PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HELGESENS GATE 5A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Helgesens gate 5 A, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 69
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 27.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1526 **Referansenummer:** DN9833

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

BOLIGINSTITUTTET B VERITAS FOR FAST EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

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).

© 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.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 2.etg i klassisk bygård fra 1892. Leiligheten har god standard med oppussede overflater med nye rosetter og stukkaturer, oppgradert elektrisk anlegg med varme i gulvene. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

I følge egenerklæring:
Generelt god økonomi i borettslaget og oppsparte midler.
Planlagt oppussing av overflater på byggets fasade høsten 2025. Maling av hele bygget og rehabilitering av vinduer med skraping/maling (uten demontering). Estimert varighet av arbeidet 3-4 uker. Medfører mulig helt marginal økning i FK.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fra 1890 tallet med fasader som er pussede, etasjeskiller og skillevegger av tre og murvegger. Saltak som er tekket.

Innadslående trevinduer med tolags glass, en hendel for å åpne. Vinduer i øvre del er noe mindre enn de nedre.
I følge eier er det vedtatt utvendig rehabilitering av vinduene som en levetidsforlengelse.

Malt inngangsdør til leiligheten med dørkikkert. Innadslående. Merket med lyd og brannklassifisering.

Tofløyet utadslående balkongdør med vinduer i felt over, tolags glass.

Balkong i stålkonstruksjon med tremmer av trykkimpregnerte terrassebord, areal 5,0 m2 og vender inn mot den hyggelige bakgården i retning mot sør. Rekkverk i stål med stående spiler og bred håndløper øverst. Høyde 1,0 m. Overdekket av balkong over. Oppgradert balkong og skiftet dekke -2025 i følge egenerklæring.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavs eikeparkett, det er gulvvarme i alle oppholdsrom i følge eier.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malte plater eller puss-lag. Det er downlights i stue og soverom samt badet. Høyde i stue er 2,84 m. Stukkaturer og rosetter i flere rom.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Det er parkett på gulv, ifølge eier er gulvene avrettet tidligere i 2021. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 8 mm og i gangen er det målt 3 mm.

Leiligheten ligger i 2.etg over kjeller i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Det er teglpipe fra byggeåret trukket med nye stålrør i pipe. Leiligheten har ikke noe ildsted i dag.

Malte fyllingsdører med 4 speil.

VÅTROM Gå til side

Badet er overflate-oppusset med flis på flis i 2021 og utført fagfolk, King Bygg AS. Dokumentasjon foreligger ikke.
I følge tidligere salsgdokumenter er badet tidligere blitt oppusset i 2010.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel og store fliser, mindre format i dusjsonen, og det er målt ca 30 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.
Ifølge tidligere salgsoppgave er det smøremembran på gulvet på badet, man kan se flik av filtduk i sluket under klemring. Sluket har slukforhøyer fra eksisterende sluk som ligger lengre ned i gulvet. Dokumentasjon foreligger ikke.
Badet har servant med ettgreps kran i messing og med skuffer under, speilskap på vegg med stikkontakt i underkant. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass.

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Det er murvegger ut mot gangen og det står kjøkkeninnredninger på vegg mot badet. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt messingkum med ett basseng, ettgreps kjøkkenkran i messing med uttrekk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, micro, indusksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, ledbelysning under overskap og fliser mellom benk og overskap.

Gulv av parkett, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør inn i leiligheten av kobber, fordeling med plastledninger uten rør i rør fordelerskap. I følge egenerklæring er arbeider i 2021 utført av Oslo Rørleggerservice A/S
Stoppekraner lokalt for badet bak luke i vegg inne på badet i hulrom med membran og avrenning, hovedstoppekraner er plassert i kjeller.

Kjøkken og bod med vaskemaskin har installert waterguard. Det er waterguard på kjøkkenet og til vaskemaskinen.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Varmtvannbereder er felles for oppgangen og de er plassert i kjeller og gir varmtvann til leiligheten.

Sikringsskapet er plassert i entrèen. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Oppvarming ved

Beskrivelse av eiendommen

elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom i følge eier. Varmekabel på badet.

Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten. Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

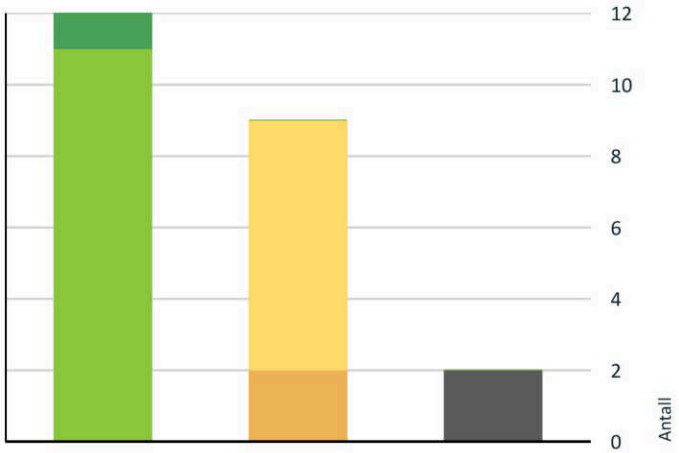
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune, tegninger med dagens planløsning er datert 1983.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

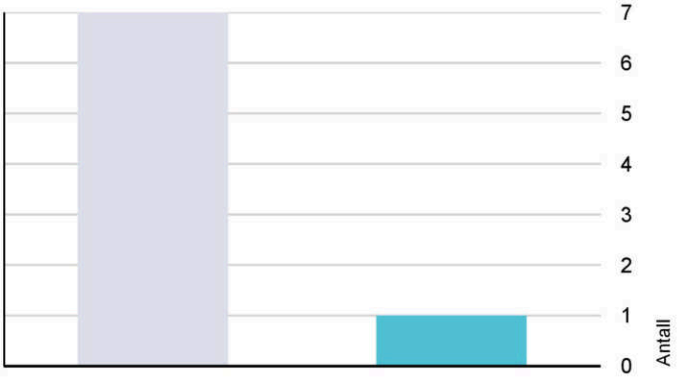
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Sammendrag av boligens tilstand

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonskanal i bod med vaskemaskin stikker ned fra himling og mangler ventil

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Noe knirk i gulvet når man går på det enkelte steder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Hovedstoppekranene er plassert i kjelleren.

Vannledninger for kaldt og varmt vann er ført i utforing i yttervegg fra servantskapet til tilkoblingspunkt. I følge eier har det ikke vært problemer med frost i vannrørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er 1:100 fall på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke spalte under dørblad ned mot terskel på døren

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator integrert i koketopp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1892

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Leiligheten ble renovert av forrige eier med nye gulv, malte vegger og himlinger
2021	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg med varme i gulv, nytt sikringsskap, downlights i enkelte tak.
2021	Modernisering	Badet er oppusset med flis på flis og nye innredninger, påstøp med varmekabel.
2021	Modernisering	Nytt kjøkken med waterstop og komfyrvakt, nye hvitevarer og kjøkkenkran/kum
2025	Modernisering	Byttet defekt dimmer og hengt opp taklampe med Sofienberg Elektro AS
2025	Modernisering	Oppgradert balkong og skiftet dekke.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Innadslående trevinduer med tolags glass, en hendel for å åpne. Vinduer i øvre del er noe mindre enn de nedre.

I følge eier er det vedtatt utvendig rehabilitering av vinduene som en levetidsforlengelse.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

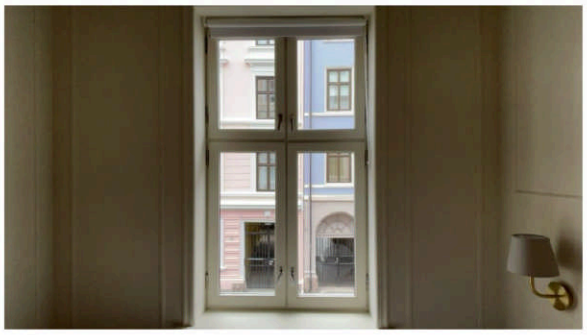
Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin levetid. Vinduene fungerer godt, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper enn dagens nye vinduer. Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

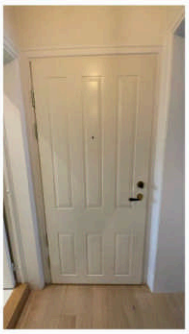
Tilstandsrapport



Vinduer

TG 1 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten med dørkikkert. Innadslående. Merket med lyd og brannklassifisering.

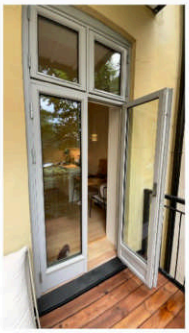


Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Tofløyet utadslående balkongdør med vinduer i felt over, tolags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



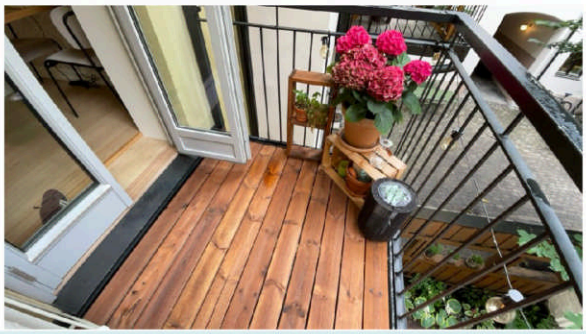
balkongdør

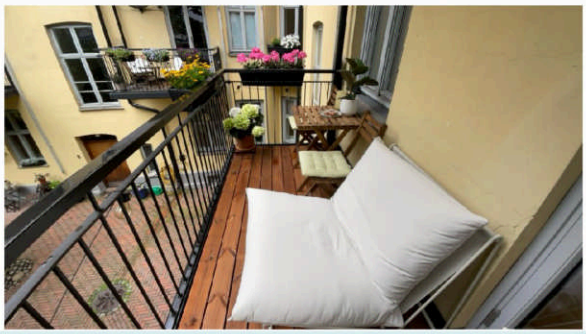
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon med tremmer av trykkimpregnerte terrassebord, areal 5,0 m2 og vender inn mot den hyggelige bakgården i retning mot sør.
Rekkverk i stål med stående spiler og bred håndløper øverst. Høyde 1,0 m. Overdekket av balkong over.
Oppgradert balkong og skiftet dekke -2025 i følge egenerklæring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med enstavs eikeparkett, det er gulvvarme i alle oppholdsrom i følge eier.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malte plater eller puss-lag. Det er downlights i stue og soverom samt badet. Høyde i stue er 2,84 m. Stukkaturer og rosetter i flere rom.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe knirk i gulvet når man går på det enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



overflater



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er parkett på gulv, ifølge eier er gulvene avrettet tidligere i 2021. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 8 mm og i gangen er det målt 3 mm.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Leiligheten ligger i 2.etg over kjeller i bygget.
Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør undersøkes med styret om hva som er tilfellet med hensyn til radonmålinger og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

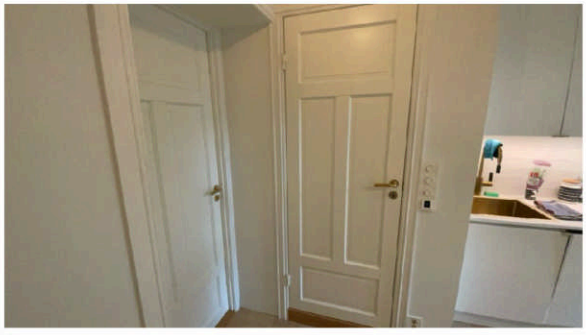
Det er teglpipe fra byggeåret trukket med nye stålrør i pipe. Leiligheten har ikke noe ildsted i dag.



pipe og ildsteder

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører med 4 speil.



innerdør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er overflate-oppusset med flis på flis i 2021 og utført fagfolk, King Bygg AS. Dokumentasjon foreligger ikke.
I følge tidligere salsgdokumenter er badet tidligere blitt oppusset i 2010.

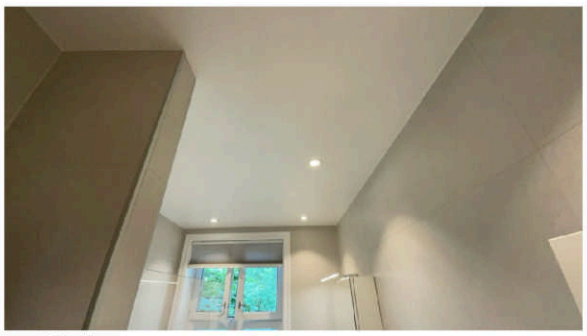
Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og store fliser, mindre format i dusjsonen, og det er målt ca 30 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er 1:100 fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



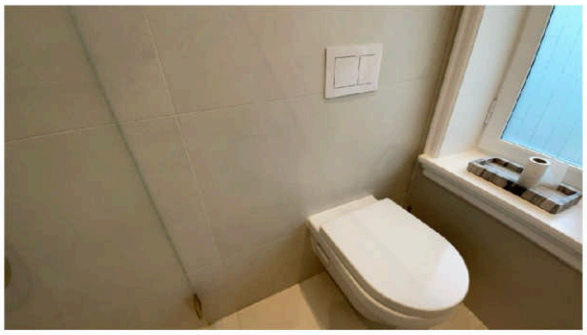
sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

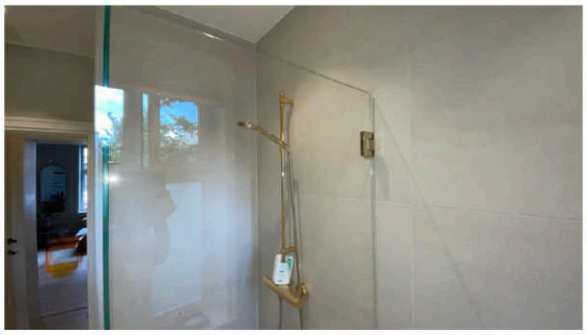
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran i messing og med skuffer under, speilskap på vegg med stikkontakt i underkant. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke spalte under dørblad ned mot terskel på døren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør lages spalte for tilluft til badet.

