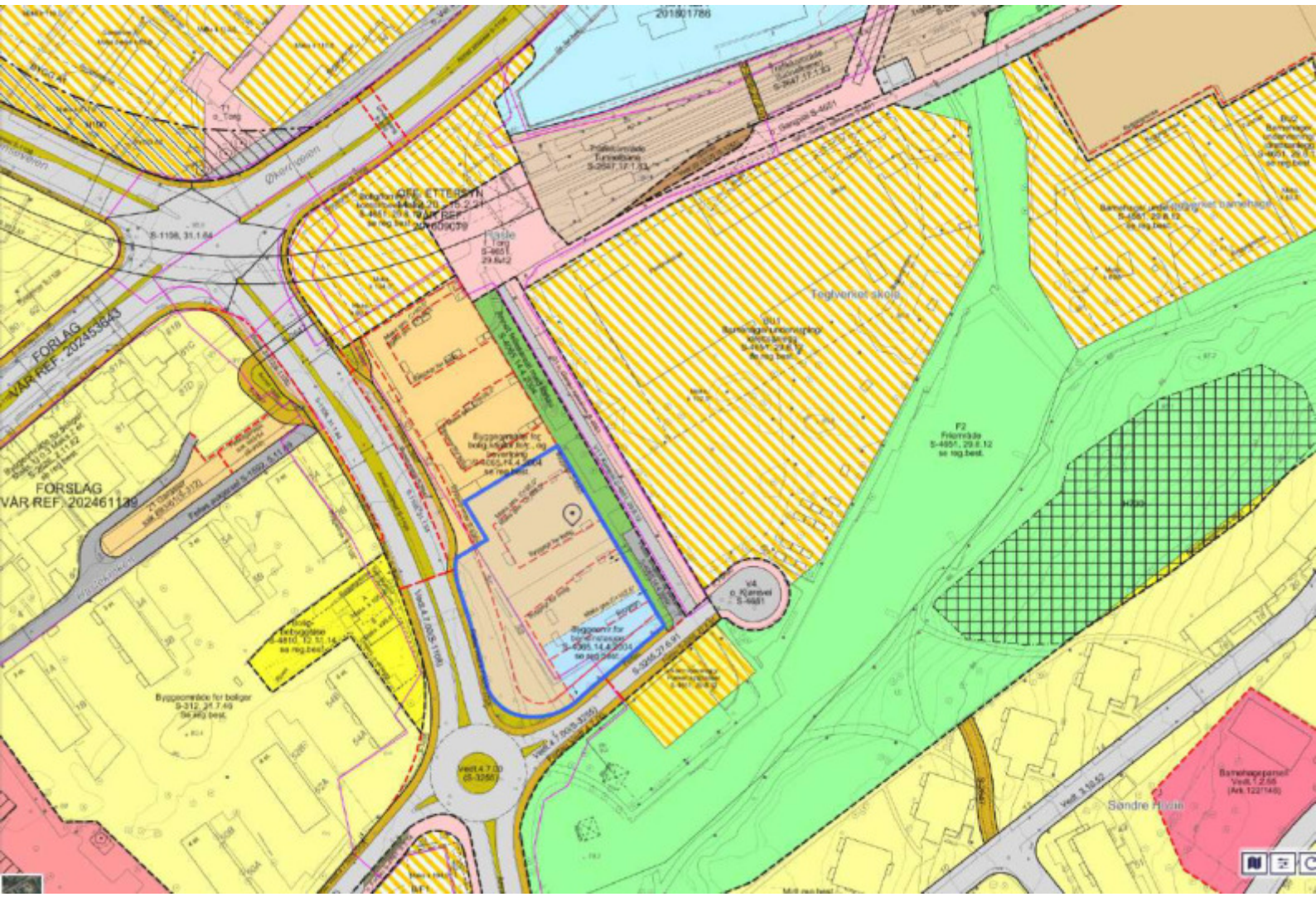
Grenseveien 50
HASLE TORG Byggetrinn I
Søknad om rammetillatelse
Plan 5. og 6. etg.

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75D, Pb. 5173 Majorstua, 0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20, Telefaks 22 93 14 21

SPOR

Fil nr.: plan 6
Dato: 10.11.04
Sak: Grenseveien 50
Sign/kontr.: srl/AS
Mål: 1:200
Tegnnr.: Rev:
A0-1/2-06 B

REGULERINGSKART


FORSLAG
VÅR REF. 202453643
FORSLAG
VÅR REF. 202461139
Togvannet skole
F2
Friområde
S-4651, 29.6.12
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-312, 24.7.49
Se reg.best.
Veit 4.7.00
(S-3256)
Veit 4.7.00(S-3256)
Veit 4.7.00(S-3256)
Veit 3.10.00
Søndre Hovin
Barnehageområde
Veit 1.2.00
(Ark.122/140)
Gangvei S-4651
Fjellområde
Turveibane
S-3647,37.1.93
Fjellområde
Turveibane
S-2647,37.1.93
Fjellområde
Turveibane
S-2647,37.1.93
Fjellområde
Turveibane
S-2

