



IDYLLISKE OLA NARR | HELT INNTIL PARKEN

Helgesens gate 84E

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 6 700 000,-

TOTALPRIS
6 801 435,-

FELLESKOSTNADER
4 015,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 101 435,-

FELLESFORMUE
6 045,-

BRA-I/BRA TOTAL
64/75 kvm

BOLIGTYPE
Aksjeleilighet

EIEFORM
Aksje

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BYGGEÅR
1949

ENERGIMERKING
D - Rød

TOMTEAREAL
3850 m² (eiet)

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine. Hun er kjent for sin ærlige stil, solide fagkunnskap og evne til å gjøre selv

Rålekker 3-R med fantastisk beliggenhet helt inntil parken | Vestvendt balkong | Bad og kjøkken 2017 | God planløsning

Velkommen til Helgesens gate 84E!

En stilfull 3-roms med fantastisk beliggenhet helt inntil parken! En romslig og god planløsning med naturlige soner for møblering. Her får du en unik kombinasjon av rolige, grønne omgivelser og umiddelbar nærhet til det pulserende bylivet på Grünerløkka og Carl Berner.

Boligen ble betydelig oppgradert i 2017 og her kan du flytte rett inn. Det er en solrik og vestvendt balkong. God lagringsplass med to boder på hele ca. 11 kvm samlet.

Kort fortalt:

- Svært gjennomført 3-roms
- Unik beliggenhet helt inntil parken
- God planløsning og romslige rom
- Delikat Kvik-kjøkken fra 2017
- Bad oppgradert i 2017 med membran og fliser
- Vestvendt og solrik balkong
- Vinduer fra 2020
- To medfølgende boder på hele ca. 11 kvm
- Lave omk.

Velkommen til visning!













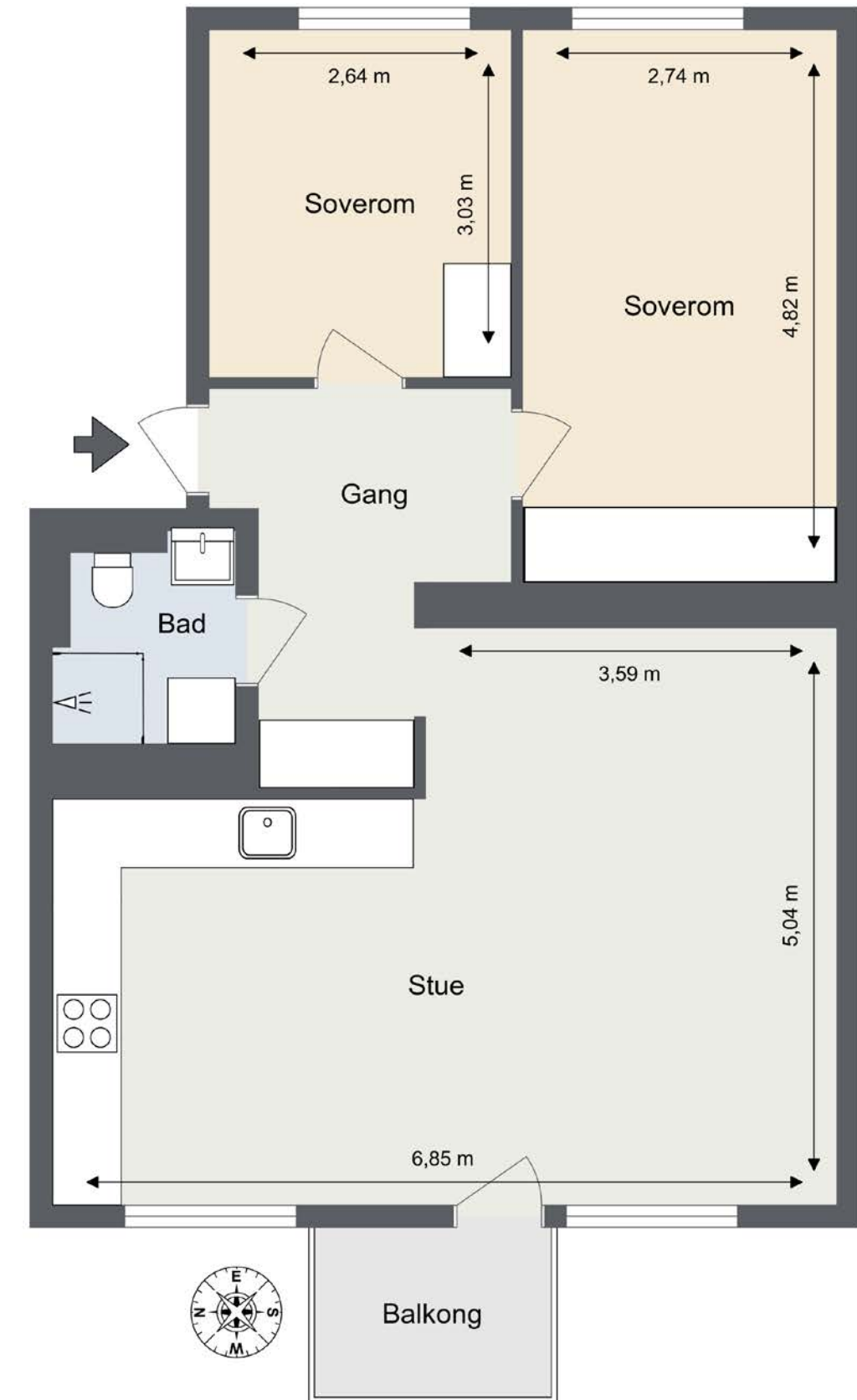








Plantegning



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

HELGESENS GATE 84E

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 700 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 700 000 (Prisantydning)

101 435 (Andel av fellesgjeld)

6 801 435 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 043 (Transportgebyr)

26 693 (Omkostninger totalt)

6 828 128 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 015,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Varmtvann, TV og internett, trappevask, strøm

fellesareal, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring,

vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld,

forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold av aksjelaget

m.m.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det forventet

at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven

er utarbeidet.

Fellesgjeld

Kr 101 435 pr. 05.11.2025

Bank: Husbanken

Lånenummer: 11428138-50

Restsaldo: 26 050,51

Kapitalkostnader: 3 579,80

IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken

Lånenummer: 11428138-30

Restsaldo: 1 399,68

Kapitalkostnader: 1 430,11

IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207757527

Restsaldo: 6 568,75

Kapitalkostnader: 86,60

IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207843032

Restsaldo: 51 998,50

Kapitalkostnader: 349,67

IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208325957

Restsaldo: 15 418,08

Kapitalkostnader: 96,56

IN-avtale: Nei

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og

vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11428138-50

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,30%

Restsaldo: 2 494 841,00

Innfrielsesdato: 01.06.2029

Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11428138-30
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Restsaldo: 134 046,00
Innfrielsesdato: 01.12.2025
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 2
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207757527
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo: 629 085,00
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207843032
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo: 4 981 801,00
Innfrielsesdato: 30.04.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208325957
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 1 477 255,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke internett inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 6 045 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 475 117(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 900 469(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt på Sofienberg/Grünerløkka, med umiddelbar nærhet til byens mange fasiliteter. Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet, med Ola Narr og Tøyenparken som nærmeste nabo. Tøyenparken er et

naturlig samlingspunkt gjennom hele året – perfekt for grilling og sol om sommeren, og med bakker som inviterer til aking og skihopp om vinteren. Her finner du også utsiktspunkter med panoramavy over Oslo samt den populære Øyafestivalen. Det nye Tøyenbadet, byens største badeanlegg og Oslos nye hovedbad for både idrett og publikum, ligger kun 3–4 minutters gange unna.

Grünerløkkas pulserende gater som Markveien, Olaf Ryes plass og Birkelunden ligger en kort spasertur fra leiligheten, med et rikt utvalg av småbutikker, hyggelige kafeer, markeder og servicetilbud. I nærheten finner du også den populære nabolagsbaren Perla Bar ved Sofienbergparken, med et unikt latinamerikansk konsept. Tøyen Torg ligger like ved, med apotek, matbutikker, bibliotek og flere spisesteder – blant annet Skatten og Postkontoret med sin anerkjente italienske pizza. Området er i positiv utvikling med bred politisk støtte til videre satsing.

Det er rikelig med grøntområder i nærområdet. Tøyenparken og Ola Narr ligger rett utenfor døren, og byens vakreste park – Botanisk hage – ligger kun 500 meter unna. Her finner du over 7.500 plantearter, samt Naturhistorisk museum, Geologisk museum, Zoologisk museum og Tøyen hovedgård. Sofienbergparken er også et populært samlingspunkt om sommeren, og langs Akerselva finner du flotte turstier. En kort sykkeltur tar deg til badeplassene på Sørenga og Munch brygge.

Carl Berners plass ligger i kort avstand og tilbyr et bredt spekter av dagligvare- og servicetilbud, inkludert Kiwi, Coop Mega og Vinmonopolet. Rundt Carl Berner-krysset finner du i tillegg Narvesen, 7-Eleven, W.B. Samson, Backstube, frukt- og grøntbutikker samt flere delikatesseutsalg. For takeaway ligger Bob the Bagel og Mini Sushi like ved. Carl's, et populært samlingssted i nabolaget, fungerer som et moderne og urbant grendehus med kaffebær, deli-restaurant, pub, stor uteservering og flere arrangementslokaler.

Området byr også på en rekke praktiske servicetilbud –

blant annet Lampemagasinet, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze massasje, hudpleiesalongen Skin by Me og flere blomsterbutikker. Det finnes også flere apotek i nærheten. Skulle du trenge noe på søndager, er Sofienberg Mat søndagsåpen, og Joker holder døgnåpent. Dette er et område hvor du virkelig har alt du trenger rett i nærheten.

Parkering

Aksjeselskapet har 44 parkeringsplasser til utleie. Styret tildeler plass. Parkeringsleie faktureres særskilt pr halvår. Jfr regler for parkeringsplasser vedheftet selskapets vedtekter.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

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

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3850 m²

Aksjelagets tomt er pent opparbeidet med internveier, plener og prydbusker.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 10.06.1949.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer ikke med byggegodkjente tegninger: Vegg mellom stue og gammelt soverom er tatt ned og kjøkkenet er flyttet ut i det gamle soverommet med en åpen stue/kjøkken løsning. Det gamle kjøkkenet er i bruk som soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Innhold

3. etasje: Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang
Kjeller: Bod
Loft: Bod

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

Areal

BRA - i: 64 m²
BRA - e: 11 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 75 m²
TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 3 m² Kjellerbod
3. etasje
BRA-i: 64 m² Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang
5. etasje
BRA-e: 8 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje
3. etasje
3 m² Balkong

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 258 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m².

Kjellerbod (BRA-e) avrundet til 3 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 13 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 8 m². Bodene er merket med 309.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

INNVENDIG

Dette er en gjennomgående og arealeffektiv 3-roms leilighet i 3. etasje, preget av en moderne og åpen planløsning. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2017 med nytt kjøkken og bad, og har en gjennomgående standard med 1-stavs parkett og slette, malte flater. Den sosiale sonen med stue og kjøkken i åpen løsning, samt utgang til en vestvendt balkong, skaper en god flyt og romfølelse.

Gang:
Entréen gir et godt førsteinntrykk og fungerer som et bindeledd mellom leilighetens rom. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken:
Hovedrommet består av en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken, etablert i 2017. Rommet har en god takhøyde på ca. 2,58 meter, 1-stavs parkett på gulvet og store vindusflater som gir godt med lys. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkkeninnredningen fra Kvik har profilerte, glatte fronter og en laminatbenkeplate. En eksponert teglvegg gir sonen en egen karakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn i ergonomisk riktig høyde, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt for ekstra trygghet. Planløsningen er en endring fra de opprinnelige byggetegningene, der kjøkkenet er flyttet inn i et tidligere soverom for å skape dagens åpne romfølelse.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 3 m² via en balkongdør fra 2020. Dette gir en fin forlengelse av stuen og en hyggelig uteplass.

Bad:
Badet ble betydelig oppusset i 2017 med ny membran, fliser og innredning og fremstår moderne. Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektrisk gulvvarme for komfort. Innredningen består av en servant med ettgrep batteri, vegghengt toalett med innebygget sisterne og en dusjnise med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Downlights i himlingen gir god belysning.

To soverom:
Leiligheten har to soverom, begge med 1-stavs parkett og malte veggflater. Det ene rommet er det som opprinnelig var leilighetens kjøkken. Begge rommene har vinduer fra 2020 og friskluftsventiler som sikrer godt innneklima.

Overflater:
Gulv: Gjennomgående 1-stavs parkett i alle oppholdsrom. Fliser på bad.
Vegger: Hovedsakelig malte, glatte flater. Eksponert teglvegg i kjøkkensonen. Fliser på bad.
Himling: Malte, glatte himlinger. Downlights på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer to boder for ekstra lagringsplass. En kjellerbod på ca. 3 m² og en loftsbod med et målbart areal på ca. 8 m² (gulvareal ca. 13 m²). Begge bodene er

merket med leilighetens nummer.

Teknisk beskrivelse av boligen:

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte glatte flater. Teglvegg på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Boligen har etasjeskille i betong. Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Eldre malte glatte innerdører med terskler. Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i gulvet på badet (vurdert i eget punkt). Det er opplyst at varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM

Bad: Bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Avtrekksventil over dusjen med naturlig oppdrift. Overstrømming under døren. Det er betong/murvegg på badet og våtsonen bak dusjen vender mot nabo/oppgang. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps uttrekkbart, svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2017.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør bad: Rørskap med samlestokker og stoippekraner. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Røranlegget på kjøkkenet er byttet i 2017 og røropplegg på badet er byttet i 2003 i forbindelse med oppgradering av rør og bad i regi av aksjelaget. Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventil i stuen og på begge soverommene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A. Det er utført elkontroll på anlegget i 2017 av tidligere eier i følge klistremerke i skapet. I tilstandsrapport fra forrige salg er det opplyst at spredernettet er nytt i 2017. Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten: Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein. 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Ett vindu i stuen er topphengslet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser). Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt. Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Balkongen er på ca. 3 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

Bygningsdeler vurdert med TG2: Balkonger, terrasser og rom under balkonger Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 88 cm. Balkongen er på ca. 3 m². Balkongen er omtrent vestvendt. Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Bruksslitasje på gulv. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår). Konsekvens/tiltak • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Andre utvendige forhold Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme." "Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik." Vurdering av avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,

vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget'

Innvendige dører

Eldre malte glatte innerdører med terskler. Noen

bruksmerker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen bruksmerker/bruksslitasje. Dørene fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alternativt bytte dører. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekkssystem over dusjen med naturlig oppdrift.

Overstrømming under døren.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600

krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte

beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan

ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I

praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps

uttrekkbart, svingbart blandebatteri.

Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i halvhøyt

skap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen

utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige

lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2017.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert

lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum,

dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i

forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert

på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert

egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men

denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende

krav.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for

vannlekkasjer og påfølgende fuktskader.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke

andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra

kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende

fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra

kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er

vifteavtrekk.

De fleste borettslag/aksjelag tillater ikke at den enkelte

beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan

ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I

praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere

inn klima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør bad: Rørskap med samlestokker og

stoppekraner. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt

lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet.

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er stoppekraner til

blandebatteriet.

Røranlegget på kjøkkenet er byttet i 2017 og røropplegg

på badet er byttet i 2003 i forbindelse med oppgradering

av rør og bad i regi av aksjelaget. (Ref. salgsannonse fra

tidligere salg).

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på

rør-i-rør-system.

Dette gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en

mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i

benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet

for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i

stedet for inn i rørskapet på badet.