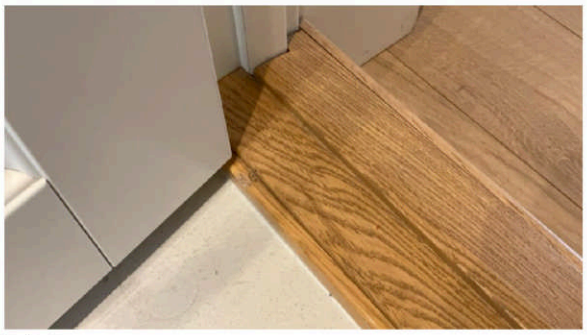
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Ventilasjon



Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er murvegger ut mot gangen og det står kjøkkeninnredninger på vegg mot badet. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

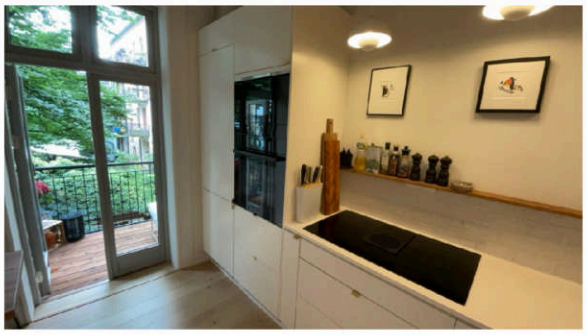
Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt messingkum med ett basseng, ettgreps kjøkkenkran i messing med uttrekk. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, micro, indusksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, ledbelysning under overskap og fliser mellom benk og overskap.

Gulv av parkett, malte vegger og malt himling.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



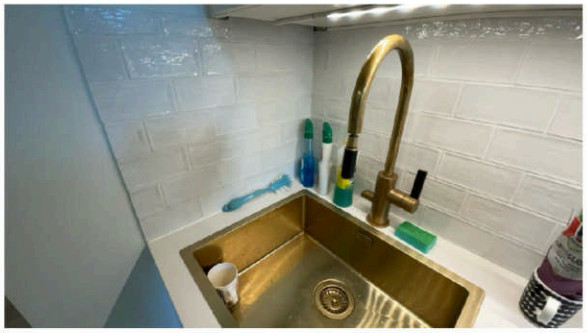
Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator integrert i koketopp.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør inn i leiligheten av kobber, fordeling med plastledninger uten rør i rør fordelerskap. I følge egenerklæring er arbeider i 2021 utført av Oslo

Tilstandsrapport

Rørleggerservice A/S
Stoppekraner lokalt for badet bak luke i vegg inne på badet i hulrom med membran og avrenning, hovedstoppekraner er plassert i kjeller.

Kjøkken og bod med vaskemaskin har installert waterguard. Det er waterguard på kjøkkenet og til vaskemaskinen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedstoppekranene er plassert i kjelleren.

Vannledninger for kaldt og varmt vann er ført i utforing i yttervegg fra servantskapet til tilkoblingspunkt. I følge eier har det ikke vært problemer med frost i vannrørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under observasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannledninger



Vannledninger



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom.
Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonskanal i bod med vaskemaskin stikker ned fra himling og mangler ventil

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påmontere ventil i himling bør gjøres



Ventilasjon



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Varmtvannbereder er felles for oppgangen og de er plassert i kjeller og gir varmtvann til leiligheten.

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.

Sikringsskapet er plassert i entréen. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør. Oppvarming ved elektrisk gulvvarme i alle oppholdsrom i følge eier. Varmekabel på badet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Det er opplyst at anlegget ble renovert av forrige eier i 2021.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

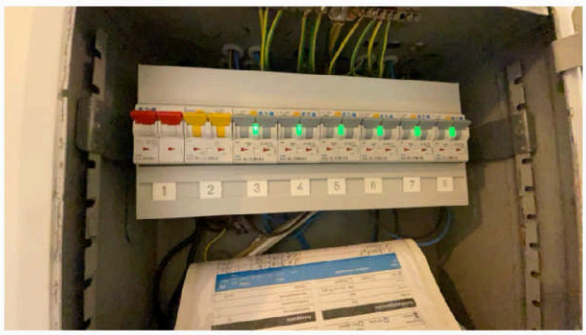
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

Generell kommentar

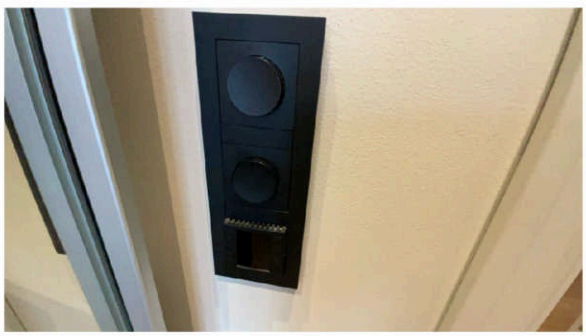
Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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.

Felles brannvarslingsanlegg i oppgangen med en detektor inn i leiligheten. Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat.

Tilstandsrapport

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



røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

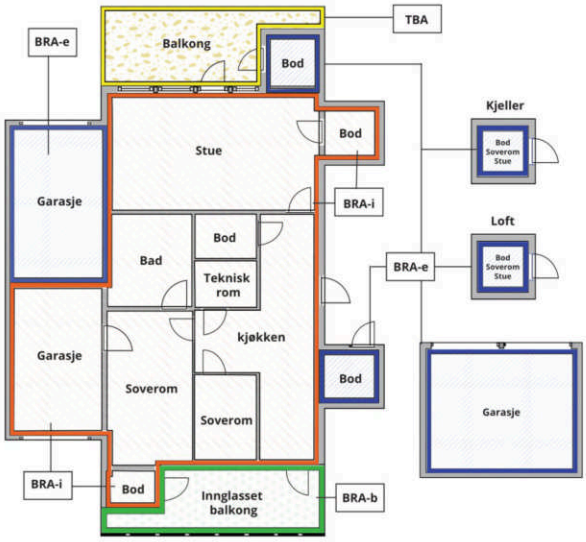
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	51			51	5		51
Kjeller		7		7			7
Loft		2		2		1	3
SUM	**51**	**9**			**5**	**1**	**61**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue, Bod / vaskemaskin		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Ekstern bod loft er 2 m2
Ekstern bod kjeller er 7 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune, tegninger med dagens planløsning er datert 1983.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

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: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

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)
Boligbygg med flere boenheter	51	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Synne Marie Roghell Braseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	69		0	451.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helgesens gate 5 A

Hjemmelshaver
Hareøret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAREØRET BORETTSLAG	847138262		USBL, org nr 950285680	Braseth Synne Marie Roghell, Iversen Valdemar Vea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 5057,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Grûnerløkka i Oslo. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i parker i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

tt: 28.07.1977Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-200GO Vedtatt: 26.09.1947, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 451.2 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett, men styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.07.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2025	
2	27.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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, branncelle 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.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 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/DN9833

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251078

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Valdemar Vea Iversen	Synne M Roghell Braseth

Gateadresse
Helgesens gate 5A

Poststed	Postnr
OSLO	0553

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: 40251078

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad fra 2010 som i 2021 ble rehabilitert med ny smøremembran, flis på flis og pusset opp alle overflater.
Arbeid utført av	King Bygg A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Samme firma. Tettet ned mot sluk med forhøyer og mot dør.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2021 Kjøkken: Nye rør i rør og koblinger på kjøkken. Montert vask, dusj og dusjdører på bad. 2021 Bad: Opplegg av nytt vann og avløp til bad. Rør i rør.
Arbeid utført av	Oslo Rørleggerservice A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret arbeider med bedring av fuktinnslag i enkelte boder. Bemerkes at for vår bod har det ikke vært fuktproblem de siste årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2021: Helt nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten med skjult anlegg med ny kabling, brytere, dimmere.
Arbeid utført av	Bravida Norge A/S

Filer

Samsvarserklæring - Ordre 72592181735.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	Sluttkontroll etter rehabilitering.

Document reference: 40251078

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oppgradert balkong og skiftet dekke -25.

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	Generelt god økonomi i borettslaget og oppsparte midler. Planlagt oppussing av overflater på byggets fasade høsten -25. Maling av hele bygget og rehabilitering av vinduer med skraping/maling (uten demontering). Estimert varighet av arbeidet 3-4 uker. Medfører mulig helt marginal økning i FK.

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: 40251078

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: 40251078

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Valdemar Iversen	e05253025ab2e25283c9 9716ecfcc15f5d8ec989	26.07.2025 11:04:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Marie Roghell Braseth	148613edeace523146a535 dd2dc059c5389a240a	26.07.2025 11:06:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251078

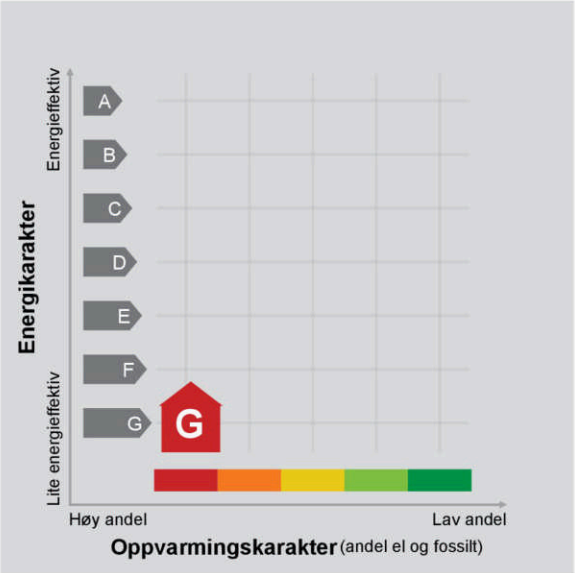
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 5A
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80569653
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-151748
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-energimerking/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligopplysninger:

Harenret Borettslag		V³ r ref.:	930/3	Fnidselsdato eier:	24.01.1989
Helgesens gate 5		Type:	Borettslag tilknyttet	Fnidselsdato medeier:	02.06.1994
0553 OSLO		Eiere:	Synne Marie Roghell Braseth, Valdemar Vea Iversen		
Organisasjonsnr:	847 138 262	Andelsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 057

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	906
	Renter IN-l³ n	326
	Avdrag IN-l³ n	301
	Felleskostnader	2 857
	Renter fellesl³ n	667

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjnrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.08.2025 Tot. utg. i kr.: 5 026

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	915
	Renter IN-l³ n	311
	Avdrag IN-l³ n	309
	Felleskostnader	2 857
	Renter fellesl³ n	634

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	205 162	Gjeld siste ³ rsoppg.:	212 195
Klient ajourf. l³ n:	3 372 518,36	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 293 638

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12114706556, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 29.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 29.07.2025: 350 731
Andel av saldo: 66 785
Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2038)
L³ n med IN-ordning

L³ nenummer: 12127917041, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 29.07.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 29.07.2025: 2 825 915
Andel av saldo: 138 378
Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.07.2020 (siste termin 28.02.2035)
L³ n uten IN-ordning

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anita Eik Roald
Adresse:	HELGESENS GATE 5 B
Postnr/-sted:	0553 OSLO
Telefon:	Mob.: 93048535
E-post:	helgesensgate5@gmail.com

Boligopplysninger:

Harenøret Borettslag	V³r ref.:	930/3	Fødselsdato eier:	24.01.1989
Helgesens gate 5	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	02.06.1994
0553 OSLO	Eiere:	Synne Marie Roghell Braseth, Valdemar Vea Iversen		
Organisasjonsnr: 847 138 262				

5: Restanse felleskostnader pr. 29.07.2025

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, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	212 195	Andre inntekter:	2 816
Annen formue:	57 284	Utgifter:	12 790		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	232 597
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1885		
G³rds/bruksnr:	228/69		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	441

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79279555

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.05.1999	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

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.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Harenret Borettslag	V³ r ref.:	930/3	Fdselsdato eier:	24.01.1989
Helgesens gate 5	Type:	Borettslag tilknyttet	Fdselsdato medeier:	02.06.1994
0553 OSLO	Eiere:	Synne Marie Roghell Braseth, Valdemar Vea Iversen		

Organisasjonsnr: 847 138 262

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024



INNKALLING 2025

Hareøret Borettslag

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

usbl

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 Hareøret Borettslag

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

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 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Restaurering av vinduer - orienteringssak fra styret
- 4.2 Restaurering av fasade
- 4.3 Lånopptak
- 4.4 Fargevalg ved oppussing av fasade og vinduer

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 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.

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. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 42 000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Restaurering av vinduer - orienteringssak fra styret

Vinduskarmene (ute) bærer preg av vær og vind og må beskyttes mot ytterligere slitasje. Styret mener at dette er en vedlikeholdspost som ikke kan utsettes. Styret har derfor innhentet tilbud på å få å få pusset karmene, sparklet grove furer og få malt over med dekkende og vannavstøtende maling (2 strøk). Dette vil øke levetiden til vinduene betraktelig og nye tetningslister vil gi bedre lydisolering.

Pris for dette arbeidet er estimert til ca. 450.000 kr. (Stillas, utvendig arbeid, samt nye tetningslister innvendig).

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.2 Restaurering av fasade

Styret ønsker samtidig som vi har malerfirmaet inne og stillaset på plass, å få malt hele husets fasade. Gården har heldigvis få setningsskader, så det er i hovedsak snakk om å fjerne løs puss, sparkle sprekker og male 2 strøk med diffusjonsåpen maling. Styret mener at denne kostnaden også må sees i sammenheng med økt verdi.

Pris på dette arbeidet inkludert vinduene vil bli ca. 1.100.000 kr.

Styret har innhentet tilbud fra Christiania Fasade, Front entreprenør og Malerhuset AS.

Forslag til vedtak: Maling av fasade gjennomføres samtidig som restaurering av vinduer.

4.3 Lånopptak

Finansieringen av vindu- og fasadeprosjekt vil bli gjort gjennom å øke fellesgjelden med 1,1 mill. kr. Styret foreslår å gi banken pant foran innskuddene, slik at vi kan få bedre lånevilkår. Dersom banken skal få pant foran innskuddene, krever dette 2/3 flertall.

Dersom sak 5.2 ikke blir vedtatt, blir lånopptaket kun for vinduene.

Vedlagt finner dere utregnet hvor mye et økt lån vil utgjøre for hver leilighet med dagens renter.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til opp et lån med inntil kr 1 100 000 med pant foran fellesobligasjonen.

4.4 Fargevalg ved oppussing av fasade og vinduer

Dersom det er flertall for å kunne pusse opp fasaden samtidig som vi tar vinduene, ønsker styret en avstemming om hvilke farger vi skal velge. Endring av farge på fasade krever 2/3 flertall.

Forslagene som er lagt frem (se bilder) er:

- Beige
- Beige med hvit 1. etasje
- Blå
- Blå med hvit 1. etasje
- Grønn
- Grønn med hvit 1. etasje

Forslag til vedtak: Det stemmes over disse forslagene først:

1. Grønn
2. Beige
3. Mørk blå
4. Ingen endring

Dersom det blir vedtatt endring i farge, stemmer vi over disse forslagene:

1. Med hvit 1. etasje
2. Uten hvit 1. etasje (hele fasaden males i valgt farge)

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Eik Roald (2023 - 2025)
Styremedlem, Nina Wilhelmsen (2024 - 2026)
Styremedlem, Mai-Tove Hansen (2024 - 2026)
Styremedlem, Mattias Gjermstad (2024 - 2026)
Varamedlem, Camilla Foss (2024 - 2025)
Varamedlem, Kjetil Svendsen (2024 - 2025)
Varamedlem, Ingrid Lauvsnes (2024 - 2025)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

5.1 Valg av leder

Styreleder, Anita Eik Roald, er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Ingen styremedlemmer på valg i år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Samtlige varamedlemmer på valg. Det skal derfor velges nye varamedlemmer.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Synne Braseth (2024 - 2025)
Julius Grasaasen (2024 - 2025)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 001 411**	**813 470**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	400 742	422 740
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-223 520	-224 824
Endringer i andre langsiktige poster	-9 826	-9 975
B. Årets endring disponible midler	**167 395**	**187 941**
C. Disponible midler	**1 168 807**	**1 001 411**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 327 864	1 249 039
Kortsiktig gjeld	-159 057	-247 628
C. Disponible midler	**1 168 807**	**1 001 411**

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

Resultatregnskap 2024 Hareøret Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 173 295	1 145 348	1 136 809	1 171 881
Sum leieinntekt		**1 173 295**	**1 145 348**	**1 136 809**	**1 171 881**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	60 000	0	0
Diverse inntekt	2	210 733	0	0	0
Sum annen inntekt		**210 733**	**60 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 384 028**	**1 205 348**	**1 136 809**	**1 171 881**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 922	5 922	6 000	6 000
Styrehonorar	3	42 000	42 000	42 000	42 000
Driftskostnad					
Energikostnad		69 176	71 501	100 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	5	29 300	28 222	36 000	33 000
Kommunale avgifter/renovasjon		213 665	182 327	212 000	243 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	2 244	9 580	11 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	154 753	49 262	364 500	486 000
Revisjonshonorar		5 226	4 991	5 500	7 000
Forretningsførerhonorar		84 663	80 325	85 000	88 000
Andre honorar	8	61 144	8 604	10 000	8 000
Kontorkostnad		499	1 127	2 000	1 500
TV/bredbånd		46 485	46 291	52 000	48 000
Kontingent og gaver		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikring		120 782	115 184	122 000	140 000
Andre kostnader	9	10 719	3 613	5 000	3 000
Sum kostnad		**851 980**	**654 350**	**1 058 400**	**1 198 900**
Driftsresultat før IN		**532 048**	**550 998**	**78 409**	**-27 019**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		9 826	9 975	0	0
Driftsresultat etter IN		**541 874**	**560 973**	**78 409**	**-27 019**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 509	36 705	0	0
Rentekostnad		198 641	174 939	189 512	184 888
Netto finansposter		**141 132**	**138 233**	**189 512**	**184 888**
Årsresultat		**400 742**	**422 740**	**-111 103**	**-211 907**
Overført til/fra annen egenkapital		400 742	422 740	0	0
SUM OVERFØRINGER		**400 742**	**422 740**	**0**	**0**

Balanse 2024 Hareøret Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	11 223 750	11 223 750
Påkostninger	4	1 097 319	1 097 319
Sum anleggsmidler		**12 321 069**	**12 321 069**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		47 435	30 515
Kundefordringer		30 000	15 000
Andre kortsiktige fordringer		56 133	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 693	46 485
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 146 603	1 157 039
Sum omløpsmidler		**1 327 864**	**1 249 039**
SUM EIENDELER		**13 648 933**	**13 570 108**

Balanse 2024 Hareøret Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		**1 800**	**1 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 033 418	4 632 676
Sum opptjent egenkapital		**5 033 418**	**4 632 676**
Sum egenkapital	**10**	**5 035 218**	**4 634 476**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 293 638	3 517 159
Borettsinnskudd		4 960 000	4 960 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	201 020	210 845
Sum langsiktig gjeld		**8 454 658**	**8 688 004**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	4 922
Leverandørgjeld		59 935	44 775
Skyldig off. myndigheter		21 102	0
Påløpne renter		1 044	1 604
A konto til avregning		0	195 733
Annen kortsiktig gjeld		76 976	593
Sum kortsiktig gjeld		**159 057**	**247 628**
Sum gjeld		**8 613 715**	**8 935 632**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 648 933**	**13 570 108**
Pantstillelser	12	8 454 658	8 688 004

Sted:_____ Dato:_____

Anita Eik Roald
Styreleder

Mattias Gjermstad
Styremedlem

Mai-Tove Hansen
Styremedlem

Nina Wilhelmsen
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.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	682 356	682 356
3650 Innkrevde felleskostn. renter	195 676	171 474
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	226 630	228 385
3690 Leie forretningslokaler	68 633	63 133
Sum	**1 173 295**	**1 145 348**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	210 733	0
Sum	**210 733**	**0**

Konto 3999: Kontantoppgjør Gjensidige Forsikring

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	42 000	42 000
Sum	**47 922**	**47 922**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl tomt	Balkonger/Brannstiger	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 223 750	1 097 319	120 165
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 223 750	1 097 319	120 165
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	120 165
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 223 750	1 097 319	0
Anskaffelsesår :	1988	2008	2007
Antatt levetid i år :			15

Borettslaget består av 18 andeler og 1 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 69 i Oslo kommune. Eiertomt på 441 kvm. Tomteverdi er estimert til kr. 2 020 275,-
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom gjensidige forsikring polise nr.79279555.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 800	0
6361 Fast renhold	25 210	24 105
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	118
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 290	4 000
Sum	**29 300**	**28 222**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 379
6540 Inventar	0	3 190
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	349
6552 Driftsmateriell	2 244	3 662
Sum	**2 244**	**9 580**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	53 750	0
6602 Vedlikehold VVS	0	33 082
6603 Vedlikehold elektro	0	9 295
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	78 541	6 885
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6644 Fasade/balkonger	7 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 462	0
Sum	**154 753**	**49 262**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 625	8 604
6720 Juridisk honorar	43 164	0
6730 Teknisk honorar	10 355	0
Sum	**61 144**	**8 604**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	860	1 132
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 600
7770 Betalingskostnader	975	1 002
7772 Omkostninger inkasso	159	0
7773 Omkostninger innkreving	1 126	222
7790 Andre kostnader	7 500	0
7792 Øredifferanse	0	-222
7795 Husleietap	99	-120
Sum	**10 719**	**3 613**

Konto 7790: Oslo Kommune Miljøgebyr

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 800	0	1 800
Sum innskutt egenkapital	**1 800**	**0**	**1 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 632 676	400 742	5 033 418
Sum opptjent egenkapital	**4 632 676**	**400 742**	**5 033 418**
Sum egenkapital	**4 634 476**	**400 742**	**5 035 218**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:		Balkonger
Lånenummer:	**12127917041**	**12114706556**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2008
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	28.02.2035	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	1 006 000
Lånesaldo 01.01:	3 139 617	377 541
Avdrag i perioden:	205 926	17 594
Lånesaldo 31.12:	**2 933 691**	**359 947**
Saldo 5 år frem i tid:	1 704 323	254 978
Andelssaldo 01.01:	0	210 845
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	9 826
Andelssaldo 31.12:	**0**	**201 020**
Sum pantegjeld for lån:	**2 933 691**	**560 967**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114706556	2	68 540	137 080
	1	67 739	67 739
	1	66 240	66 240
	1	60 877	60 877
	1	28 012	28 012
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127917041	1	218 817	218 817
	1	212 895	212 895
	1	204 985	204 985
	1	181 215	181 215
	1	167 384	167 384
	1	161 462	161 462
	1	159 474	159 474
	1	157 487	157 487
	2	155 499	310 998
	2	153 511	307 022
	1	149 577	149 577
	2	143 655	287 310
	1	141 668	141 668
	1	137 692	137 692
	1	135 704	135 704

Langsiktig gjeld

Lånenr: 12114706556 er opptatt til balkongutbygging. Nedbetales over 30 år med 4 terminer i året.

Lånenr: 12114946972 er opptatt til refinansiering av lån tatt opp ifbm fasaderebabilitering. Lånet skal nedbetales over 20 år med 4 terminer i året.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	3 494 658
Innskuddskapital	4 960 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 454 658**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**12 321 069**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Hareøret Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hareøret Borettslag

Styreleder	Anita Eik Roald (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Mattias Gjermstad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Mai-Tove Hansen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Nina Wilhelmsen (sign.)	08.04.2025

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 Hareøret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hareøret Borettslag 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 168GE-FYCNG-3LU8Y-YIII9-0450N-2M4R5

© 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

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: 168GF-FYCNG-3LU8Y-YIII9-0450N-2M4R5

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
2025-04-23 12:42:58 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 168GE-FYCNG-3LU8Y-YIII9-0450N-2M4R5

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.

Type lån: Annuitetslån 06.05.2025

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 1 100 000,00	Avdragstid (år)	10	Terminbeløp	kr	146 020
	Avdrag 1. år	kr 83 740	Nom. rente	5,80 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 62 001	Eff. Rente	6,13 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

				70 843	**kr 1 100 000,00**	**kr 146 020**	**kr 36 505**	**kr 12 168**		
	Klientnr	**Andelsnr**	**Seksjonsnr**	**Enhetsnr**	**Fordelings-nøkkel**	**Økning fellesgjeld**	**Terminbeløp årlig**	**Terminbeløp kv.**	**Terminbeløp mnd**	**Kapitalkostnader år 1**
										Avdrag / **Renter**
1	930	1		1	4 376	kr 67 947	kr 9 020	kr 2 255	kr 752	kr 5 173 / kr 3 830
2	930	2		2	3 899	kr 60 541	kr 8 037	kr 2 009	kr 670	kr 4 609 / kr 3 412
3	930	3		3	3 469	kr 53 864	kr 7 150	kr 1 788	kr 596	kr 4 101 / kr 3 036
4	930	4		4	4 042	kr 62 761	kr 8 331	kr 2 083	kr 694	kr 4 778 / kr 3 537
5	930	5		5	3 421	kr 53 119	kr 7 051	kr 1 763	kr 588	kr 4 044 / kr 2 994
6	930	6		6	5 141	kr 79 826	kr 10 597	kr 2 649	kr 883	kr 6 077 / kr 4 499
7	930	7		7	3 469	kr 53 864	kr 7 150	kr 1 788	kr 596	kr 4 101 / kr 3 036
8	930	8		8	3 755	kr 58 305	kr 7 740	kr 1 935	kr 645	kr 4 439 / kr 3 286
9	930	9		9	3 612	kr 56 085	kr 7 445	kr 1 861	kr 620	kr 4 270 / kr 3 161
10	930	10		10	5 284	kr 82 046	kr 10 891	kr 2 723	kr 908	kr 6 246 / kr 4 624
11	930	11		11	3 707	kr 57 560	kr 7 641	kr 1 910	kr 637	kr 4 382 / kr 3 244
12	930	12		12	4 950	kr 76 860	kr 10 203	kr 2 551	kr 850	kr 5 851 / kr 4 332
13	930	13		13	3 707	kr 57 560	kr 7 641	kr 1 910	kr 637	kr 4 382 / kr 3 244
14	930	14		14	3 755	kr 58 305	kr 7 740	kr 1 935	kr 645	kr 4 439 / kr 3 286
15	930	15		15	3 803	kr 59 050	kr 7 839	kr 1 960	kr 653	kr 4 495 / kr 3 328
16	930	16		16	3 325	kr 51 628	kr 6 853	kr 1 713	kr 571	kr 3 930 / kr 2 910
17	930	17		17	3 277	kr 50 883	kr 6 754	kr 1 689	kr 563	kr 3 874 / kr 2 868
18	930	18		18	3 851	kr 59 796	kr 7 938	kr 1 984	kr 661	kr 4 552 / kr 3 370
					70 843	1 100 000	146 020	36 505	12 168	83 740 / 62 001



Fasdeforslag beige



Fasdeforslag beige
Hvit 1. etasje

Fasdeforslag blå





Fasdeforslag blå
Hvit 1. etasje

Fasdeforslag grønn





Fasdeforslag grønn
Hvit 1. etasje

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 21.05.2025.