S-4065

Oslo

S-4065

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

Vedtaksdato: 14.04.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200100047
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200100047

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

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

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

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

4.1 Blokkenes maksimalt tillatte bebygde areal er angitt i planen for hver enhet. Maksimal utbygging er satt til 14 200 m² T-BRA bolig og 6 700 m² T-BRA kontor, forretning, bevertning og bensinstasjon. Bruksareal skal ikke regnes av arealer under terreng. Forretningsareal begrenses i henhold til kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner vedtatt den 27.11.2002 eller nyere planer som erstatter denne planen.

4.2 Bebyggelse tillates oppført innenfor de byggegrenser som er vist i planen. Balkonger tillates 1 meter utover byggegrensene. Over gangpassasjen tillates forbindelsesbruer mellom bygningene med fri underhøyde på minimum 3 meter.

4.3 Maksimal gesimshøyde angis på planen for hvert felt. Oppbygg for atkomst til takterrasse, letak og takbod tillates innenfor 10 % av takarealet.

4.4 Bygningene kan bestå av to sokkelbygninger, påbygget to boligblokker på hver sokkelbygning slik at takflaten mellom bygningene danner uteoppholdsareal for blokkene.

4.5 Parkering skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre by. 5 % av parkeringsplassene både i parkeringskjeller og på bakkeplan skal dimensjoneres og reserveres for forflytningshemmede. Det skal opparbeides sykkelparkering i henhold til parkeringsnormene i parkeringskjeller eller i egne sykkelrom.

4.6 Det skal etableres en åpen gangpassasje mellom bussholdeplassen i Grenseveien og fellesarealet. Brannvesenets materiell må ha tilfredsstillende tilkomst til bygningene fra gangpassasjen Bensinstasjon tillates kun på areal med kjøreadkomst nærmest Grenseveien som angitt i planen.

4.7 Bebyggelsens 1. og 2.etasje kan benyttes til forretning, kontor, bevertning og bensinstasjon. Det tillates ikke bolig i sokkelbygningene. Blokkbebyggelsen reguleres til bolig. Leilighetsfordelingen skal være følgende: maksimum 35 % kan være 2-roms og minimum 25 % skal være 4-roms leiligheter eller større.

4.8 Det skal opparbeides uteoppholdsareal for boligene på alle takterrasser, både på taket av blokkene og over de lave sokkelbygningene.

§ 5. Fellesområder

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

§ 6. Avkjørsel

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

§ 7. Teknisk infrastruktur

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

§ 8. Støy / forurensning

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og innendørs. Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og strukturlyd fra T-bane i tunnel skal 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.

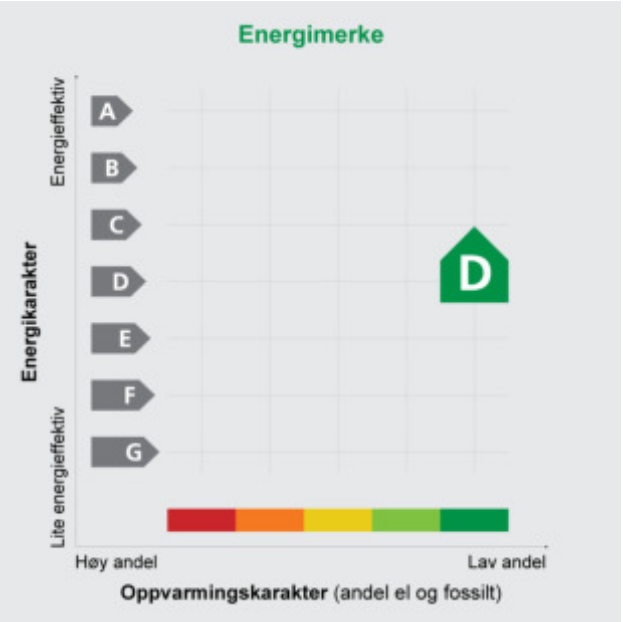
§ 9. Rekkefølgebestemmelse

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 56
Postnr	0579
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	2605 /
Gnr.	127
Bnr.	85
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1343130
Dato	17.12.2021



Innmeldt av	Torill Wetter Sæther

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 56
Postnr/Sted: 0579 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.12.2021 16:11:19
Energimerkenummer: A2021-1343130
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Torill Wetter Sæther

Gnr: 127
Bnr: 85
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grenseveien 56
Andelsnr. 2605 Orgnr. 951024805 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0406

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Emir Resulbegovic

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 39 78 11

E-post: emir.resulbegovic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater