

Helgesens gate 5A



Velkommen til

Helgesens gate 5A



Salgsoppgaven produsert 9. september 2025

Grünerløkka

Klassisk og gjennomgående 2(3)R m/sydvendt balkong 6 kvm - Takhøyde 2,75m - VV ink. - Rosett og stukkatur - Prinsesseovn

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	137 476,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	5 396 764,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 406,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1892

Ansvarlig megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Helgesens gate 5A! En klassisk og gjennomgående 2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Grünerløkka. Boligen har en gjennomgående planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue, separat kjøkken, romslig soverom, flislagt baderom og toalettrom. Det er også utgang til en herlig sydvendt balkong.

- Sydvendt balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold
- Mulighet for ekstra soverom
- Generøs takhøyde 2,75 meter
- Klassiske detaljer som rosett og stukkatur
- Originale tregulv
- Varmtvann, internett og kabel-TV er inkludert i felleskostnadene
- Prinsesseovn i stuen
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	6 kvm

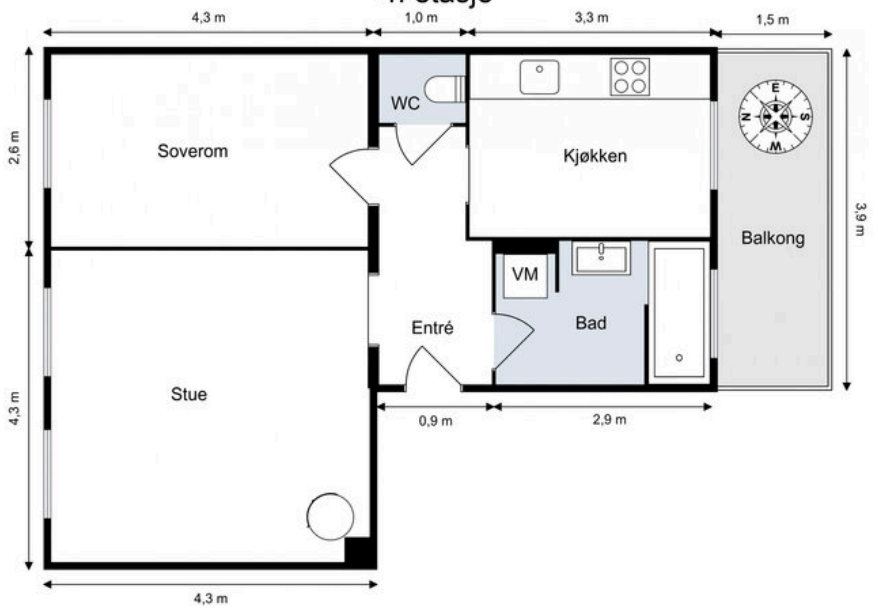
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO

Alternativ plantegning



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


















Anno 1887





































Informasjon

Helgesens gate 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0138/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Hareøret Borettslag, org.nr. 847138262

Selgere
Christine Bergan Yang
Julius Dalen Grasaasen

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
137 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 387 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 396 764,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 406 064,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m^2.
- En kjellerbod på ca. 4 m^2.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom, baderom og toalettrom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,44 meter og på kjøkken til 2,75 meter.

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde på 2,75 meter, store vindusflater som gir rikelig med luft og lys og klassiske detaljer som rosett og stukkatur i himling. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Det er også en herlig prinsesseovn i stuen.

Kjøkken:
Separat og romslig kjøkken fra 2014. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum, samt fliser og belysning over benkeplaten. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og masse oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe.

Baderom:
Flislagt baderom. Baderommet er innredet med servant med innredning og badekar med dusj. Opplegg for dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Toalettrom:
Separat og praktisk toalettrom. Rommet er innredet med vegghengt klosett. Det er opplegg for å installere vask. Naturlig avtrekk.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern
- Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon
- Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp elle råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det har vært et tema med fukt i deler av kjelleren. Denne skaden er tilknyttet andre boder, og ikke kjellerboden tilhørende denne enheten.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: På årsmøte i borettslaget ble det vedtatt å utøke lån med 1,1 mill. Kroner for å pusse opp fasade. Fargen blir dus grønn med brune vinduskarmer og hvitt rundt. Arbeidet tar 70-90 dager, og vil gjennomføres i løpet av 2026.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming,
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Prinsesseovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 7 919 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 406,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Herav:
Felleskostnader: 2 857,-
Avdrag felleslån: 915,-

Renter felleslån: 634,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 243 406,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 973 623,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 18 andeler og 1 næring. Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 69 i Oslo kommune

- Informasjon fra styret -
Vi har vedtak på å pusse opp fasade. Dette arbeidet tar ca. 70-90 dager, og vil gjennomføres i løpet av 2026. Det vil bety at vi øker lånet med ca. 1,1 mill. For denne leiligheten vil det bety 596 kr. mer per måned i felleskostnader.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 137 476,-pr. 14.08.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114706556, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 14.08.2025: 350 731
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 118 302
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 66 785
Lån med IN-ordning

Lånenummer: 12127917041, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 14.08.2025: 2 807 500
Andel av saldo: 137 476
Første termin/første avdrag: 30.07.2020 (siste termin 28.02.2035)
Lån uten IN-ordning

Fellesformue

Kr 57 284,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 400 742. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 211 907.
Underskudd kommer som følge av økte kostnader knyttet til reparasjon og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79279555

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 451 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Grünerløkka, med umiddelbar nærhet til alt innen kulturelle begivenheter, parker og butikker.

Grünerløkka er en av de mest populære bydelene i Oslo sentrum og har hatt en betydelig utvikling de siste tiårene. “Løkka” er i dag helt klart byens mest attraktive og urbane bydel, kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekafeer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, og flere har søndagsåpent. Noen få minutter unna finner du dessuten flere av Løkkas mest populære spisesteder, som autentisk italiensk hos Trattoria Popolare, himmelsk pizza på Villa Paradiso, smakfull meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen – eller hva med en saftig burger på Munchies? Det finnes også mange nyere restauranter i området, som Best Friend Pizza og Skaal.

På Grünerløkka er det flere flotte parker, som Sofienbergparken, rett utenfor døren, samt Birkelunden, Olaf Ryes plass og Cubaparken, der man kan gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked eller bare slappe av med en god bok. Hvorfor ikke spasere over broen til Blå og nyte nystekte vafler en

søndagsformiddag?

Langs Akerselva ligger Vulkan, Oslos kultur- og kreative næringslivssenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser, som Mathallen, BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen, BLÅ og flere andre serveringssteder.

For de tur- og treningsglade går flotte turstier langs Akerselva, enten ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre ligger i nærheten, blant annet SATS Schous Plass, Ringnes Park, EVO, FitnessXpress og Avancia på Vulkan. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1892. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansaker -

Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer 202308348 - Reguleringssak
Mottatt sak 26.05.2023
Prosjektet gjelder planlegging og prosjektering for bedre tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv trafikk i Toftes gate mellom Sofienberggata og Helgesens gate. Strekningen er ca. 300 m lang. Dagens situasjon på strekningen er i tråd med gjeldende regulering (S-3776, vedtatt 05.04.2000), som har tosidige sykkelfelt med gateparkering på innsiden. Dagens løsning på strekningen er ikke i samsvar med gatenormalen. De tosidige sykkelfeltene har i dag en regulert bredde på 1,3 meter, som er langt under gatenormalens anbefalte minstebredde på 2,2 meter. Det er ikke tilrettelagt for nødvendig buffersone mellom gateparkering og sykkelfelt. Eksisterende fortau på 2,1 meter tilfredsstiller heller ikke breddekravet i gatenormalen.
KVU for Grünerløkka (2017) anbefaler bl.a. at sykkelfeltene i Toftes gate oppgraderes. KVUen legger videre vekt på at tverrforbindelsene skal styrkes for fotgjengere, og at gateparkering begrenses til de gater hvor det ikke er til hinder for byliv, gående, syklende eller kollektiv. Det er et uttalt mål (med henvisning til byrådserklæringen) at parkeringen på innsiden av sykkelfeltene skal fjernes, og at mest mulig parkeringsareal omdisponeres til fordel for areal til gående og syklende. Det er behov for oppgradering av dagens infrastruktur gjennom økte bredder på sykkelfelt og fortau, samt fjerning av langsgående parkering, hvor

hensikten er å bedre forholdene for myke trafikanter og øke trafikksikkerheten. Sykkelstrategi for Oslo 2015-2025 har en visjon om at Oslo skal bli en sykkelby for alle. Strategien ligger til grunn for Plan for sykkelveinettet, som ble vedtatt i 2018. Toftes gate inngår som en del av sykkelveinettet. Planen skal være veiledende for all arealplanlegging i Oslo og har blant annet som mål om bedre tilgjengelighet og et sykkelveinett hvor det er trafikksikkert og attraktivt å sykle for alle. Omdisponering av regulert gateparkering til andre formål utløser også krav om ny reguleringsplan.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak 28.06.2022
Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 09.12.2021, Bestilling – Forprosjekt for opprustning av Markveien.
I byrådssak 1021/20 «Økt byliv: Handlingsplan 2020-2023 og tiltaksplan 2020» ble det satt av midler til forprosjekt gateopprustning Markveien (tiltak 4) som ledd i byrådets ønske om å etablere flere torggater og gågater.
KVU Grünerløkka (januar 2017) er bakgrunnen for bestillingen fra byrådsavdelingen (MOS), og fungerer som et bakteppe i prosjektet. Det legges imidlertid opp til en ordinær planprosess. I KVU ble det anbefalt at Markveien etableres som gang- og sykkelprioritert gate med bredere fortau (alternativ K3). Kjøremønsteret tilpasses slik at trafikken reduseres til et minimum, og gateparkeringen fjernes for å gi bedre fremkommelighet og bedre plass til syklende og varetransport. I tillegg foreslås det å etablere møbleringsfelt i alle kvartaler. Konseptvalgutredningen anbefaler også utskiftning av vannledning. Anbefalt konsept fra KVU Grünerløkka (K3) legges til grunn for forprosjekt- og reguleringsplanarbeidet for Markveien.
For å kunne etablere en enhetlig løsning med gang- og sykkelprioritert gate på hele strekningen fra Olaf Ryes plass til Youngstorget, skal muligheten for å forlenge konseptet fram til dagens sykkelprioriterte gate i Torggata undersøkes. Ved å inkludere Søndre gate, Ankerbrua og Torggata øst for Hausmanns gate kan kommunens mål for den søndre delen av Grünerløkka øke betaktelig.
Hensikten er bedre forhold for gående og syklende, bedre bymiljø og bedre forhold for handel, næringsvirksomhet og kultur.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792

- Byggesaker -

Helgesens gate 8 A - Rehabilitering av 3 piper
Saksnummer 202550022 - Byggesak
Mottatt sak 31.12.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550022

Fossveien 19 - Riving verksted/annen skolebygning
Saksnummer 201405102 - Byggesak
Mottatt sak 03.07.2014
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201405102

Markveien 30 A og B - Oppføring av seks balkonger
Saksnummer 202552324 - Byggesak
Mottatt sak 14.03.2025

Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552324

Markveien 28 C - Oppføring av enebolig
Saksnummer 201708137 - Byggesak
Mottatt sak 09.06.2017
Status Endret tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201708137

Fossveien 21 - Bruksendring fra næringsareal til bolig, etablering av bad og endring i bærekonstruksjon
Saksnummer 202451156 - Byggesak
Mottatt sak 25.01.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451156

Steenstrups gate 12 A - Fasadeendring - Bytte vinduer
Saksnummer 202453580 - Byggesak
Mottatt sak 13.03.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453580

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/69:
22.09.1874 - Dokumentnr: 900151 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVEIEN 3B - UTGÅTT

16.10.1877 - Dokumentnr: 900209 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:395

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

per e-post eller SMS til megler.

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.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Konsultering med stylist). kr. 19 900,-
Visningshonorar - per stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. oktober 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Helgesens gate 5A

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.)	**6 min**
538 elever, 22 klasser	0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**10 min**
517 elever, 27 klasser	0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	**13 min**
210 elever, 15 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**12 min**
429 elever, 30 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**26 min**
412 elever, 30 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**4 min**
600 elever, 20 klasser	0.3 km
Elvebakken videregående skole	**10 min**
576 elever	0.8 km

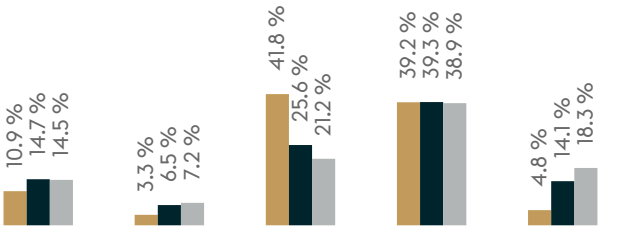
Offentlig transport

Olaf Ryes plass	**4 min**
Linje 11, 12, 18	0.3 km
Sofienbergparken	**5 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.4 km
Carl Berners plass	**20 min**
Linje 5	1.5 km
Tøyen stasjon	**22 min**
Linje RE30, R31	1.6 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	**4 min**
77 barn	0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	**5 min**
50 barn	0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	**7 min**
54 barn	0.5 km

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

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka	3 min
Grïnerhagen - ballbane 3	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

Tilstandsrapport

Andelslielighet
Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 69
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1142 **Referansenummer:** UH1368

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1892. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Andelslielighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt trepanel, innfelt downlights og malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malte plater. Gulv med orginalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,44 m og på kjøkken til 2,75 m.

Det registreres noe knirk i gulvet, noe som anses som normalt ut ifra boligens alder og forventet slitasje

- Eier opplyser at gulv er slipt og oljet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt trepanel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres en sprekk i hjørne på platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, Elektrisk gulvvarme på bad. Prinsesseovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelslielighet

- Det foreligger ikke tegninger

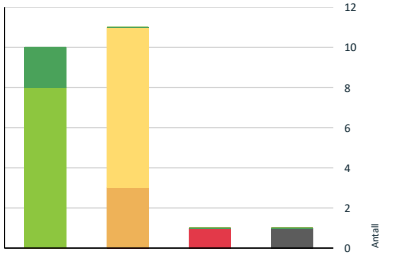
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelslielighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLIELIGHET



Byggeår
1892

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1984.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe flass av maling på vinduet på badet. Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2008

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 6 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 101 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1892. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Himlinger med malt trepanel, innfelt downlights og malte plater, rosetter og stukkatur. Vegger med malte plater. Gulv med orginalt tregulv. Takhøyden ble målt i entré til: 2,44 m og på kjøkken til 2,75 m.

Det registreres noe knirk i gulvet, noe som anses som normalt ut ifra boligens alder og forventet slitasje.

- Eier opplyser at gulv er slipt og oljet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette ble målt gjennom entré.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Prinsesseovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres antydninger til svellemerker på nedre del av døren til badet. Dørhåndtaket på døren til toalettrommet er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring på dør til bad og dørhåndtak bør strammes eller eventuelt skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming, Elektrisk gulvvarme på bad. Prinsesseovn plassert i stuen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt trepanel, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant med innredning og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malt trepanel, innfelt downlights. Vegger med fliser

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det registreres stedvis bom (hulrom) under gulvflis, samt noe misfarging i silikonfuge ved glassvegg. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant med innredning og badekar med dusj. Opplegg for vaskemaskin.

- Det registreres noe avflass av maling på servantinnredning. Dette anses som mindre avvik.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres en sprekk i hjørne på platetopp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekkskanalen er ført gjennom taket. Det er usikkert om det er godkjent av borettslagene å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

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 Avløpsrør - støpejern

Avløpsrør av støpejern. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduene.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det har blitt utført el-kontroll den 15.01.2024. Saken er avsluttet.



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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

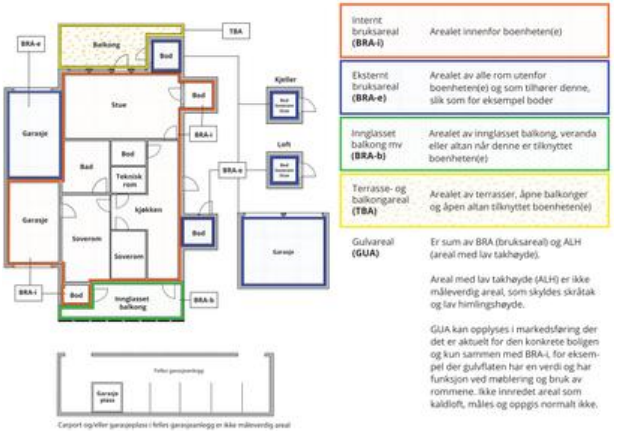
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Andelslielighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						3	3
4. etasje	51			51	6		51
Kjeller		4		4			4
SUM	**51**	**4**			**6**	**3**	**58**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
4. etasje	Entré, bad, toalettrom, kjøkken, soverom, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m².
- En kjellerbod på ca. 4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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)
Andelslielighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Julius Dalen Grasaasen	Kunde
	Christine Bergan Yang	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 5A, 0553 OSLO

Hjemmelshaver

Hareøret Borettslag. Org.nr: 847138262

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAREØRET BORETTSLAG	847138262		BOLIGBYGGELAGET USBL	Julius Dalen Grasaasen og Christine Bergan Yang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige 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.

Helgesens gate 5A, 0553 OSLO
Gnr 228 - Bnr 69
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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/UH1368

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Yang, Christine Bergan	9578-5999-4-3623748	2025-10-19 12:22:39
Grasaasen, Julius Dalen	9578-5999-4-3507621	2025-10-19 12:20:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2025

Oppdragsnummer
36-0138/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 5A, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Christine Bergan Yang, Julius Dalen Grasaasen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79279555
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det har vært et tema med fukt i deler av kjelleren. Denne skaden er tilknyttet andre boder, og ikke kjellerboden tilhørende denne enheten.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: På årsmøte i borettslaget ble det vedtatt å utøke lån med 1,1 mill. Kroner for å pusse opp fasade. Fargen blir dus grønn med brune vinduskarmer og hvitt rundt. Arbeidet tar 70-90 dager, og vil gjennomføres i løpet av 2026.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0138/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Grasaasen, Julius Dalen	**2025-10-19**	**Yang, Christine Bergan**	**2025-10-19**

Identifikasjon

bankID Grasaasen, Julius Dalen

Identifikasjon

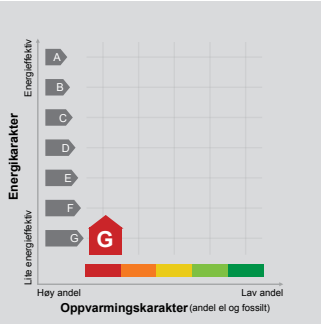
bankID Yang, Christine Bergan

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 5A
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80569653
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-158754
Dato	22.08.2025



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)

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Termografering og tetthetsprøving
- 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:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Boligopplysninger:

Hareøret Borettslag
Helgesens gate 5
0553 OSLO

Vår ref.: 930/7
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Christine Bergan Yang, Julius Grasaasen

Fødselsdato eier: 30.08.1996
Fødselsdato medeier: 24.06.1996

Organisasjonsnr: 847 138 262 **Andelsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 406**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:		
	Avdrag felleslån	915
	Avdrag IN-lån	-309
	Renter IN-lån	311
	Avdrag IN-lån	309
	Felleskostnader	2 857
	Renter IN-lån	-311
	Renter felleslån	634

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	137 476	Gjeld siste årsoppg.:	143 655
Klient ajourf. lån:	3 354 103,83	Klient gj. s. årsoppg.:	3 293 638

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114706556, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 14.08.2025: 350 731
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2038)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 118 302
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 66 785
Lån med IN-ordning

Lånenummer: 12127917041, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 14.08.2025: 2 807 500
Andel av saldo: 137 476
Første termin/første avdrag: 30.07.2020 (siste termin 28.02.2035)
Lån uten IN-ordning

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Hareøret Borettslag
Helgesens gate 5
0553 OSLO

Vår ref.: 930/7
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Christine Bergan Yang, Julius Grasaasen

Fødselsdato eier: 30.08.1996
Fødselsdato medeier: 24.06.1996

Organisasjonsnr: 847 138 262

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2025

Rente: 0 Overdekning: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	143 655	Andre inntekter:	2 816
Annen formue:	57 284	Utgifter:	8 666		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	232 597
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1885		
Gårds/bruksnr:	228/69		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	441

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79279555

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0402

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	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 når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

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

Boligopplysninger:

Hareøret Borettslag	**Vår ref.:**	930/7	**Fødselsdato eier:**	30.08.1996
Helgesens gate 5	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	24.06.1996
0553 OSLO	**Eiere:**	Christine Bergan Yang, Julius Grasaasen		

Organisasjonsnr: 847 138 262

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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.



INNKALLING 2025

Hareøret Borettslag

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

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.

usbl

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.

	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

930 Hareøret Borettslag Org. nr 847138262

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.

Noter årsregnskap 2024 Hareøret Borettslag

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**

Noter årsregnskap 2024 Hareøret Borettslag

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

930 Hareøret Borettslag Org. nr. 847138262

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.

Noter årsregnskap 2024 Hareøret Borettslag

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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 16RGE-FYCNG-3LU8Y-YII9I-04S0N-2M4R5

KPMG

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: 16BGE-FYCNG-3LU8Y-YII9I-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

Penneo Dokumentnøkkel: 16BGE-FYCNG-3LU8Y-YII9I-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.

usbl

Type lån: Annuitetslån 04.05.2026

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 i forbindelse med tilbakebetaling av ikke betalte forfallsbeløp

				70 843	kr 1 100 000,00	kr 146 020	kr 36 505	kr 12 168		
	Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Åpning 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

Side 23 av 27



Fasdeforslag blå

Side 24 av 27



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

usbl

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

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.

usbl

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 foregående årsregnskap	**813 470**	**902 425**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	422 740	167 500
Tilbakeføring av avskrivning	0	4 006
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-224 824	-249 078
Endringer i andre langsiktige poster	-9 975	-11 383
B. Årets endring disponible midler	**187 941**	**-88 955**
C. Disponible midler	**1 001 411**	**813 470**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 249 039	844 789
Kortsiktig gjeld	-247 628	-31 319
C. Disponible midler	**1 001 411**	**813 470**

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

	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					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	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
Verktøy, 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
Forretningsførerhonorar		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/bredbånd		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 før 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**
Årsresultat		**422 740**	**167 500**	**-125 214**	**-111 103**
Overført til/fra annen egenkapital		422 740	167 500	0	0
SUM OVERFØRINGER		**422 740**	**167 500**	**0**	**0**

Balanse 2023 Hareøret Borettslag

	Note	2023	2022
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		30 515	0
Kundefordringer		15 000	0
Andre kortsiktige fordringer		0	23
Forskuddsbetalte kostnader		46 485	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 157 039	844 766
Sum omløpsmidler		**1 249 039**	**844 789**
SUM EIENDELER		**13 570 108**	**13 165 858**

Balanse 2023 Hareøret Borettslag

	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

930 Hareøret Borettslag Org. nr 847138262

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.

Noter årsregnskap 2023 Hareøret Borettslag

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 Bomiljøfond.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
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.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom gjensidige forsikring polise nr.79279555.

930 Hareøret Borettslag Org. nr. 847138262

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 379	599
6540 Inventar	3 190	354
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	349	0
6551 Nøkler, låser, 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 dører og porter	0	11 932
Sum	**49 262**	**226 819**

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

Noter årsregnskap 2023 Hareøret Borettslag

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			
Årets 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**

930 Hareøret Borettslag Org. nr. 847138262

Note 9 - 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:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	28.02.2035	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	1 006 000
Lånesaldo 01.01:	3 346 580	395 403
Avdrag i perioden:	206 963	17 861
Lånesaldo 31.12:	**3 139 617**	**377 541**
Saldo 5 år 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 lån:	**3 139 617**	**588 387**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 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 lån 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

Noter årsregnskap 2023 Hareøret Borettslag

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.

930 Hareøret Borettslag Org. nr. 847138262

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	3 728 004
Innskuddskapital	4 960 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 688 004**
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.)	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-5NIMK-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-5NIMK-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-SNMIK-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 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

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

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TECHNOGARDEN ENGINEERING RESOURCES AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201116846-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 08.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 5	Eiendom:	228/69/0/0
Tiltakshaver:	Mobile Norway AS	Adresse:	Postboks 6125 Etterstad, 0602 OSLO
Søker:	Technogarden engineering resources AS	Adresse:	Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tiltakstype:	Antenner	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201116846			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/13
Illustrasjonsfoto			1/19
Mobilantenne			1/20

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.07.2014 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

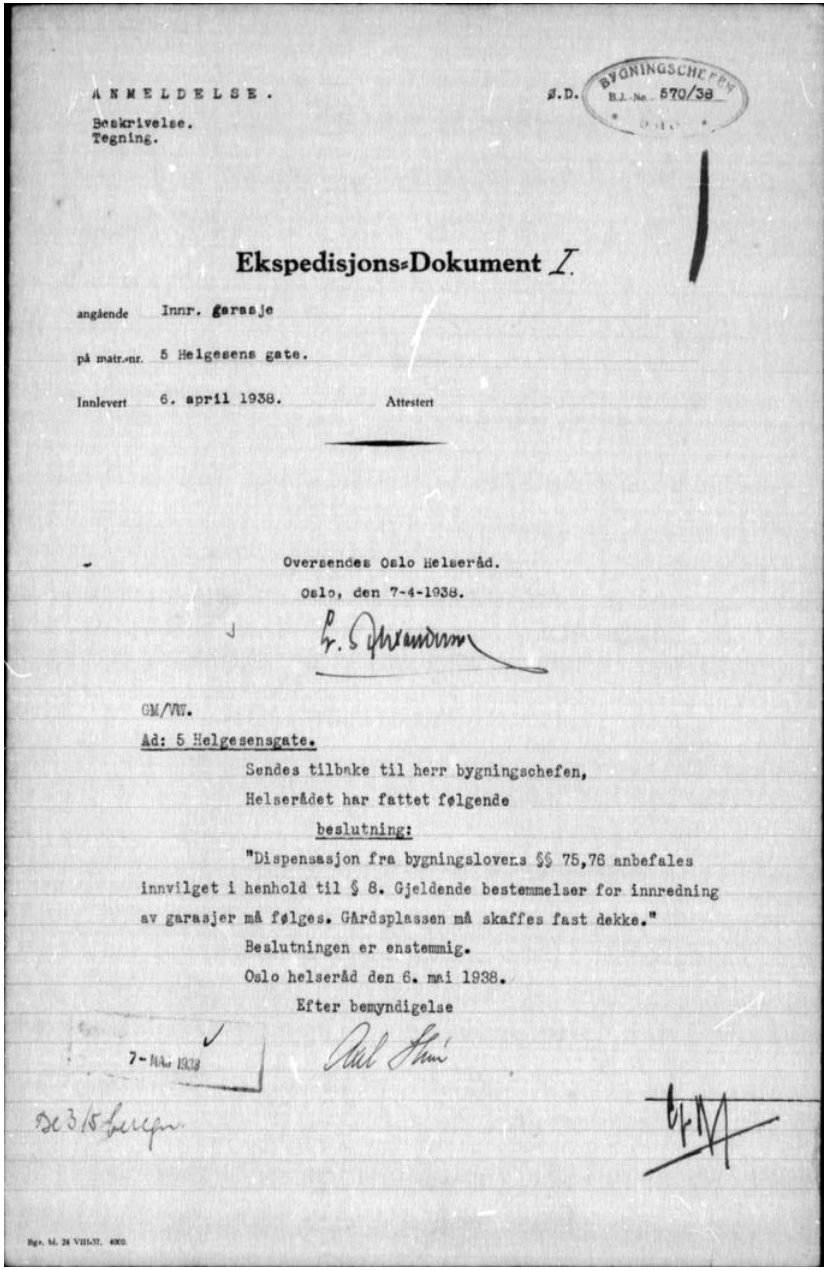
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Mobile Norway AS, Postboks 6125 Etterstad, 0602 OSLO, alexis.cameron@mobilenorway.no



ANMELDELSE.

Beskrivelse.
Tegning.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 670/38

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Innr. garasje

på matr.nr. 5 Helgesens gate.

Innlevert 6. april 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.
Oslo, den 7-4-1938.
P. S. Schreiner

GM/VW.

Ad: 5 Helgesensgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen,
Helserådet har fattet følgende
beslutning:

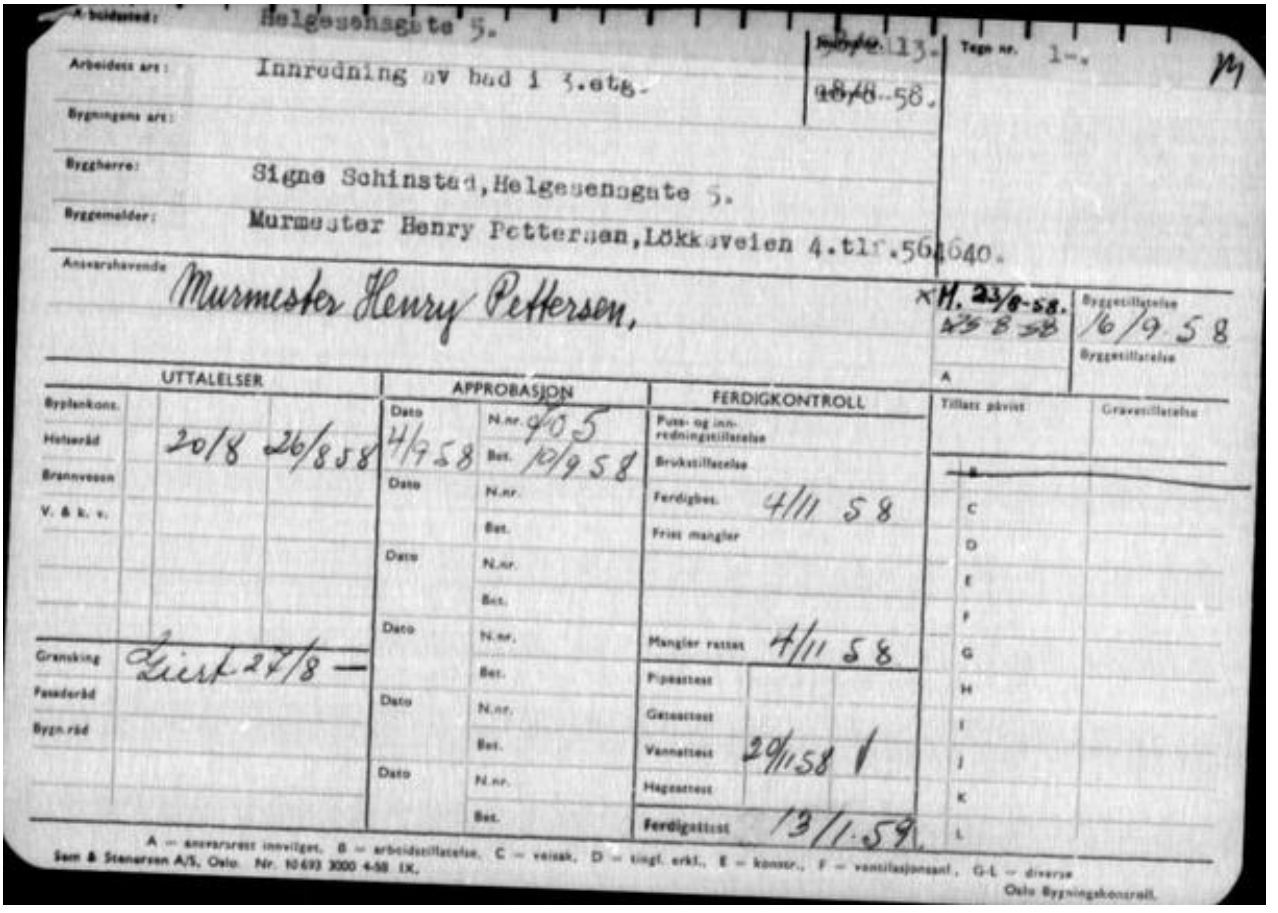
"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75,76 anbefales innvilget i henhold til § 8. Gjeldende bestemmelser for innredning av garasjer må følges. Gårdsplassen må skaffes fast dekke."

Beslutningen er enstemmig.
Oslo helseråd den 6. mai 1938.
Efter bemyndigelse
Adolf Stein

7- MAI 1938

Dc 3/5 Bergen

Bgs. bl. 24 VIII.37. 4000.



Arbeidets adresse: Helgesensgate 5.
Arbeidets art: Innredning av bad i 3.etg.
Bygningens art:
Byggherre: Signe Schinstad, Helgesensgate 5.
Byggemelder: Murmester Henry Pettersen, Lökkevelen 4. tlf. 564640.
Ansvarshavende: Murmester Henry Pettersen,
Søknad: 23/8-58.
Byggetillatelse: 16/9 58
Tegn nr. 1-.

UTTALELSER		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL	
Byplankons.		Dato 4/9 58	N.nr. 905	Puss- og innredningstillatelse	
Helseråd	20/8 26/8 58		Bet. 10/9 58	Brukstillatelse	
Brannvesen		Dato	N.nr.	Ferdigbes.	4/11 58
V. & k. v.			Bet.	Frist mangler	
		Dato	N.nr.		
			Bet.		
Gransking	Lørt 27/8 —	Dato	N.nr.	Mangler rettet	4/11 58
Fasaderåd			Bet.	Pipeattest	
Bygn.råd		Dato	N.nr.	Gassattest	
			Bet.	Vannattest	29/11 58
		Dato	N.nr.	Hageattest	
			Bet.	Ferdigattest	13/1.59.

Tillatt påvist | Gravetillatelse

A B C D E F G H I J K L

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konsr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse

Sem & Stenersen A/S, Oslo. Nr. 10 693 3000 4-58 IX.

Oslo Byggingskontroll

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger

1

B.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.N. 166/41 OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Innr. leiligheter på loft

på matr.nr. 5 Helgesens gate

Innlevert 19.februar 1941 Attestert

Sendes hr. brannsjefen.

Oslo, den 20-2-41.

OSLO BRANNVESEN
Inn 1098 * 21 FEB 1941
Sak 1 Behandles av: K

KH/AE.
J.nr. 1098/41.
Helgesensgt. 5.

Oversendes Oslo brannstyre.

Anmeldelsen gjelder innredning av 2 leiligheter på loft over 4. etasje. Bygningen har to jerntrapper i ildfast trappehus med med tretak. Den 3/2-38 ga brannstyret de sedvanlige sikringspålegg som er tilfredsstillende etterkommet.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1) Trappehusenes trehimlinger må underpusses ildsikkert.
2) Dører merket rød x bl. 2 må utføres ildsikre og selvlukkende på godkjent måte.
3) Vegger merket rød dobbeltstrek bl. 2 må på begge sider dekkes med godkjent ildsikkert materiale som føres helt opp til tak.
4) Forøvrig må treverk i vegger og tak i alle beboelsesrom, i kott med åpning mot leilighet og i korridor mellom trappene dekkes med godkjent, illsikkert materiale. ./.

Bgv. bl. pk. X. 38. 5000. H. C.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Autronica Fire and Security AS
Tevlingveien 23
1081 OSLO
hugo.haug@autronicafire.no

Dato: 09072007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200704308-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Åsne Brattåker Håheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 5	Eiendom:	228/69
Tiltakshaver:	Helgesens gate 5 BRL v/styreleder Kjetil Svendsen	Adresse:	Helgesens gate 5, 0553 OSLO
Søker:	Autronica Fire and Security AS	Adresse:	Tevlingveien 23, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner- brannalarmanlegg

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 tillatelsen datert den 16.05.2007.

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, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Åsne Brattåker Håheim - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for avdelingsenhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.12.2021
Gro Hege Rustand	202114245 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse: HELGESENS GATE 5
Tiltakshaver: HAREØRET BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 228/69
Søker: PEWI AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Helgesens gate 5 - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendig rehabilitering av fire skorsteiner, mottatt 14.12.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202114245			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversiktsbilde			1/5
Fasade			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HAREØRET BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *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 Aasrup & 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.

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

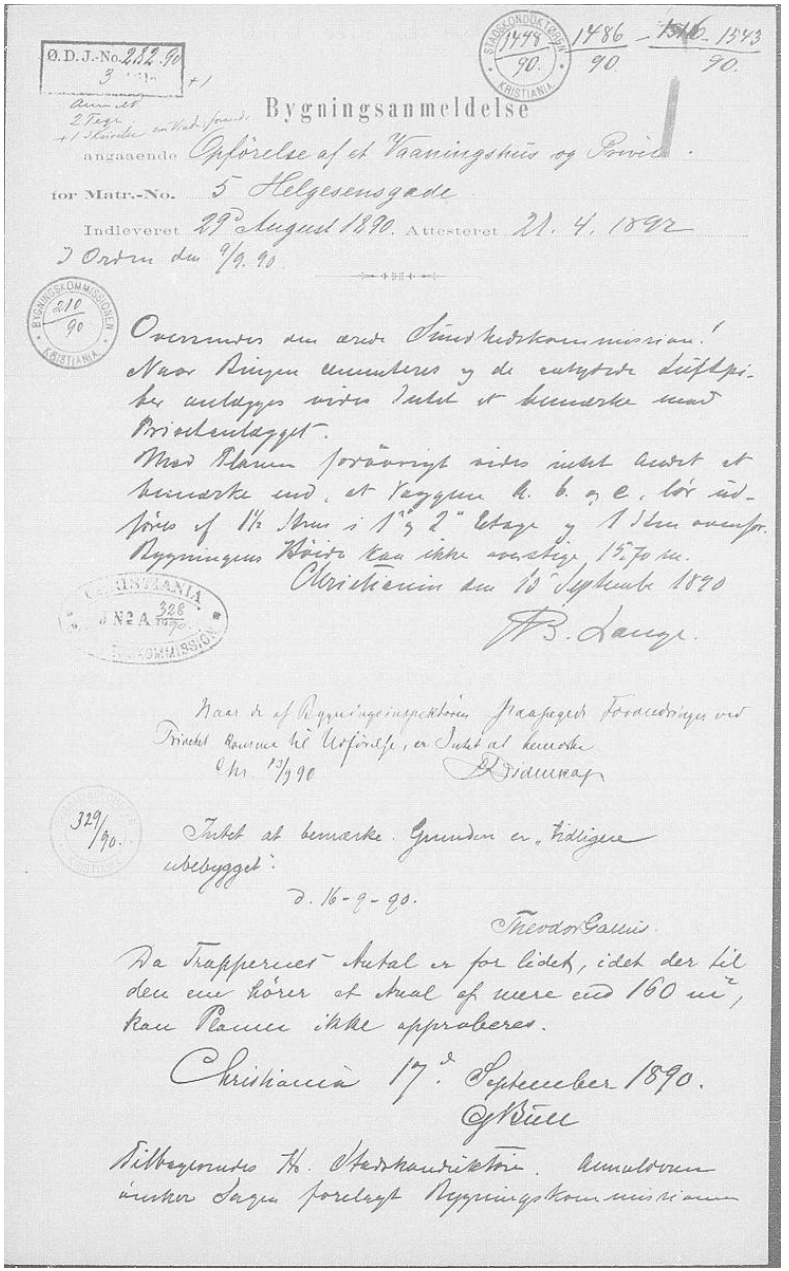
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Ø.D.J.-No. 232/90
3 [illegible] +1

Anm. til 2 Tegn. +1 Skitser m. Vedl. fremd.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Vaaningshus og Privet.

for Matr.-No. 5 Helgesensgade

Indleveret 29 August 1890. Attesteret 21. 4. 1892

I Ordre den 9/9. 90.

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA 1486 1543 90. 90.