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



INNKALLING 2024

Hareøret Borettslag

Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00
Usbl hovedkontor - Rom 702B

usbl

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 Hareøret Borettslag

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Usbl hovedkontor - Rom 702B

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 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av medlemmer til styret
- 4.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 4.3 Valg av valgkomité

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. Godtgjørelse til styret

Ingen endringer foreslått.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 42 000 godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Anita Eik Roald (2023 - 2025)
Styremedlem, Nina Wilhelmsen (2022 - 2024)
Styremedlem, Mai-Tove Hansen (2022 - 2024)
Styremedlem, Mattias Gjermstad (2022 - 2024)
Varamedlem, Camilla Foss (2023 - 2024)
Varamedlem, Kjetil Svendsen (2023 - 2024)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

4.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges inntil 3 styremedlemmer.
Nina Wilhelmsen, Mai-Tove Hansen og Mattias Gjermstad er på valg.

Forslag til vedtak: Styret ber om at innstillingen godkjennes.

Styrets innstilling: Styret har hatt et godt samarbeid, og føler at de utfyller hverandre på en god måte. Samtlige stiller derfor til gjenvalg.

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

Camilla Foss og Kjetil Svendsen er på valg. Det skal velges inntil 3 varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Styret ber om at innstillingen godkjennes.

Styrets innstilling: Styret innstiller Camilla Foss som 1.vara og Kjetil Svendsen som 2.vara.
Camilla stiller til gjenvalg.

4.3 Valg av valgkomité

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	813 470	902 425
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	422 740	167 500
Tilbakefŋring av avskrivning	0	4 006
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-224 824	-249 078
Endringer i andre langsiktige poster	-9 975	-11 383
B. ¡ rets endring disponible midler	187 941	-88 955
C. Disponible midler	1 001 411	813 470
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	1 249 039	844 789
Kortsiktig gjeld	-247 628	-31 319
C. Disponible midler	1 001 411	813 470

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

Resultatregnskap 2023 Hareŋret Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 145 348	1 087 644	1 096 484	1 136 809
Sum leieinntekt		1 145 348	1 087 644	1 096 484	1 136 809
Andre inntekter					
Tilskudd	2	60 000	0	0	0
Sum annen inntekt		60 000	0	0	0
Sum inntekt		1 205 348	1 087 644	1 096 484	1 136 809
KOSTNAD					
Lŋnnskostnad					
Lŋnnskostnad	3	5 922	5 922	5 922	6 000
Styrehonorar	3	42 000	42 000	42 000	42 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	0	4 006	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		71 501	116 325	118 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	28 222	32 157	36 000	36 000
Kommunale avgifter/renovasjon		182 327	155 041	178 000	212 000
Verktŋy, inventar og driftsmateriell	6	9 580	6 988	7 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	49 262	226 819	437 000	364 500
Revisjonshonorar		4 991	4 671	5 000	5 500
Forretningsfŋrerhonorar		80 325	78 062	80 000	85 000
Andre honorar		8 604	7 631	10 000	10 000
Kontorkostnad		1 127	0	0	2 000
TV/bredb³ nd		46 291	55 502	45 000	52 000
Kontingent og gaver		5 400	5 400	5 400	5 400
Forsikring		115 184	104 989	113 000	122 000
Andre kostnader		3 613	2 718	5 000	5 000
Sum kostnad		654 350	848 232	1 087 322	1 058 400
Driftsresultat fŋr IN		550 998	239 412	9 162	78 409
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		9 975	11 383	0	0
Driftsresultat etter IN		560 973	250 795	9 162	78 409
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 705	20 538	0	0
Rentekostnad		174 939	103 833	134 376	189 512
Netto finansposter		138 233	83 295	134 376	189 512
¡ rsresultat		422 740	167 500	-125 214	-111 103
Overfŋrt til/fra annen egenkapital		422 740	167 500	0	0
SUM OVERFdRINGER		422 740	167 500	0	0

Balanse 2023 Harenjret Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	11 223 750	11 223 750
P³ kostninger	4	1 097 319	1 097 319
Sum anleggsmidler		12 321 069	12 321 069
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		30 515	0
Kundefordringer		15 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	23
Forskuddsbetalte kostnader		46 485	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 157 039	844 766
Sum omlnpsmidler		1 249 039	844 789
SUM EIENDELER		13 570 108	13 165 858

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 632 676	4 209 936
Sum opptjent egenkapital		4 632 676	4 209 936
Sum egenkapital	8	4 634 476	4 211 736
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 517 159	3 741 983
Borettsinnskudd		4 960 000	4 960 000
IN nedbetalt fellesgjeld	9	210 845	220 820
Sum langsiktig gjeld		8 688 004	8 922 803
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 922	0
Leverandørgjeld		44 775	11 697
Påløpne renter		1 604	810
A konto til avregning		195 733	0
Annen kortsiktig gjeld		593	18 811
Sum kortsiktig gjeld		247 628	31 319
Sum gjeld		8 935 632	8 954 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 570 108	13 165 858
Pantstillelser	10	8 688 004	8 922 803

Sted:_____ Dato:_____

Anita Eik Roald
Styreleder

Mattias Gjermstad
Styremedlem

Mai-Tove Hansen
Styremedlem

Nina Wilhelmsen
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
Omlnjpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlnjpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefnjres til nominelt belnjp p³ etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefnjres 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 kostnadsfnjres lnjpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfnjres og inntektsfnjres i takt med opptjening.
Inntektsfnjring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfnjres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lnjnnskjnjring overfnjres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelnjsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fnjr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	682 356	682 356
3650 Innkrevde felleskostn. renter	171 474	98 725
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	228 385	253 430
3690 Leie forretningslokaler	63 133	53 133
Sum	1 145 348	1 087 644

Note 2 - Tilskudd

Tilskudd gjelder USBL Bomiljnfond.

Note 3 - Lnnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 922	5 922
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnnssystemet	42 000	42 000
Sum	47 922	47 922

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl tomt	Balkonger/Brannstiger	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 223 750	1 097 319	120 165
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 223 750	1 097 319	120 165
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	120 165
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	11 223 750	1 097 319	0
Anskaffelses³r :	1988	2008	2007
Antatt levetid i ³r :			15

Borettslaget best³r av 18 andeler og 1 nN ring.
Eiendommer er oppfnrt p³ g.nr 228, b.nr 69 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 441 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom gjensidige forsikring polise nr.79279555.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	24 105	24 620
6391 Snnjm³ king/strnjing/feiing	118	0
6392 Containerleie/tnjmming	0	2 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 000	5 537
Sum	28 222	32 157

Note 6 - Verktnjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktnjy og redskaper	2 379	599
6540 Inventar	3 190	354
6550 LyspNjrer, lysrnjr, sikringer o.l.	349	0
6551 Nnjkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 537
6552 Driftsmateriell	3 662	498
Sum	9 580	6 988

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	33 082	0
6603 Vedlikehold elektro	9 295	23 378
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 885	11 509
6641 Malerarbeider	0	173 000
6644 Fasade/balkonger	0	7 000
6648 Vedlikehold dnjrer og porter	0	11 932
Sum	49 262	226 819

Styret mener at det gjennomfnjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 800	0	1 800
Sum innskutt egenkapital	1 800	0	1 800
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	4 209 936	422 740	4 632 676
Sum opptjent egenkapital	4 209 936	422 740	4 632 676
Sum egenkapital	4 211 736	422 740	4 634 476

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Form³ l:		Balkonger
L³ nenummer:	12127917041	12114706556
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2015	2008
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	28.02.2035	30.03.2038
Opprinnelig l³ nebelnjp:	5 000 000	1 006 000
L³ nesaldo 01.01:	3 346 580	395 403
Avdrag i perioden:	206 963	17 861
L³ nesaldo 31.12:	3 139 617	377 541
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 979 604	278 474
Andelssaldo 01.01:	0	220 820
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	9 975
Andelssaldo 31.12:	0	210 845
Sum pantegjeld for l³ n:	3 139 617	588 387

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12114706556	2	71 890	143 780
	1	71 050	71 050
	1	69 478	69 478
	1	63 852	63 852
	1	29 381	29 381
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12127917041	1	234 176	234 176
	1	227 839	227 839
	1	219 374	219 374
	1	193 935	193 935
	1	179 133	179 133
	1	172 796	172 796
	1	170 668	170 668
	1	168 541	168 541
	2	166 414	332 828
	2	164 287	328 574
	1	160 076	160 076
	2	153 739	307 478
	1	151 612	151 612
	1	147 357	147 357
	1	145 230	145 230

Langsiktig gjeld

L³ nenr: 12114706556 er opptatt til balkongutbygging. Nedbetales over 30 ³ r med 4 terminer i ³ ret.

L³ nenr: 12114946972 er opptatt til refinansiering av l³ n tatt opp ifbm fasaderebabilitering. L³ net skal nedbetales over 20 ³ r med 4 terminer i ³ ret.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfnjrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfnjrt langsiktig gjeld	3 728 004
Innskuddskapital	4 960 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	8 688 004
Bokfnjrt verdi av pantsatt eiendom	12 321 069

Borettslagets bokfnjrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Hareøret Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hareøret Borettslag

Styreleder	Anita Eik Roald (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Mai-Tove Hansen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Nina Wilhelmsen (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Mattias Gjermstad (sign.)	13.03.2024

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 Hareøret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hareøret Borettslags 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: BAOXP-FNYPQ-SNIMK-PBH2U-6EWML-5TNC6

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: BAOXP-FNYPQ-SNIMK-PBH2U-6EWML-5TNC6

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."

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: BAOXP-FNYPQ-SNIMK-PBH2U-6EWML-5TNC6

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**

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Hareøret Borettslag 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: Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Usbl hovedkontor - Rom 702B

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hareøret Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Synne Braseth

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: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 42 000,- godkjennes

Benkeforslag: Kr. 60 000

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Restaurering av vinduer - orienteringssak fra styret

Tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Restaurering av fasade

Maling av fasade gjennomføres samtidig som restaurering av vinduer.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt, med én blank stemme.

4.3 Lånopptak

Styret gis fullmakt til opp et lån med inntil kr 1 100 000 med pant foran fellesobligasjonen.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

4.4 Fargevalg ved oppussing av fasade og vinduer

Det stemmes over disse forslagene først:

1. Grønn
2. Beige
3. Mørk blå
4. Ingen endring

Dersom det blir vedtatt endring i farge, stemmer vi over disse forslagene:

1. Med hvit 1. etasje
2. Uten hvit 1. etasje (hele fasaden males i valgt farge)

Vedtak:

Endre farge ja/nei: Enstemmig vedtatt å endre farge.

Hvilken farge: Grønn ble valgt.

Med eller uten hvit 1. etasje: Med hvit 1. etasje.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder, Anita Eik Roald, er på valg. Det skal derfor velges styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Anita Eik Roald for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Mattias Gjermstad skal flytte, og trekker seg fra sitt verv.

Valdemar Vea Iversen stiller til valg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Valdemar Vea Iversen for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Samtlige varamedlemmer på valg. Det skal derfor velges nye varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Camilla Foss for 1 år.

Valgt ble: Ingrid Lauvsnes for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har bestått av:

Synne Braseth (2024 - 2025)
Julius Grasaasen (2024 - 2025)

Vedtak:

Valgt ble:

Synne Braseth
Julius Grasaasen

Protokoll for Hareøret Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Synne Marie Roghell Braseth (sign.)	23.05.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hareøret Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Usbl hovedkontor - Rom 702B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Synne Braseth

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: 10
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 10

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.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Ingen endringer foreslått.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 42 000 ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges inntil 3 styremedlemmer.
Nina Wilhelmsen, Mai-Tove Hansen og Mattias Gjermstad er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Nina Wilhelmsen for 2 år.

Valgt ble: Mai-Tove Hansen for 2 år.

Valgt ble: Mattias Gjermstad for 2 år.

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

Camilla Foss og Kjetil Svendsen er på valg. Det skal velges inntil 3 varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Foss for 1 år.

Valgt ble: Kjetil Svendsen for 1 år.

Valgt ble: Ingrid Lauvsnes for 1 år.

4.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Valgt ble:

Synne Braseth

Julius Grasaasen

Protokoll for Hareøret Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Synne Marie Roghell Braseth (sign.)	04.06.2024

Vedtekter

for

Hareøret Borettslag org nr 847 138 262

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7. april 1988,
med endringer den 22. juni 2006 og 28. juni 2007

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Hareøret Borettslag 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

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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, jfr 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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, jfr 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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.
- andelseieren 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, jfr 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, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr 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 lagforholdet 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 inntil 3 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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, jfr 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. 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
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER HAREØRET BORETTSLAG

Det er i alles interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at man sjenerer andre.