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 forenklete og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom

på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en

fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Helgesens gate 84E, 0563 OSLO

Gnr. 229, bnr. 30, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.

Selger

Thomas Borg Rasmussen

Aksjeselskap

Helgesensg 82/84 AS

Organisasjonsnummer: 933724360

Generelle opplysninger om Helgesensgate 82/84 AS

Aksjeselskapet består av 96 leiligheter knyttet til aksjer.

Helgesensgate 82/84 AS er registrert i

Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 933724360, og ligger i bydel

Grunerløkka i Oslo kommune

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til

bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Helgesensgate 82/84 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert

regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena

Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Aksjelaget har installert solceller på taket på nr 84, som

er med på å bidra til å holde kostnadene for strøm til

felles varmtvann og elbillading nede. Info her:

<https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/>

borettslaget-installerte-solcellepaneler-pa-taket-191276

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 92461912

Husdyr: Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i boligselskapet. Men det følger av borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd at beboeren kan ha dyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Dersom beboer mener å ha gode grunner for unntak fra regelen må beboer søke styret via Vibbo. Eksempler på dyr som er lov og ikke må søkes om er: innekatt, marsvin, hamster og førerhund.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Det praktiseres styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 461 000,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i gulvet på badet.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 7 151 kWh i 2025. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/229/30:
28.03.1947 - Dokumentnr: 401659 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

20.10.1964 - Dokumentnr: 515232 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

22.08.1939 - Dokumentnr: 905625 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28

27.06.1973 - Dokumentnr: 510726 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:211

Vei, vann og avløp

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

Utleie

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

Radonmåling

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

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i

aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

Tlf: 458 84 505

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmegler fullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

25.11.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyr av lånefinansiering.

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

HELGESENS GATE 84E

VEDLEGG

Nabolagsprofil

Helgesens gate 84E - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

	Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min	0.2 km
	Sofienberg Linje 17	7 min	0.5 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min	0.6 km
	Carl Berners plass Linje 5	9 min	0.6 km
	Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	9 min	0.7 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min	1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	13 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

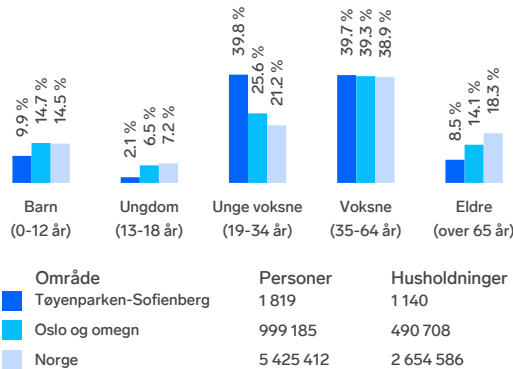
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min	0.3 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 100 barn	5 min	0.4 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-4 år) 21 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Joker Carl Berner Søndagsåpent	6 min	0.5 km
Rema 1000 Sofienberg	6 min	