BYGNINGSKOMMISSIONEN 210/90 KRISTIANIA

Overrundes den aarde Sundhedskommission.
Naar Bygningen ommeldes og de saakyndige Tilsynsmænd antagne vides Intet at bemærke mod Planernes Godkjendelse.
Med Planen forøvrigt vides intet bemærket end, at Vaskerummene A. B. og C. bør udstyres af 1½ Sten i 1ste og 2den Etage og 1 Sten ovenpaa Bygningens Høide kan ikke overstige 15,70 m.
Christiania den 15 Septbr 1890
B. Lange.

CHRISTIANIA N2A 326 1890 BYGNINGSRÅDET

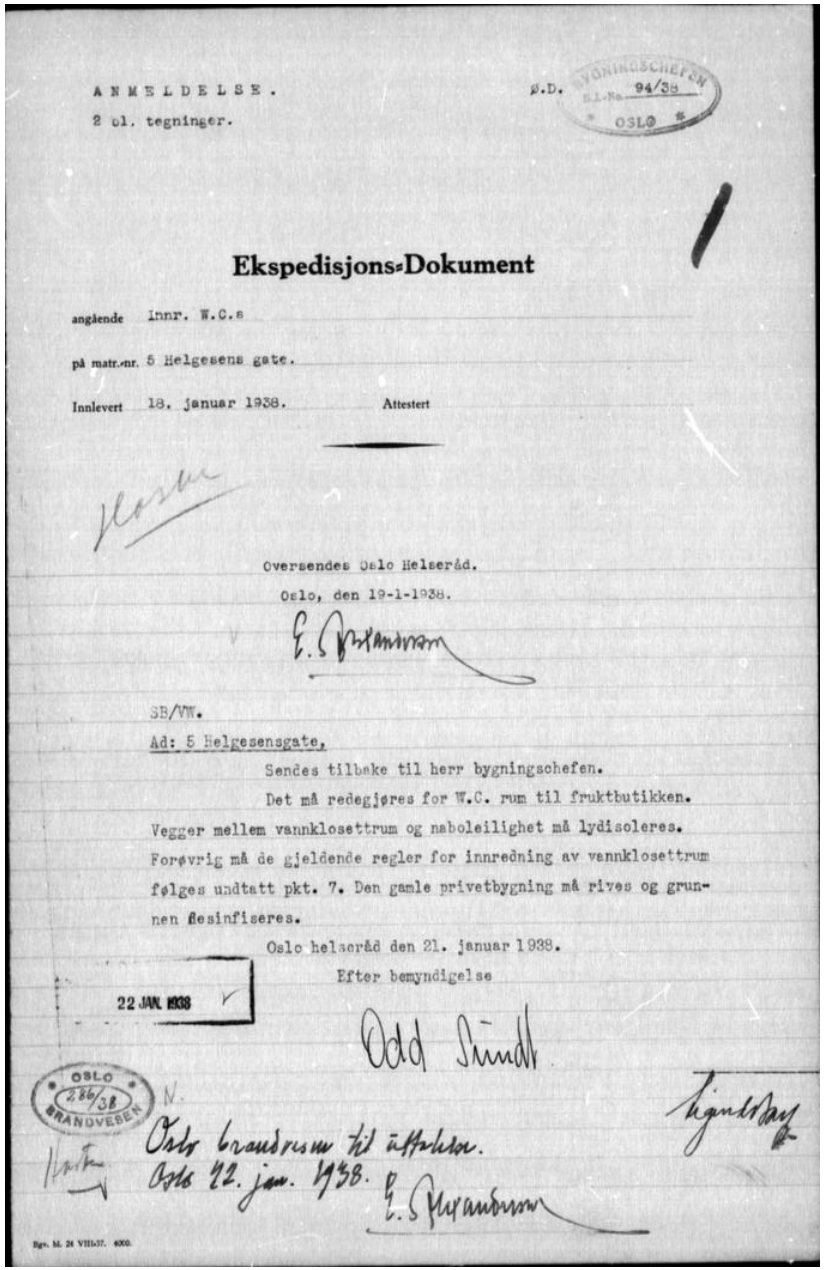
Naar de af Bygningsinspektøren paaagtede Forandringer ved Trappen kommer til Udførelse, er Intet at bemærke
Chr 17/9 90 Diderichsen

329/90.

Intet at bemærke. Grunden er tidligere udbygget:
d. 16-9-90.
Theodor Gausen.

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

Tilbagesendes Hr. Overkandidaten. Anmelderen underrettes om Sagens foreløbige Bygningskommissionen



ANMELDELSE.

2 ol. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN Sl.-Nr. 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.

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 desinfiseres.

Oslo helseråd den 21. januar 1938.

Efter bemyndigelse

Odd Sundt

22 JAN. 1938

OSLO 286/38 BRANDVESEN

Østre brandrum til åtfarelse.
Oslo 22. jan. 1938.

Bgv. bl. 24 VIII-37. 4000.

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/

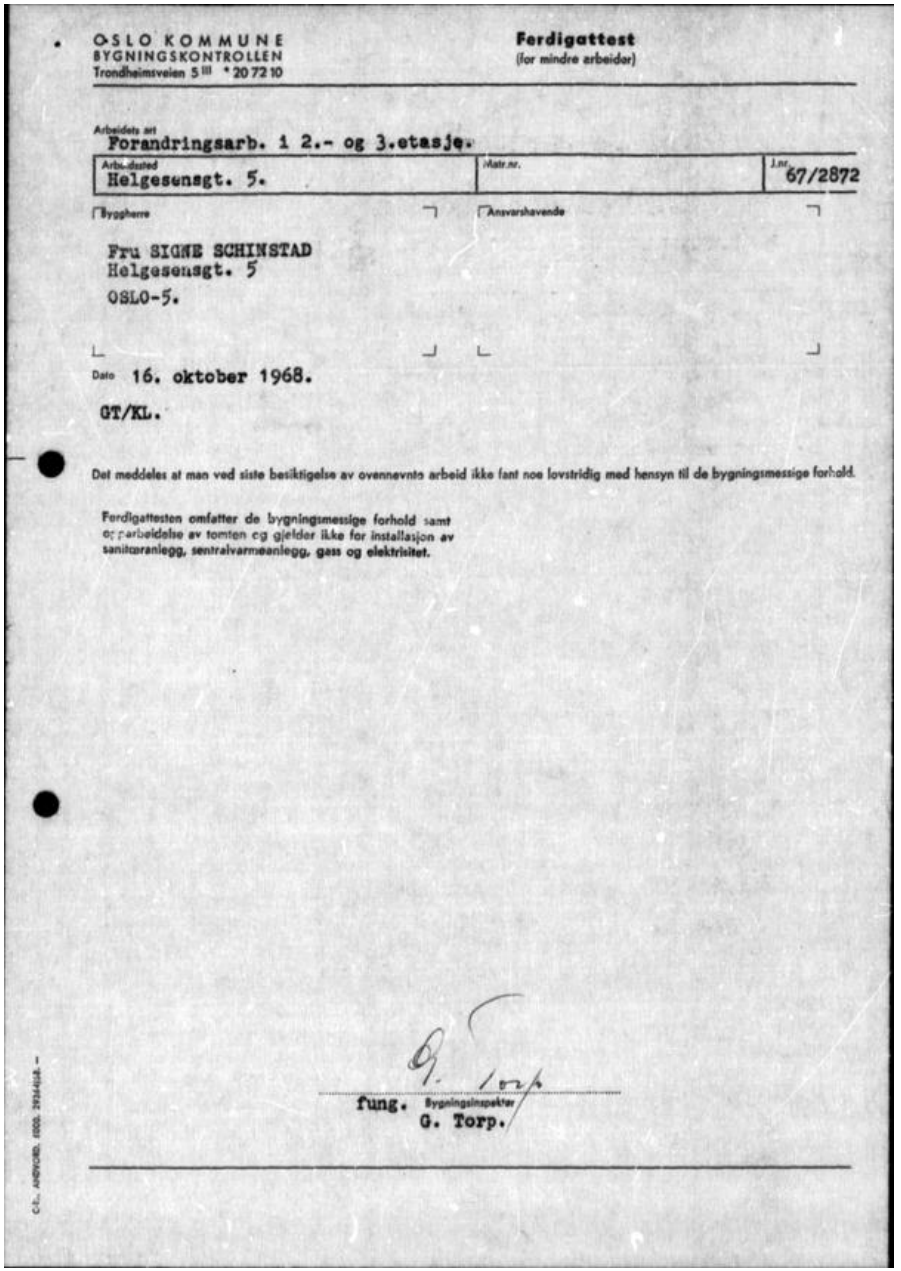
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

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

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

Byggherre

Fru SIGNE SCHINSTAD
Helgesensgt. 5
OSLO-5.