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 til kl. 07.00. Ta hensyn til naboene og varsle gjerne om større fester på forhånd.

HUSDYRHOLD:
Husdyr er tillatt med mindre de er til sjenanse for naboer og/eller borettslaget.

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Husholdningsavfall sorteres og legges i anviste beholdere etter gjeldende regler fra renovasjonsetaten. Større gjenstander/spesialavfall er beboerne selv ansvarlig for å fjerne. Det skal ikke settes noe igjen ved avfallskonteinerne eller i fellesarealene.

BALKONGER, GRILL o.l.
Leilighetens innehaver er ansvarlig for at blomsterkasser, grill o.l. monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.
Kullgrill er ikke tillatt på balkongene.

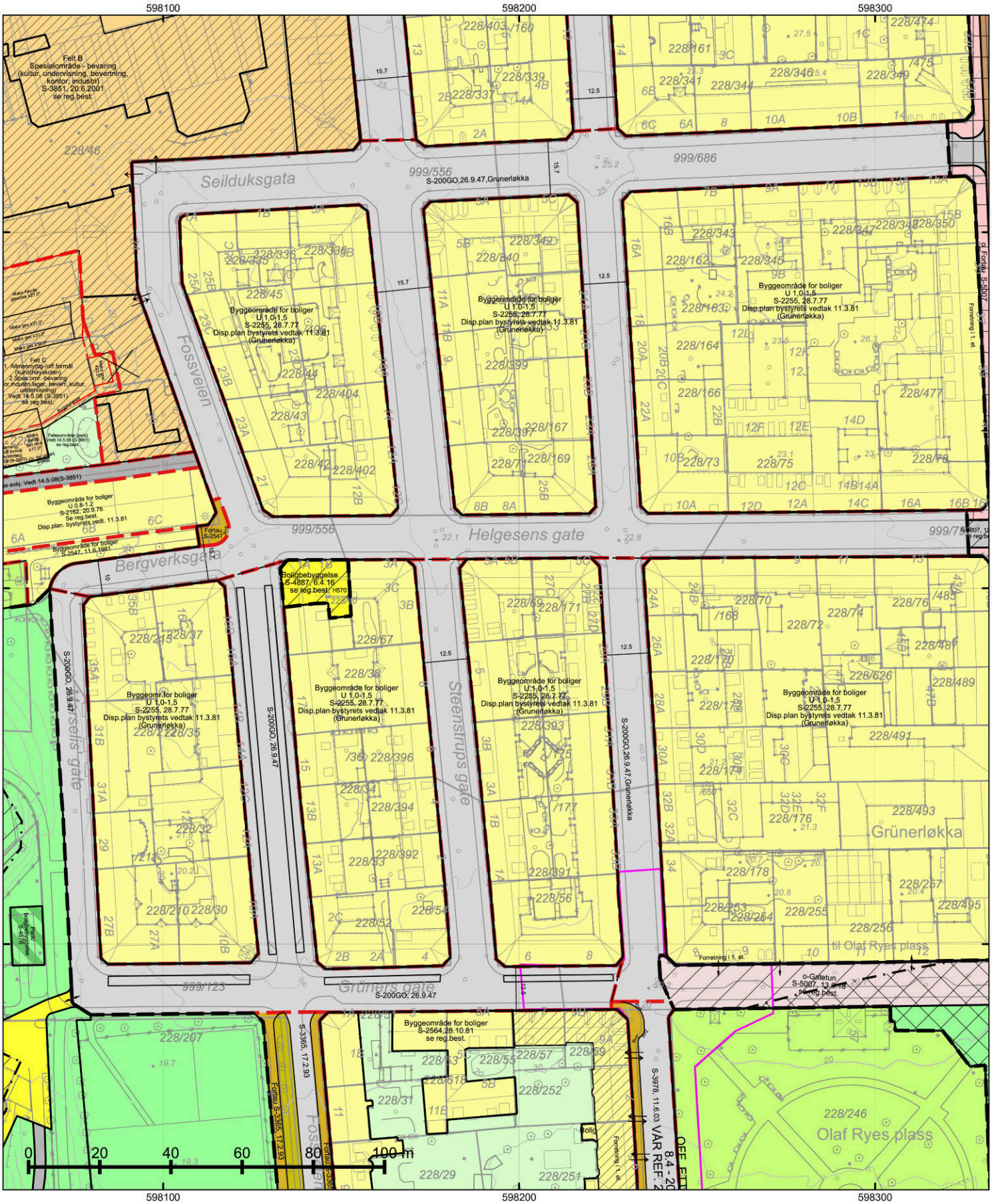
MOTORKJØRETØYER:
Motorsykler/mopeder kan ikke parkeres i bakgården eller i portrommet. (Unntak kan i spesielle tilfeller innvilges av styret).

FELLESAREALER:
Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealene. Loft og kjeller blir jevnlig sjekket ihht HMS-rutiner og løsøre som kan hindre rømningsveier vil bli fjernet.

GARASJEN:
Utestuen/garasjen kan alle beboere disponere slik de ønsker og etter «første mann til mølla-prinsippet». Reserver gjerne tid i FB-gruppen eller på oppslagstavlen for planlagte sammenkomster. Rydd alltid opp etter deg, rengjør evt. grillen og legg putene tilbake i putekassen.

Meldinger fra borettslagenes styre eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil styret i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146002/ 86516036
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK
Adresse: HELGESENS+GATE+5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/69

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- Grense for bebyggelse
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2080 - Parkering
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

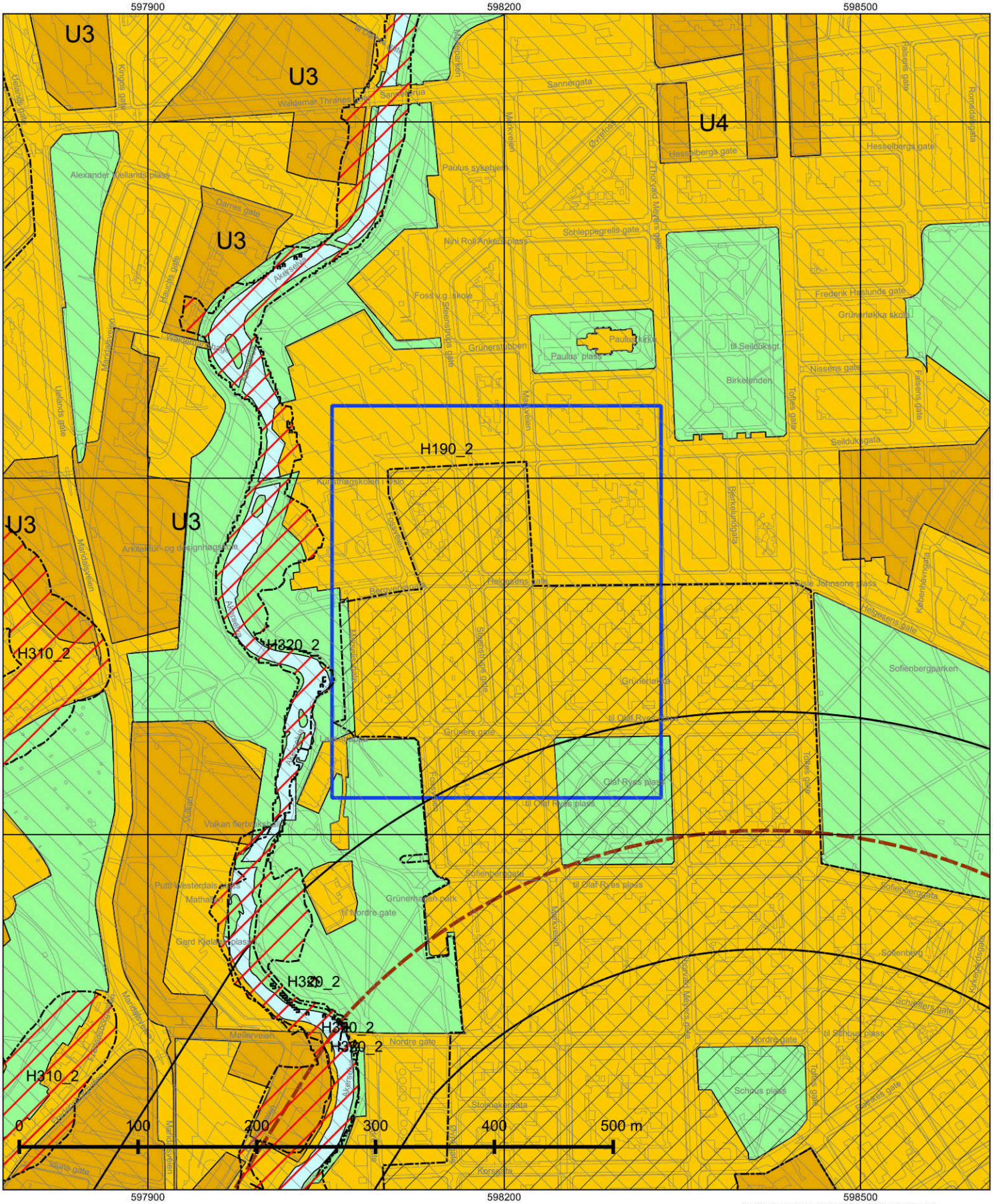
Dato: 28.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146002/ 86516036
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK
Adresse: HELGESENS+GATE+5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/69

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146002/86516036
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-200GO

Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.IV.

Vedtaksdato: 26.09.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701512

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 12175, 37182, V070475, V171108N2, V171103

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939	(S-133GO) V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939	(S-132GO) V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942	(S-171GO) N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940	(S-161GO) V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942	(S-179GO) Grunerl.
		23/05-1947	26/09-1947	(S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-172GO) Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947	(S-198GO) Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-173GO) N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947	(S-195GO) Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942	(S-178GO) Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952	(S-444) Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942	(S-177GO) V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone",og arealer som er satt av til :
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Skårdal
HELGESENS GATE 5A

Dato: 28.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516036
8655240

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 69

Vi viser til bestilling av 20250726 for HELGESENS GATE 5A.

GNR. 228 BNR. 69

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1874.

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

441 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

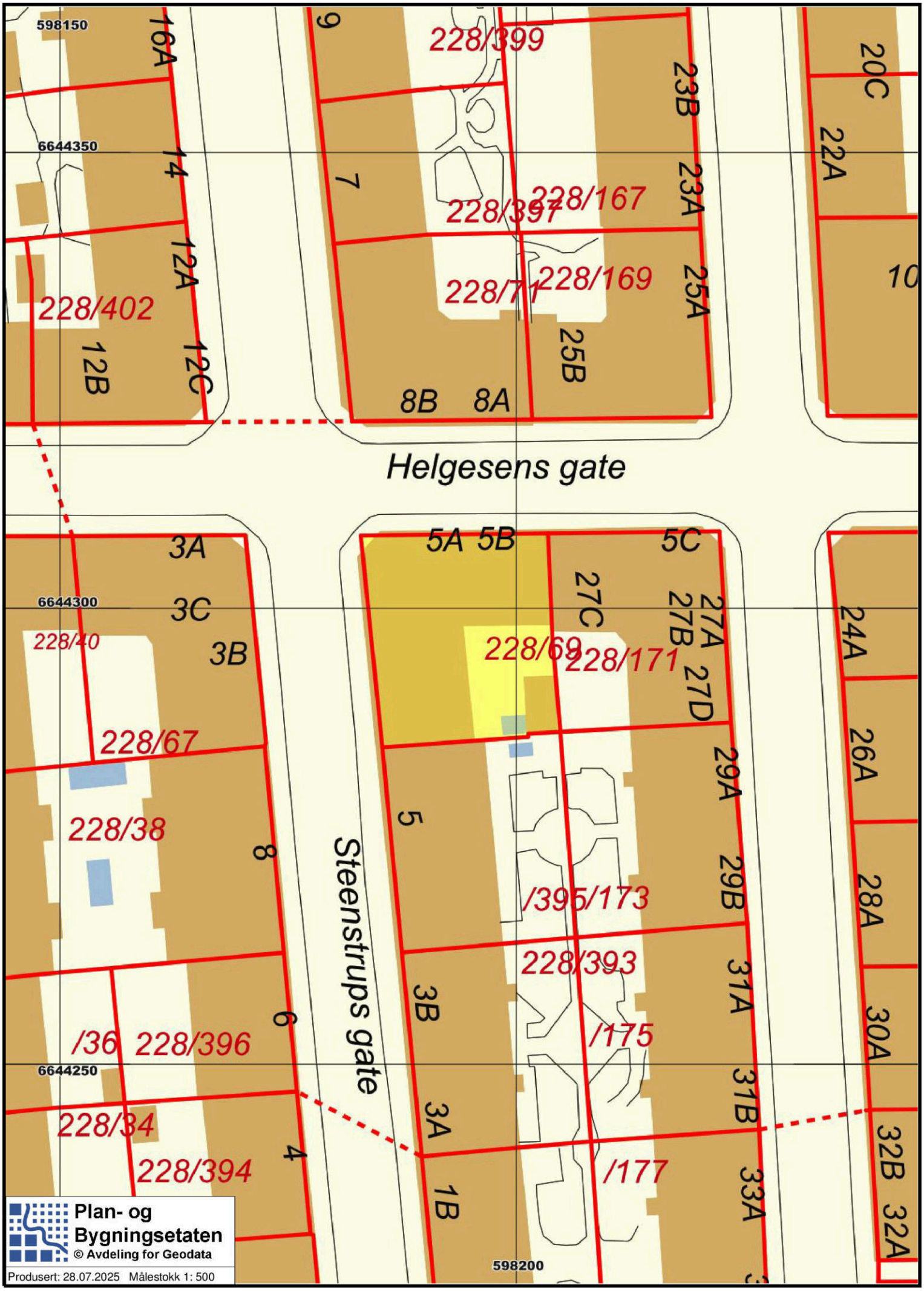
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 28.07.2025 Målestokk 1: 500

Helgesensgt. 5

Tnr. 282/1890

Våningshus

G.D.J.-No. 252.90
3 "1n +1

anm. et 2 Tegn +1 Skorsten on Kvist-fjaund.