Ansvarshavende

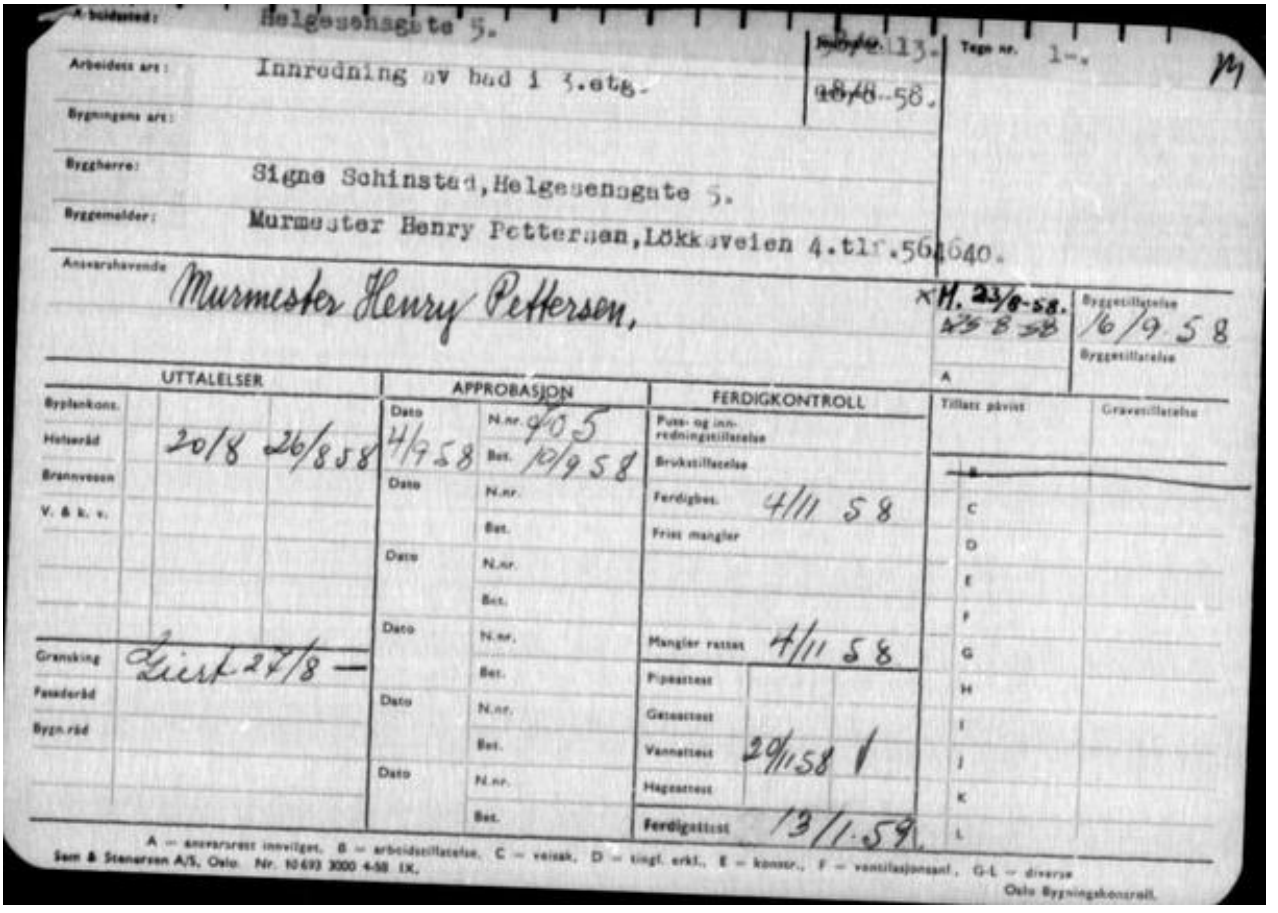
Dato 16. oktober 1968.

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.



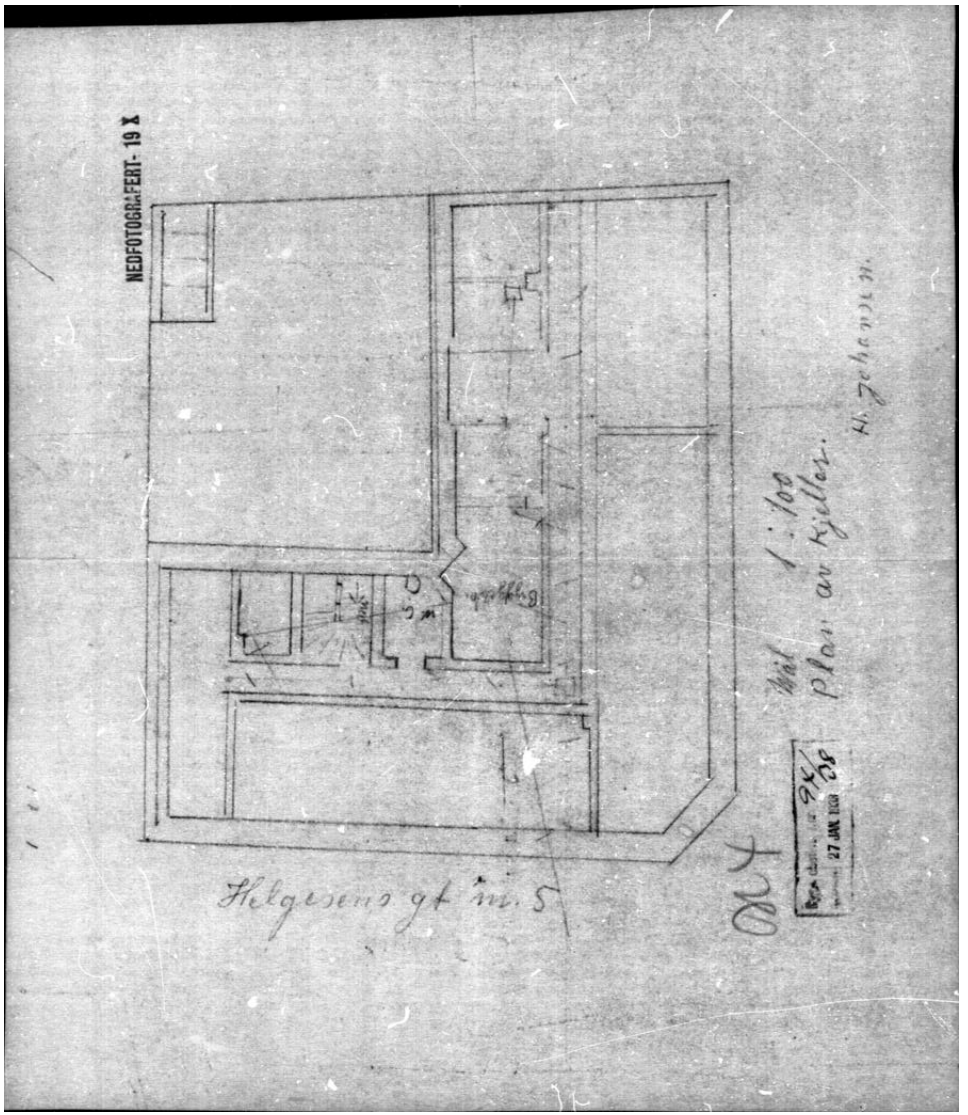
A-bolkested: Helgesensgate 5.
Arbeidets art: Innredning av bad i 3.etg.
Bygningens art:
Byggherre: Signe Schinstad, Helgesensgate 5.
Byggemelder: Murmester Henry Pettersen, Lökkevelen 4. tlf. 564640.
Ansvarshavende: Murmester Henry Pettersen,
Bygn.nr. 13. Tegn nr. 1-.
~~10/8-58.~~ H. 23/8-58.
Byggetillatelse 16/9 58
Byggetillatelse

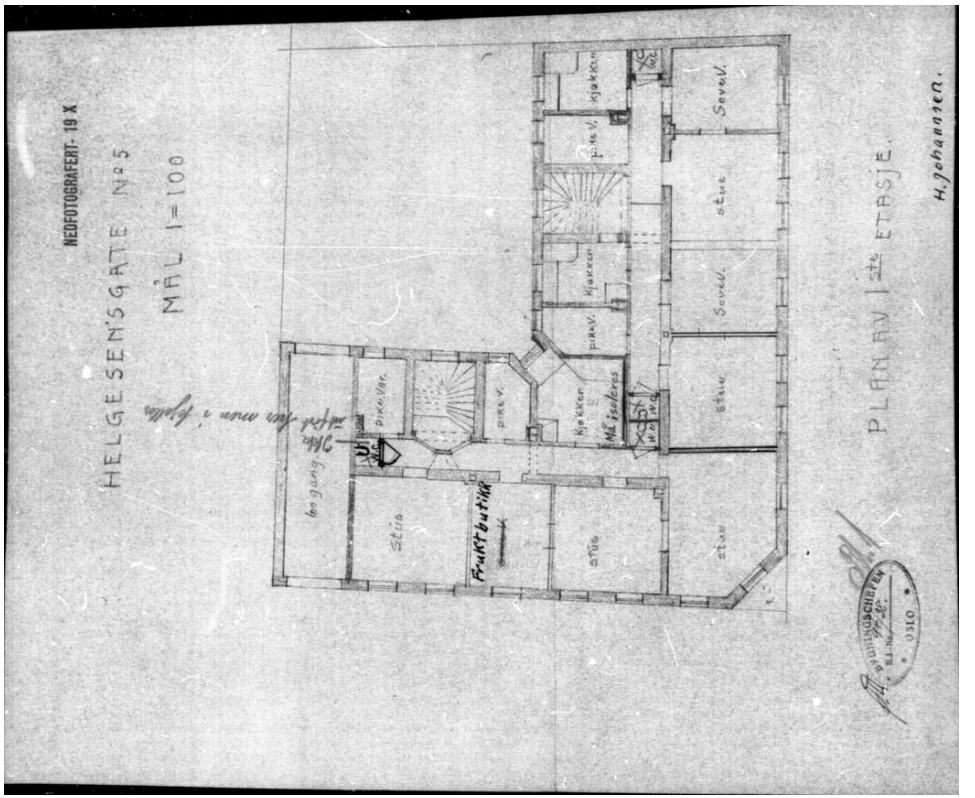
UTTALELSER		APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankons.		Dato	N.nr. 705	Puss- og innredningstillatelse		A	
Helseråd	20/8 26/858	4/9 58	Bet. 10/9 58	Brukstillatelse		B	
Brannvesen		Dato	N.nr.	Ferdigbes.	4/11 58	C	
V. & k. v.			Bet.	Frist mangler		D	
		Dato	N.nr.			E	
			Bet.			F	
		Dato	N.nr.	Mangler rettet	4/11 58	G	
Gransking	Liert 27/8 —		Bet.	Pipeattest		H	
Fasaderåd		Dato	N.nr.	Gassattest		I	
Bygn.råd			Bet.	Vannattest	29/11 58	J	
		Dato	N.nr.	Hageattest		K	
			Bet.	Ferdigattest	13/1.59.	L	