STADSKONDUKTØREN 1448/90. KRISTIANIA.

1486/90 - 1543/90

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Vaaningshus og Provisorium.

for Matr.-No. 5 Helgesensgade.

Indleveret 29de August 1890. Attesteret 21. 4. 1892

I Orden den 9/9. 90.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 210/90 KRISTIANIA.

Overrundes den anden Sundhedskommission.
Naar Bygningen ommures og de endnydte Luftpibe anlægges vides Intet at bemerke mod Provisoriets Opførelse.
Med Planen forøvrigt vides ingen Grund at bemærke ud. at Vaggen a. b. og c. bør udføres af 1½ Sten i 1ste og 2den Etage og 1 Sten ovenpaa. Bygningens Høide kan ikke overstige 15.70 m.
Christiania den 10de September 1890
P. B. Lange.

CHRISTIANIA JN:o A 328/1890. BYGNINGSKOMMISSION

Naar de af Bygningsinspektionen paapegede Forandringer ved Trappet Rummet bli udførte, er Intet at bemerke.
Chr. 13/9 90 Didriksen

329/90. BYGNINGSKOMMISSIONEN KRISTIANIA

Intet at bemerke. Grunden er tidligere udbygget.
d. 16-9-90.
Theodor Gaarn.

Da Trappernes Antal er for lidet, idet der til den ene Høier et Areal af mere end 160 m², kan Planen ikke approberes.
Christiania 17de September 1890.
Chr. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteur. Anmelderen underrettes herom.

og henvises i den herfor givne Anledning til nedlagte Skrivelse dateret den 22ᵉ d. M.

Christiania den 24ᵉ September 1890

P. Lange

2

Sendes den anden Bygningskommission til Afgjørelse.

Christiania 22ᵈ Sept. 1890

G Bull

STADSINGENIØREN
1068 – 90
KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 25ᵈ Sept. 1890.

G Bull

Høideforholdet af Helgesens Gades Midtlinie forbi № 5 bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Tøyenveiens Østside til dens Skjæringspunkt med Markveiens Vestside-forestnævnte Punkt beliggende paa Cōten 20,0 m vidtnævnte paa Cōten 22,6 m.—

Høideforholdet af Ullevaalsveiens Gades Midtlinie forbi samme Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Helgesens Gades Østside til dens Skjæringspunkt med Grünerløkkens Gades Nordside forestnævnte Punkt bestemt som ovenfor angivet, vidtnævnte Punkt havende sin nuværende Høide.

Fortagene kommer langs Grundens Facader til at ligge middel 10 cm høiere end Gadernes vedtagne Midtlinier.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloakken af mindst 1 cm paa 100 cm. Boreringen maa udføres efter Pidset

paa Kjelderplanen. Haandafløbsrendene (af glaseret Lervar) maa, hvor de gaar gjennem Kjelderv, lægges i Cement. Drænrørenes Forbindelse med Hovedledningene maa forsynes med Vandlaas. Stuemur, saavel for Vand som Klosetter, maa mures i Cement, saavel Grund som Vægge. Kjeldergulvene maa overalt ligge mindst 12 Tom høiere end Kjelderrendernes Overkant. Afløb fra Pumpe forbydes.

Christiania Stadsingeniørkontor d. 27 Septbr. 1890

3

Chr. Andersen

C. H. Pihl

I Henhold til Byggningskommissionens Afgjørelse approberes Planen. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Ansøgeren til Efterretning hvad der af Hr Byggningsinspektøren er anmerket.

Christiania 27de Sept. 1890

Gj Bull

J.-No. O. D. J. No. 282. 90 Bilag.

STADSKONDUKTØREN 1448 90. KRISTIANIA

1

Bygningsanmeldelse

til Østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 5

af Helgesensgade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Pladeindhold: 322,0 □ Meter i .. Etager, 11,5 □ Meter i .. do. } tilsammen: 333,5

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 108,5

Bygningens Bestemmelse (§ 70)

1) Beboelseshus

2) Privetbygning

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Ingen

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

16 met.

Etagernes Antal 4

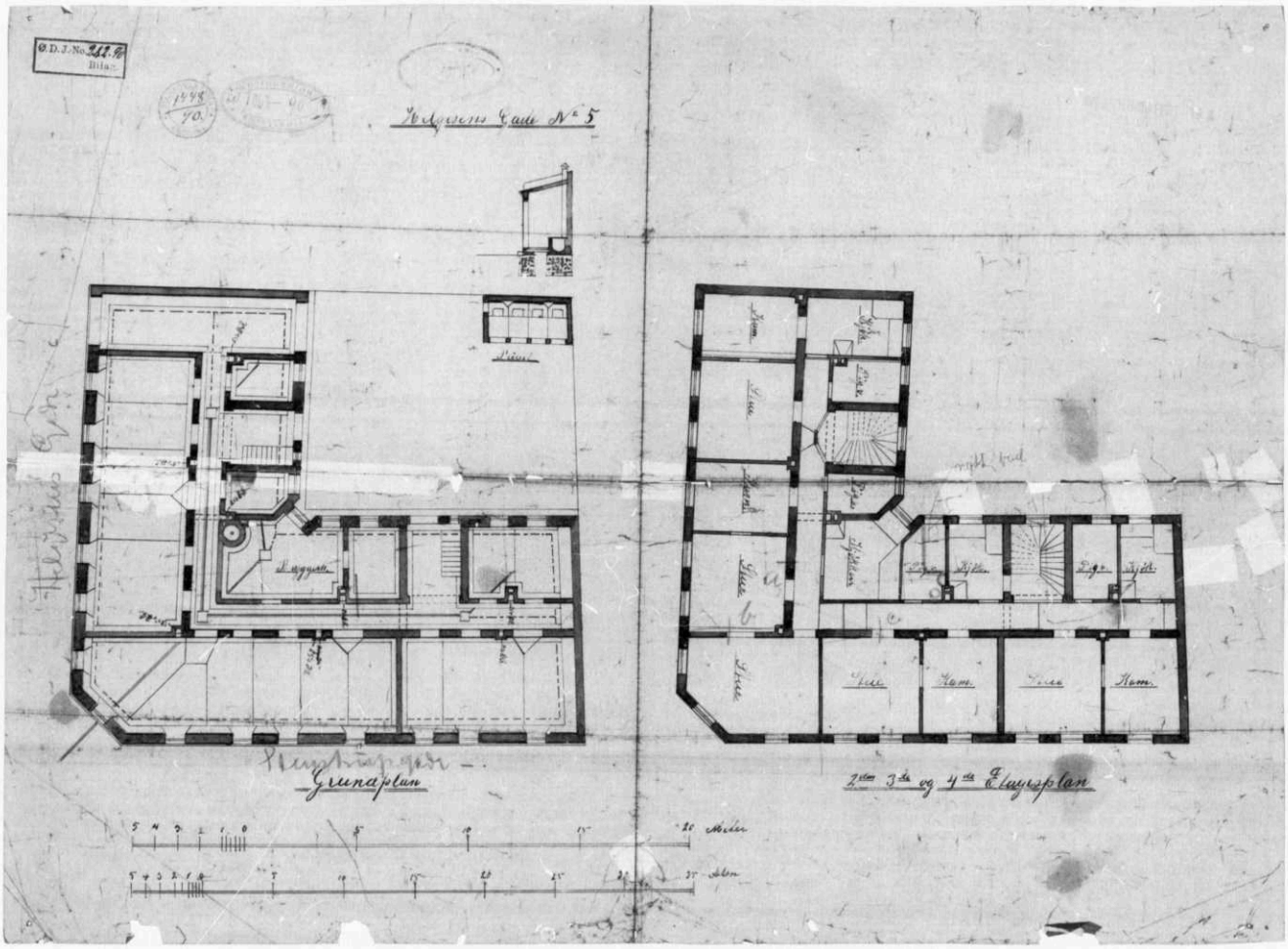
Etagernes Høide (§ 44) 3,20 met.

Fundamentering (§ 26) Granitsten paa Kjeller

Grundbeskaffenhed Sandblandet Leer

Isolation (§ 25) Tjærepap

Drainering Almindelige Drainrør


Grundplan
1ste 3die og 4de Etagesplan

Helgesensgt. 5

J.nr. 94/1938.

Innr. arV.C

A N M E L D E L S E .

2 ol. tegninger.

ø.D. BYGNINGSCHEFEN S.J.No. 94/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 5 Helgesens gate.

Innlevert 18. januar 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 19-1-1938.

E. Strandsvåg

SB/VW.

Ad: 5 Helgesensgate,

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Det må redegjøres for W.C. rum til fruktbutikken. Vegger mellem vannklosettrum og naboleilighet må lydisoleres. Forøvrig må de gjeldende regler for innredning av vannklosettrum følges undtatt pkt. 7. Den gamle privetbygning må rives og grunnen flesinfiseres.

Oslo helseråd den 21. januar 1938.

Efter bemyndigelse

22 JAN. 1938

Odd Sundt

OSLO 286/38 BRANDVESEN

N.

Oslo brandvesen til åtgående.
Oslo 22. jan. 1938.
E. Strandsvåg

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

2

H.S.
28/38. Helgesensgate 5.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo brandvesen den 28. jan. 1938.

For Brannsjefen

K.S.M.

94/38

BE 3/4

G.d. til uttalelse.

Oslo 27. jan. 1938. L. Brantsæter

F/RJ.
J.nr. 94/38.

Ad: Helgesensgate 5.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 28. januar 1938.

H.S.

Godkjennes som innstillet.

Oslo 29. jan. 1938.

Meddelt 31/1-38

A. Kielland

L. Brantsæter

H.S. sende om ansv. erkl. Besvart

Oversendes Oslo helserad
i anledning ferdigbesiktigelse.
Oslo 10. mai 1938.

CM/VW.

Ad: 5 Helgesensgate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Kjellergulvene er ikke kultet og støpt som krevet på kloakkanmeldelsen. Kravet vil bli fremmet ved pålegg til eieren i henhold til sundhetsforskriftene.

Forøvrig intet å bemerke.

Oslo helseråd den 16. mai 1938.

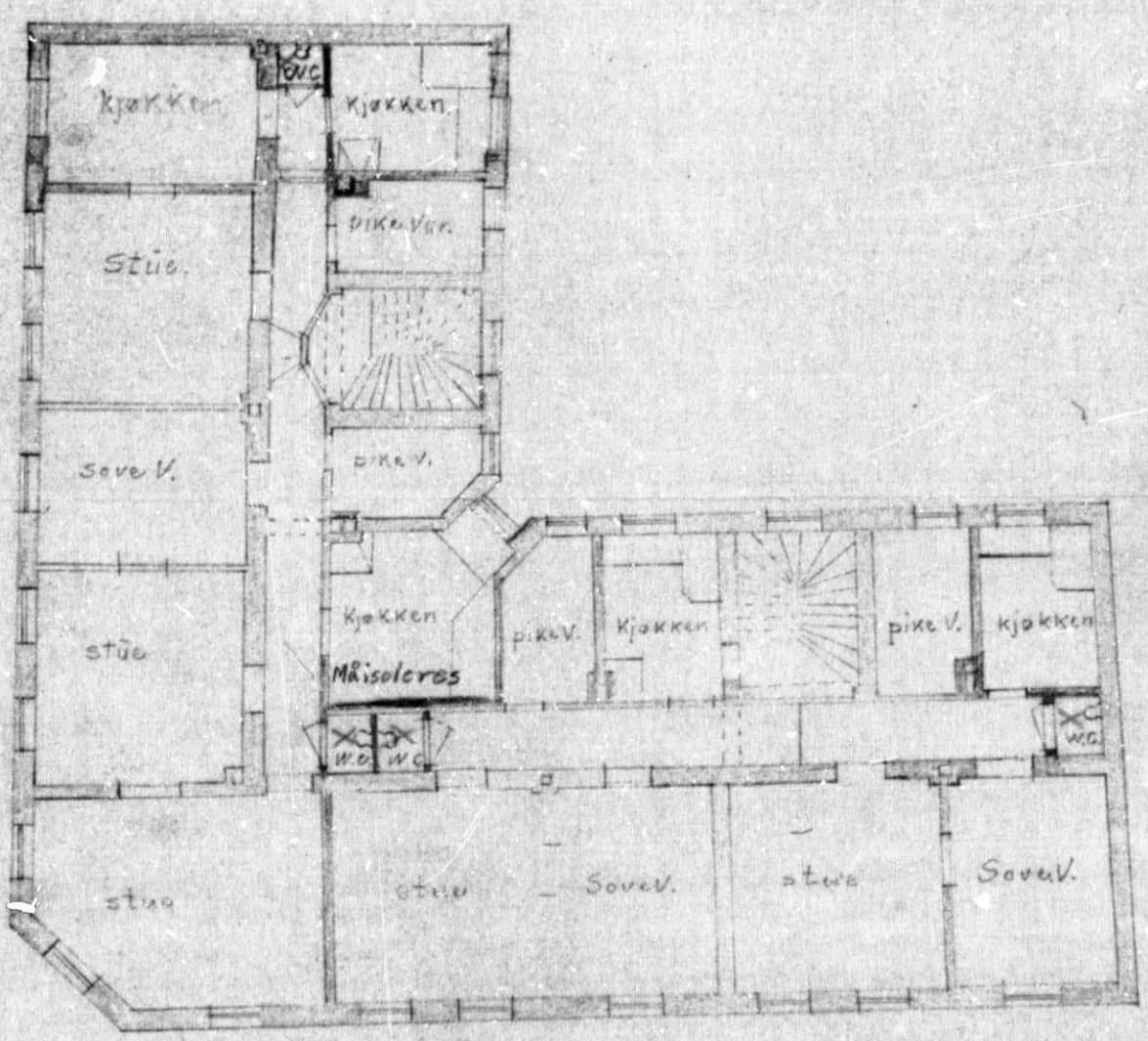
Efter bemyndigelse

16 MAJ 1938

HELGESEN'S GATE Nº 5

MÅL 1=100

NEDFOTOGRAFERT- 19



M. 1:

PLAN AV 2den 3die OG 4de ETASJE

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 94/38.
OSLO

H. Johannsen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandringsarb. i 2.- og 3.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Helgesensgt. 5.		67/2872

Byggherre

Fru SIGNE SCHINSTAD
Helgesensgt. 5
OSLO-5.

Ansvarshavende

Dato 16. oktober 1968.

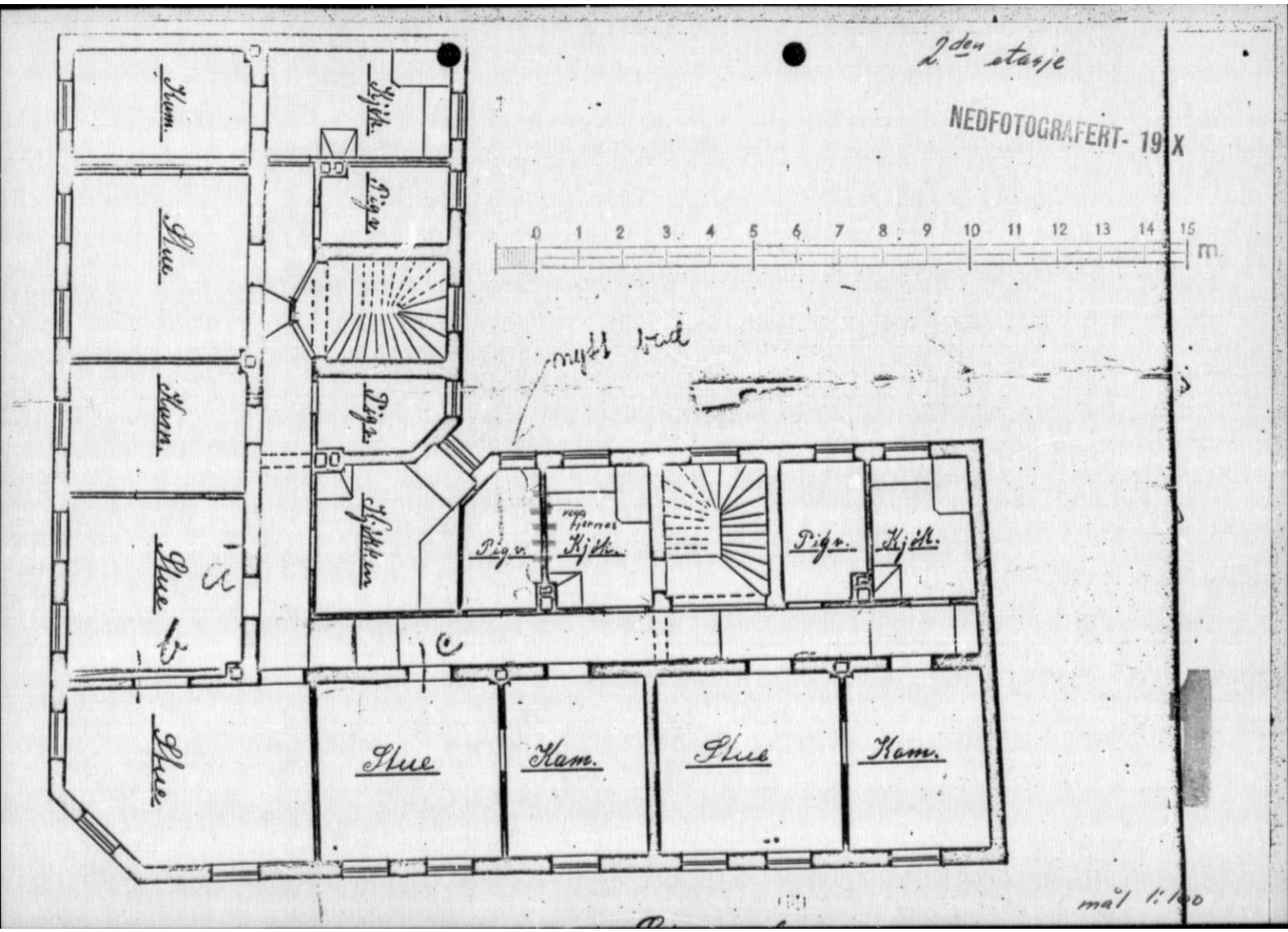
GT/KL.

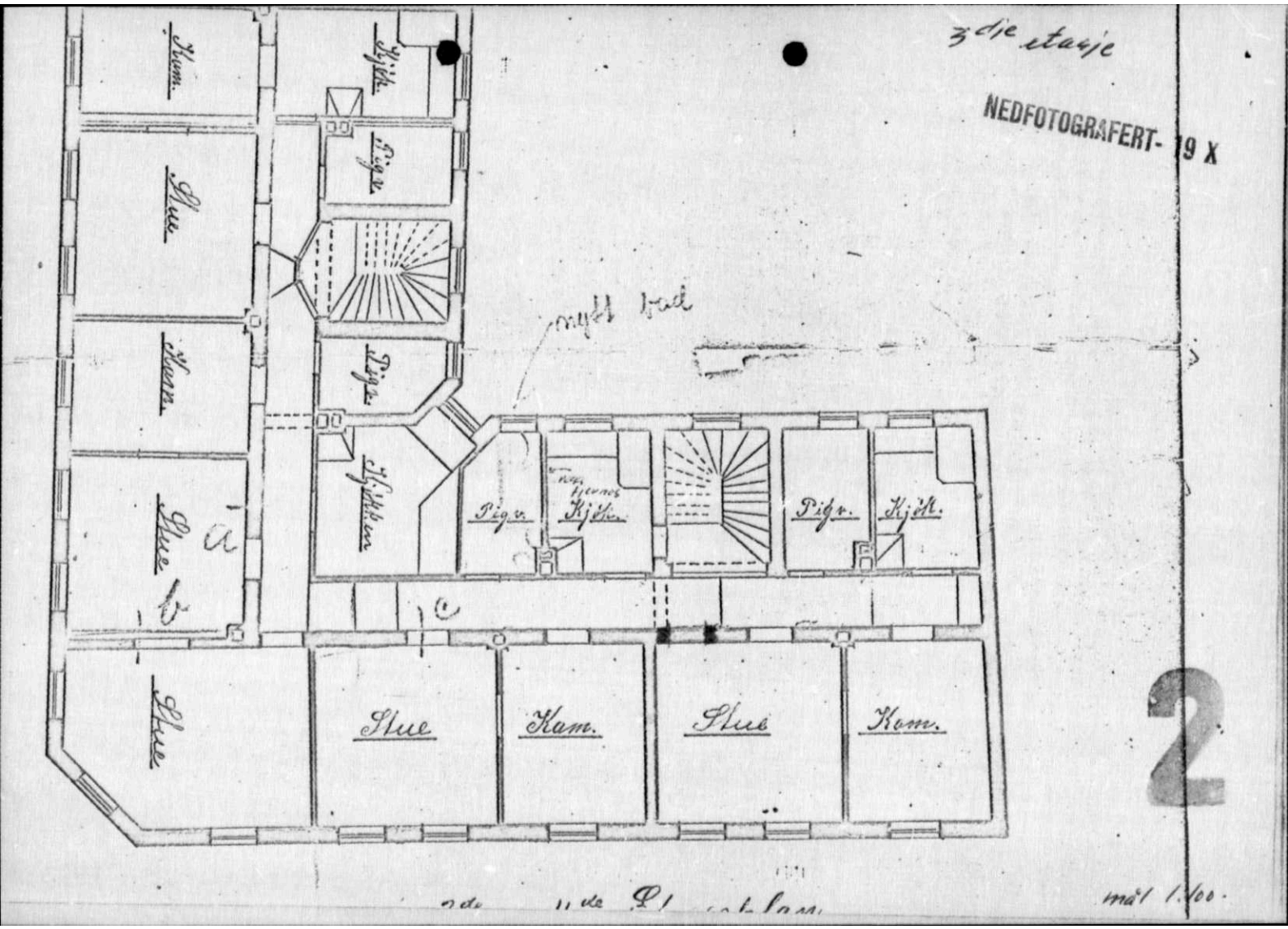
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

fung. Bygningsinspektør
G. Torp.

C-b.. ANDVORD. 2000. 2934/68. –


2den etasje
NEDFOTOGRAFERT- 19X
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
Kom.
Kjøk.
Pige.
Stue
Kom.
Pige.
Kjøkken
Stue
Pige.
Kjøk.
Pige.
Kjøk.
Stue
Stue
Kom.
Stue
Kom.
mål 1:100


3die etasje
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kom.
Kjøk.
Pige v.
Stue
Stue
Kjøkken
Pige v.
Kjøk.
Pige v.
Kjøk.
Stue
Kam.
Stue
Kom.
2
mål 1:100.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Helgesens gate 5		**83/2680**

Byggherre

Egil Schinstad
Helgesens gate 5

0553 OSLO 5

Ansvarshavende

Tømmerm. Arvid Grone
c/o Astrup & Aubert A/S
Postboks 6056 - Etterstad

0601 OSLO 6

PMB/BS

Dato
1.februar 1985

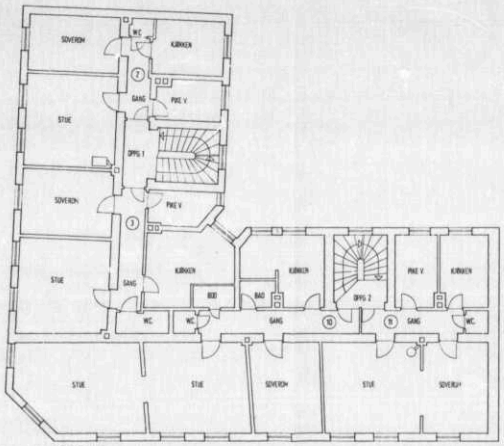
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

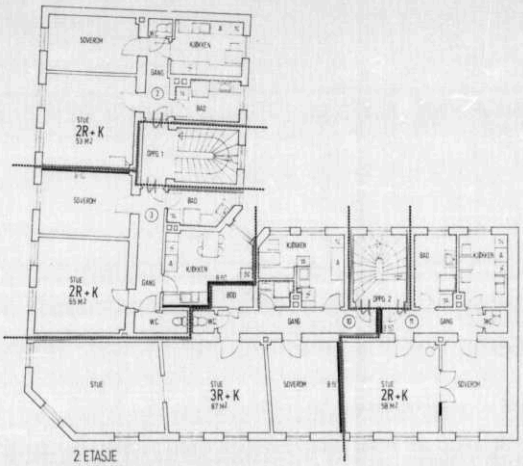
Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.