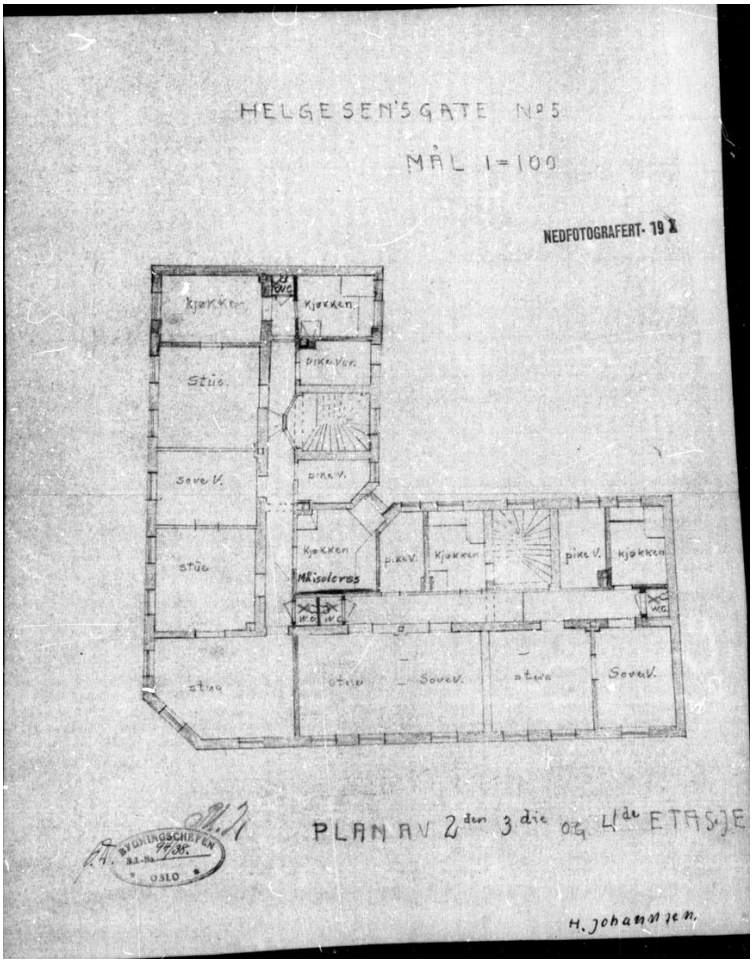
A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse

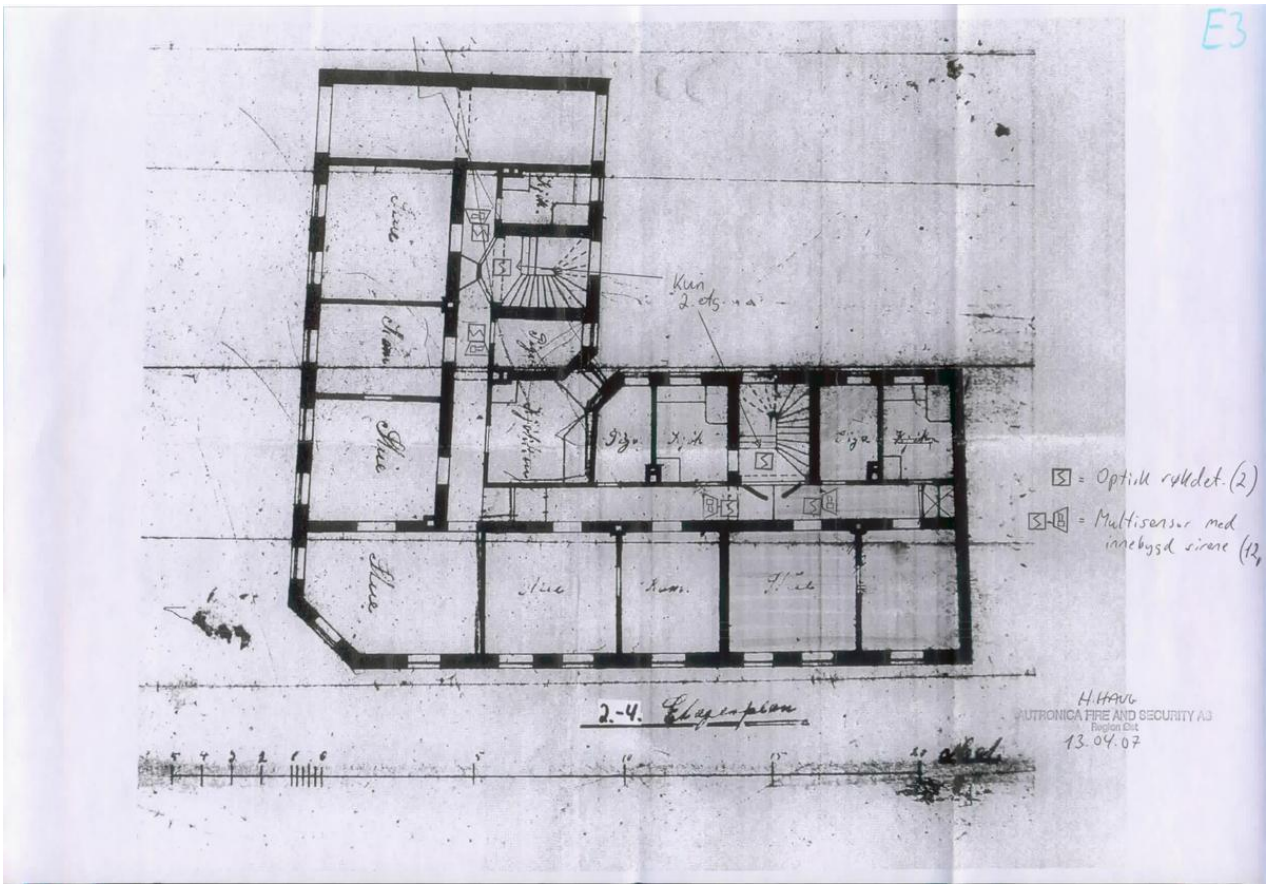
Sem & Stenersen A/S, Oslo. Nr. 10693 3000 4-58 IX.

Oslo Byggingskontroll.

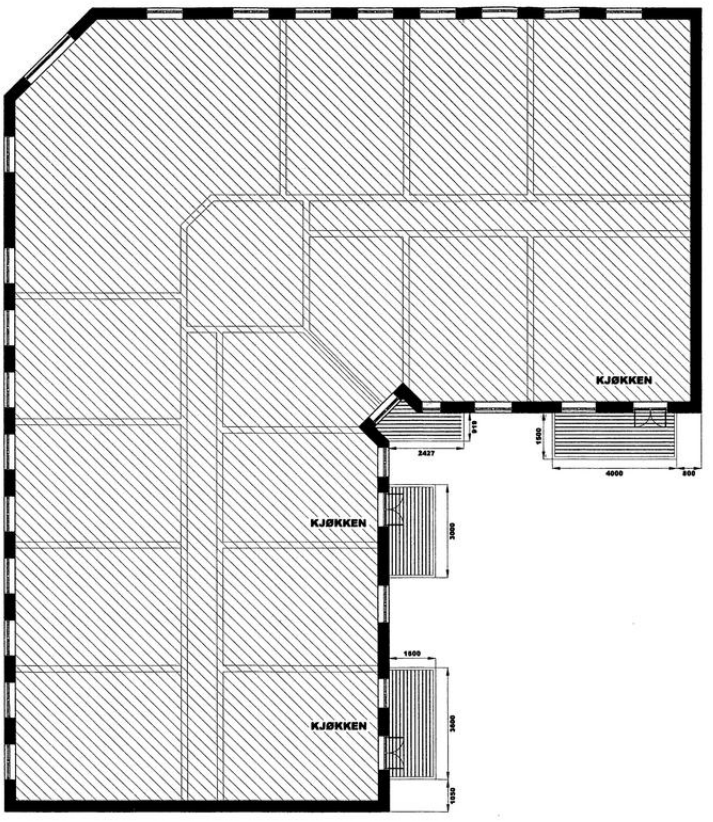

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Helgesens gt nr. 5
Mål 1:100
Plan av kjelleren.
H. Johansen.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
HELGESENSGATE Nº5
MÅL 1=100
PLAN AV 1ste ETASJE.
H. Johansen.
Fruktbutikk
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad
WC

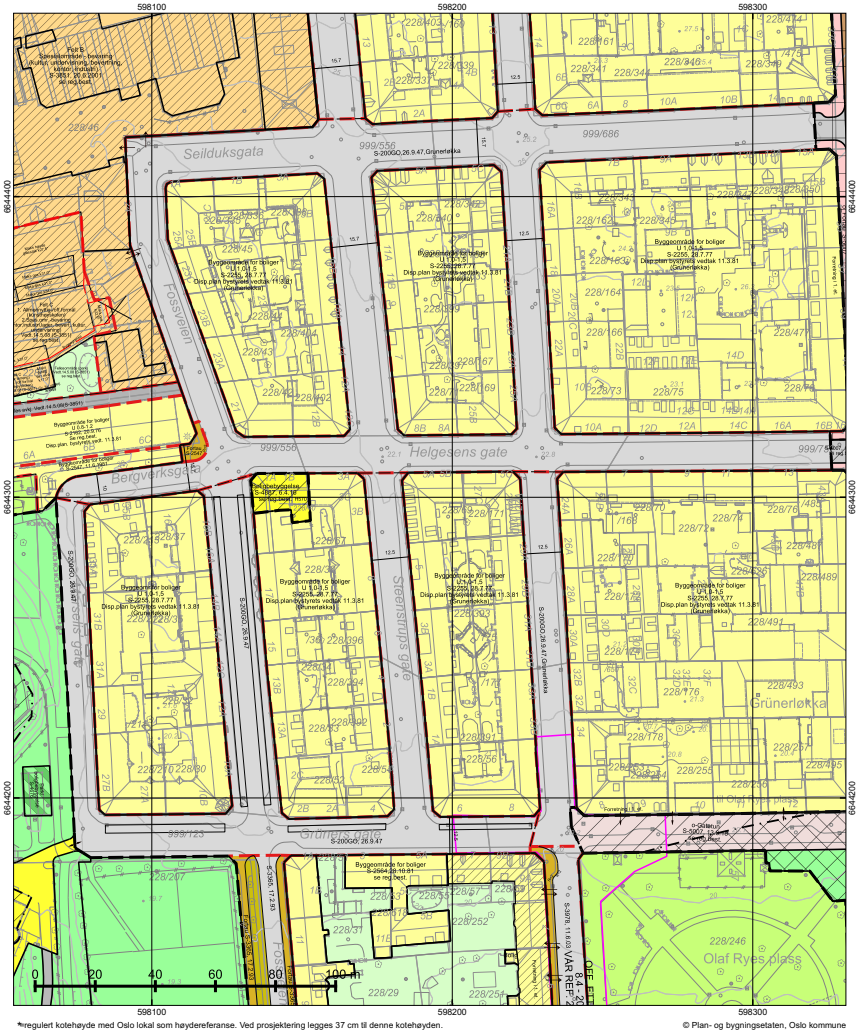

HELGESENSGATE Nº5
MÅL 1=100
NEDFOTOGRAFERT- 19
Kjøkken
Kjøkken
pike V.
Stue
Sove V.
pike V.
Stue
Kjøkken
Måsolcros
p. kV.
Kjøkken
pike V.
Kjøkken
WC
WC
WC
Stue
Stue
Sove V.
Stue
Sove V.
PLAN AV 2den 3die OG 4de ETASJE
H. Johannsen.