2. ETASJE
EKST. PLAN



2. ETASJE
NY PLAN

TEGNFORKLARING

- LEILIGHETSSKILLE
- EKSISTERENDE VEGG
- RIVET VEGG
- NY ÅPNING I VEGG
- NY PLATEKLEDNING
- NY ISOLERT TREVEGG
- NY MURVEGG
- EKSIS. ERENDE INNREDNINGER
- NYE INNREDNINGER

2

OPPDRAG: HELGESENSGATE 5	MÅL: 1:100
TEGNING: PLAN 2. ETASJE	DATO: 27.5.83
TEGN NR.: 0483 - 03	SIGN: DP
	REV:

OPPDRAGSGIVER
EGIL SCHINSTAD
HAUKÅS-EIDE OG RAMFELT ARKITEKTER MNAL
SARBUVOLLVEIEN 38, 1322 HØVIK, TLF. 12 21 64
388 arkitektkontoret AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 14 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200507973-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 5	Eiendom:	228/69
Tiltakshaver:	Ingeborg Flagstad og Kjetil Svendsen	Adresse:	Helgesens gate 5, 0553 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HELGESENS GATE 5

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 tillatelsene.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Ingeborg Flagstad og Kjetil Svendsen, Helgesens gate 5, 0553, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 20.05.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 200714364-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Eva Irene Lyseng	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 5	Eiendom:	228/69/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Helgesens gate 5 v/ Heidi Larsen	Adresse:	Helgesens gate 5, 0553 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Helgesens gate 5

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.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

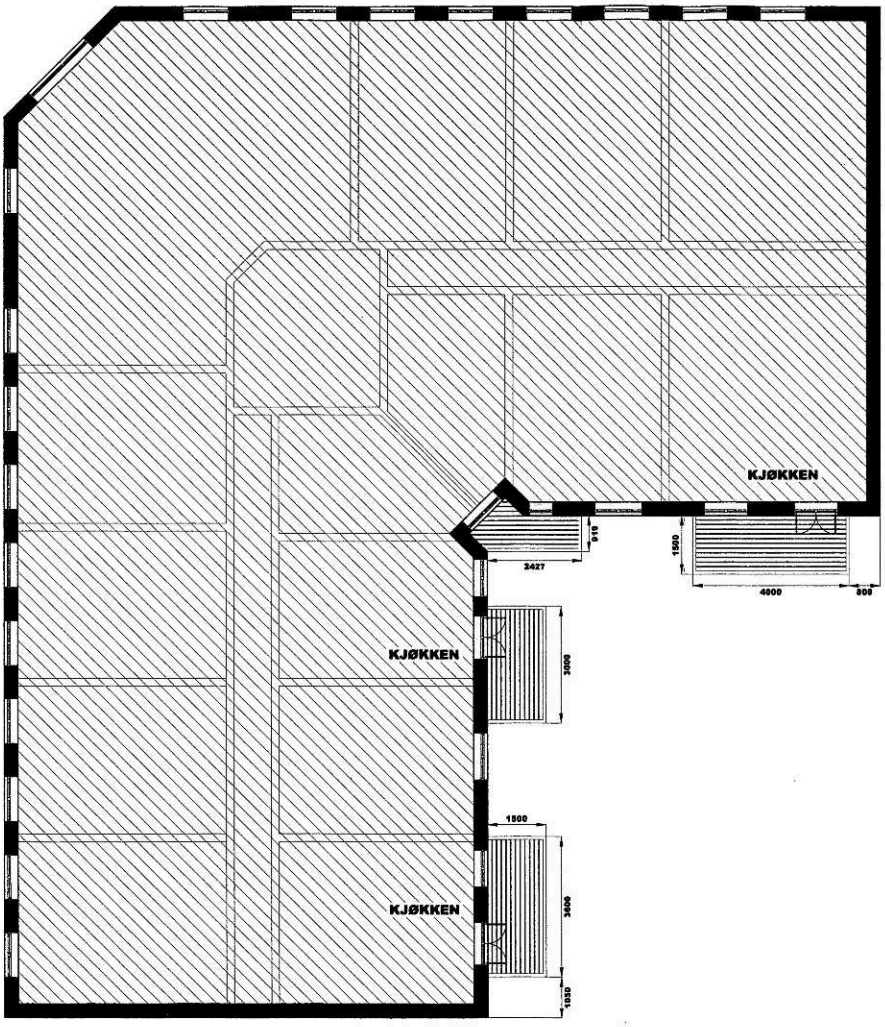
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.05.2016 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Bjørn Wikan - for enhetsleder Per-Arne Horne

Kopi til:

Sameiet Helgesens gate 5 v/ Heidi Larsen, Helgesens gate 5, 0553 OSLO,
hlarsen@pilottogunner.com

E-7





Revisjon	Beskrivelse		Dato	Sign
Prosjekt	HELGESENSGATE 5			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN - 2-4 ETG			
Orginaldato: 20.11.2007	Tegnet av: RRI - KR Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: B737-01				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for arbeidsrett			

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 228 Bnr.: 69 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Helgesens gate 5 A
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0553 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Helgesens gate 5 B
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0553 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:29.07.2025 kl. 14.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/14426-1/105 22.03.1999	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 10 950 000 Omsetningstype: Fritt salg HAREØRET BORETTSLAG ORG.NR: 847 138 262

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle

arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1999/68762-1/105 25.11.1999	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 4 500 000 Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL LØPENR: 5304494 **
1999/68762-2/105 25.11.1999	PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet etter senere lån på eiendommen
2008/553874-1/200 04.07.2008	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 006 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2008/971600-1/200 01.12.2008	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2016/16937-1/200 08.01.2016	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 460 000 Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL LØPENR: 5304494 Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 68762/1999

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1874/900151-1/105	22.09.1874	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVEIEN 3B - UTGÅTT
1877/900209-2/105	16.10.1877	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 395

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 847138262 Andelsnr.: 3

HAREØRET BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 29.07.2025 kl. 14.32

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/556273-1/200 24.05.2022 11:21	HJEMMEL TIL ANDEL

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/556274-1/200 24.05.2022 11:21	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 5 450 000 PANTHAVER : DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159538-1/201	REGISTRERING AV
07.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
29.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40 E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 847 138 262 Andelsnr 3

Eiendommens adresse:

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 208 938
Som sekundærbolig:	kr 4 835 753

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Helgesens gate 5A

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	3 min
Joker Grunerløkka	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	9 min
Boots apotek Grünerløkka	3 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
Grünerhagen	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

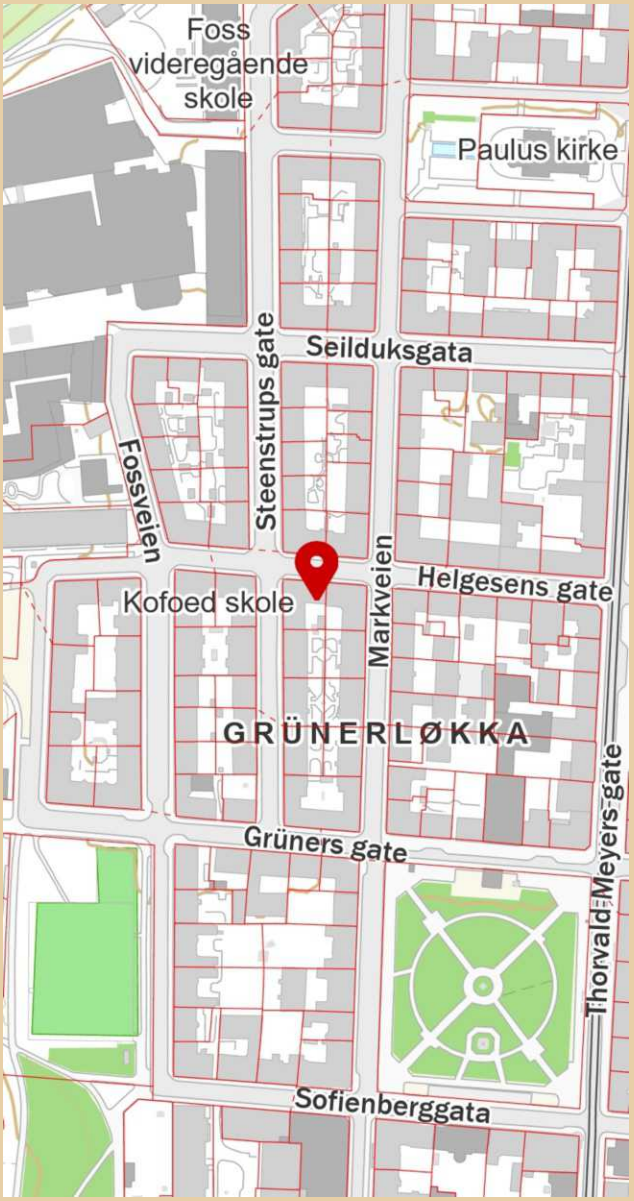
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Helgesens gate 5A

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	3 min
Joker Grunerløkka	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	9 min
Boots apotek Grünerløkka	3 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
Grünerhagen	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

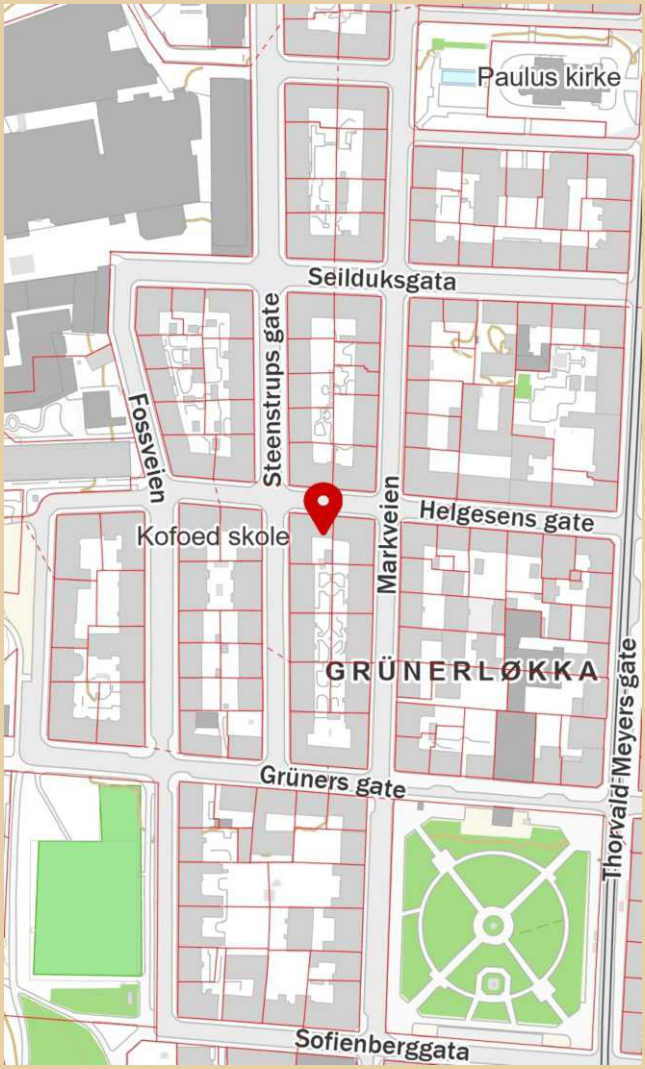
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

Helgesens gate 5A

Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 136 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

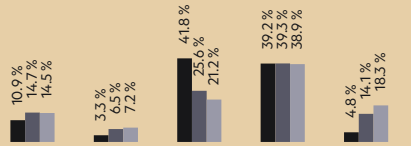
BARNEHAGER

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	3 min
Joker Grunerløkka	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vest	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående

SPORT

Foss v.g. skole/grunerløkka	4 min
Grünerhagen	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

— Sitat fra en lokalkjent

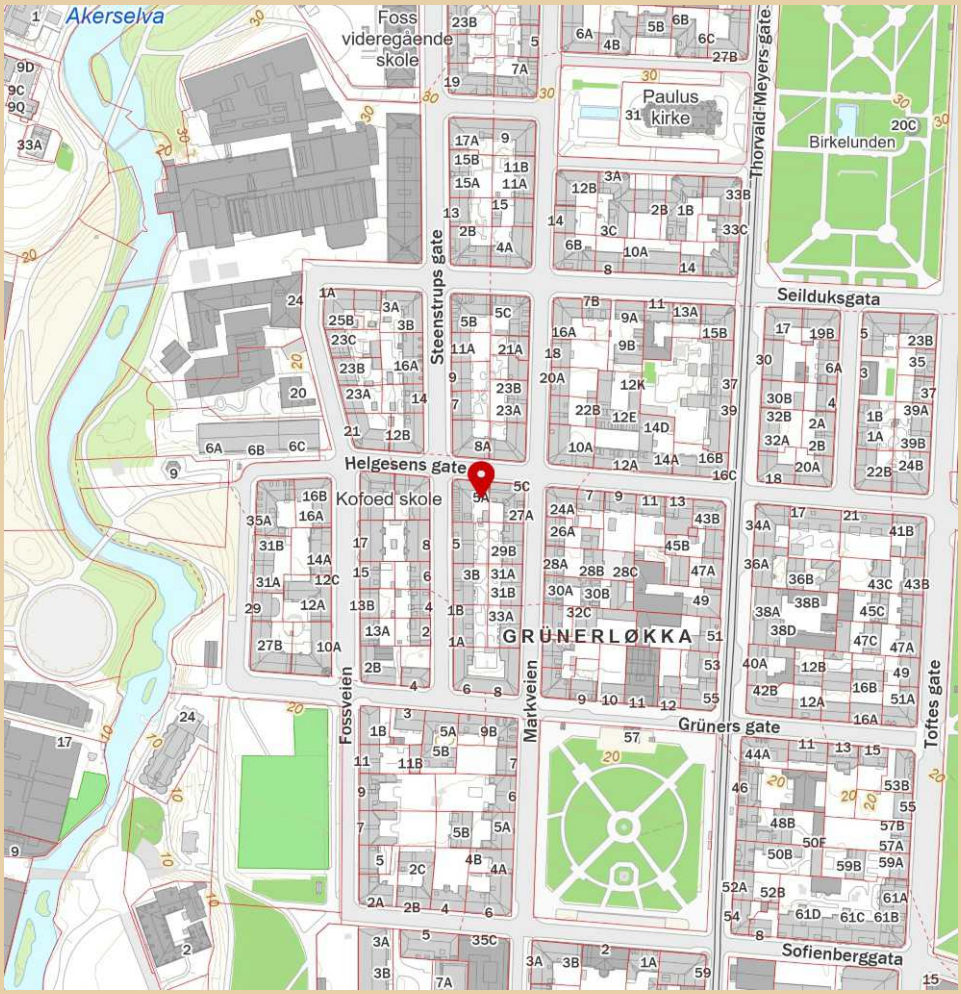
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Helgesens gate 5A, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 69, andelsnr. 3 i HAREØRET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251078

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Lene Brekken

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 980 29 744

E-post: lene.brekken@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.