E3
Kun 2 ets. nå
= Optisk røykdet. (2)
= Multisensor med innebygd sirene (12)
2.-4. Etasjeplan
H. Haug
AUTRONICA FIRE AND SECURITY AS
Region Øst
13.04.07

6-7



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2025
Bruker: noas
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: 329996/ 86517029
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
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
- 6600 - Naturområde

- 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

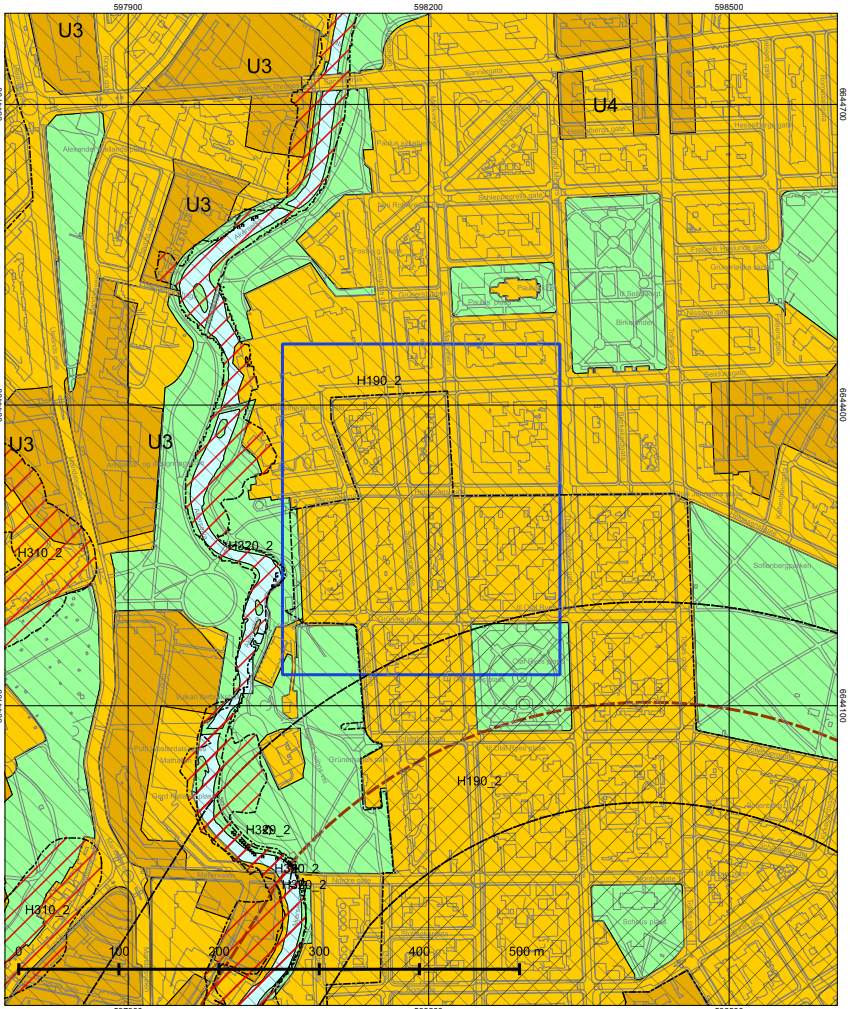
Dato: 14.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 329996/ 86517029
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
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: 14.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329996/86517029
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

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

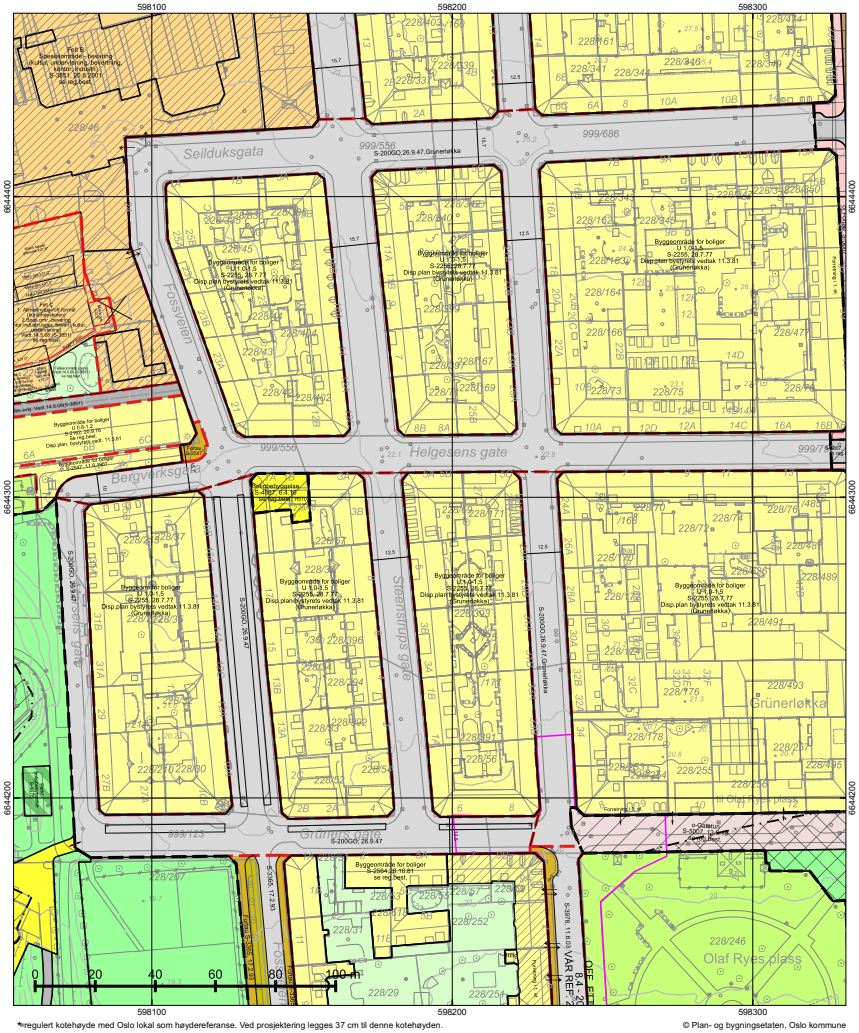
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2025
Bruker: noas
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: 329996/ 86517029
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
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
- 6600 - Naturområde

- 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

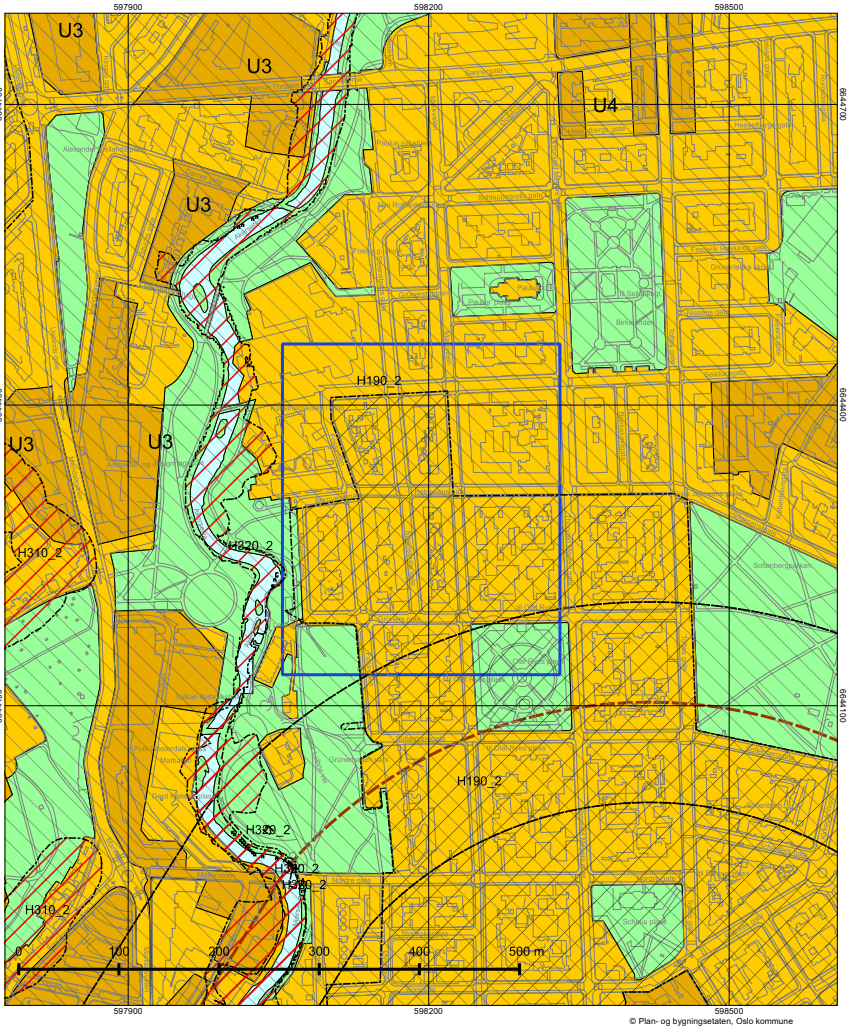
Dato: 14.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 329996/ 86517029
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
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: 14.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329996/86517029
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0138/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Helgesens gate 5A 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 69 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no