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

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Gående
- 

3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

- 

Monrads gate balløkke

Ballspill

6 min

0.5 km
- 

Sofienberg ungdomsskole

Aktivitetshall, ballspill

7 min

0.5 km
- 

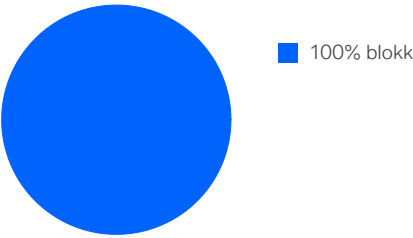
Fresh Fitness - Carl Berner

6 min
- 

SATS Carl Berner

11 min

Boligmasse



«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

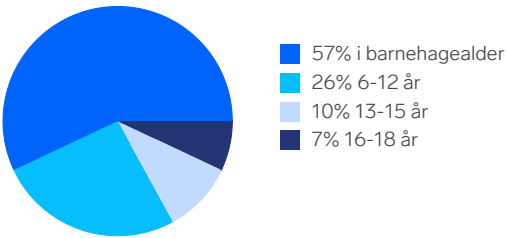
Carl Berner Torg

8 min
- 

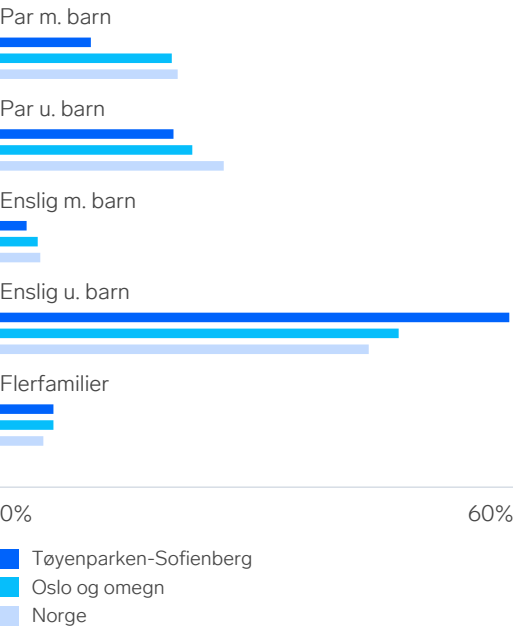
Vitusapotek Carl Berner

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

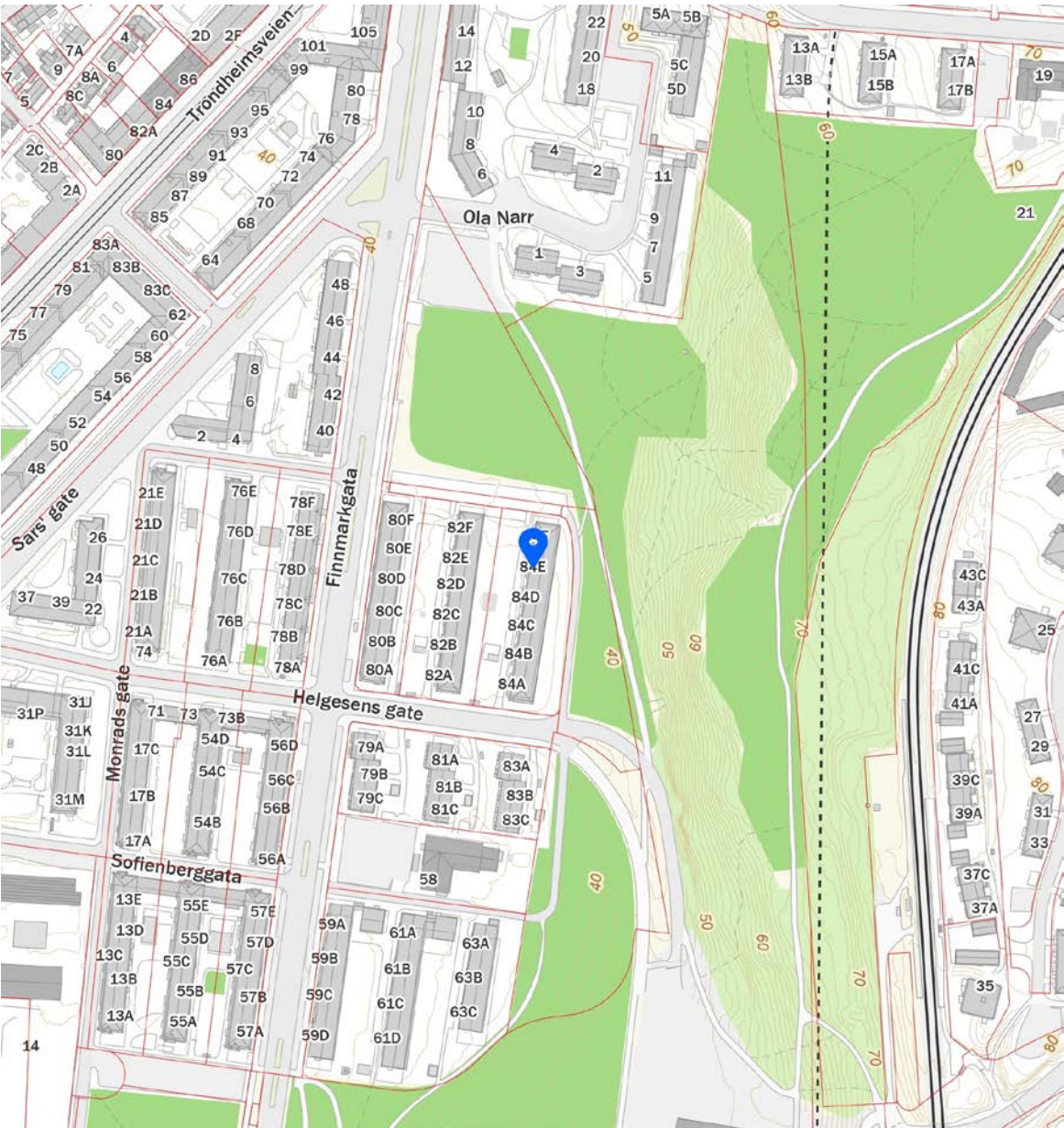
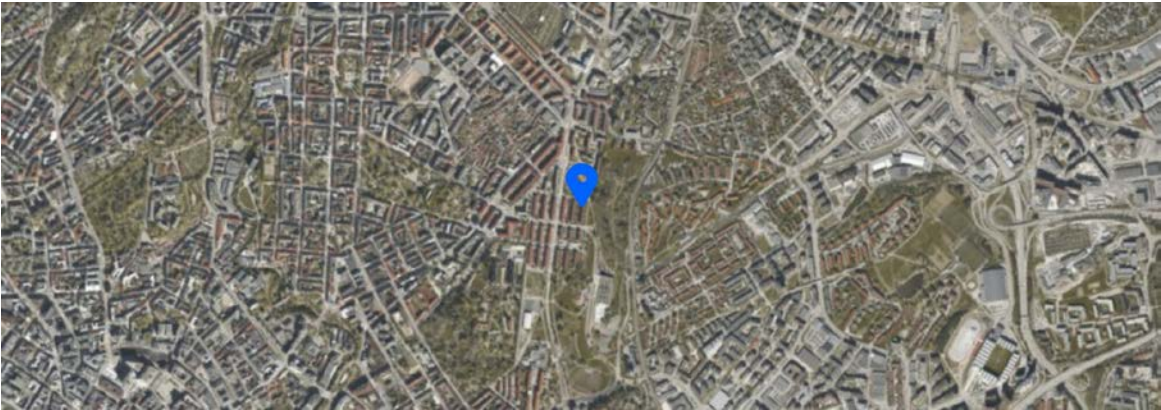


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Helgesens gate 84 E, 0563 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 229, bnr. 30
-  Aksjenummer 77, 477-481

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 Rapportdato: 10.11.2025 Oppdragsnr.: 13722-3224 Referansenummer: ZA1298

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligstakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øy

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685



NITO

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen leilighet med blant annet bad og kjøkken fra 2017, samt nye flater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Ett vindu i stuen er topphengslet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt.

Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Balkongen er på ca. 3 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte glatte flater. Teglvegg på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong.

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

Eldre malte glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i gulvet på badet (vurdert i eget punkt). Det er opplyst at varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2017 i følge tidligere salgsoppgave.

Avtreksksventil over dusjen med naturlig oppdrift. Overstrømming under døren.

Det er betong/murvegg på badet og våtsonen bak dusjen vender mot nabo/oppgang. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps uttrekkbart, svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er fra 2017.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør bad: Rørskap med samlestocker og stoippekraner. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet. Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Røranlegget på kjøkkenet er byttet i 2017 og røropplegg på badet er byttet i 2003 i forbindelse med oppgradering av rør og bad i regi av aksjelaget.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Friskluftsventil i stuen og på begge soverommene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A. Det er utført elkontroll på anlegget i 2017 av tidligere eier i følge klistremerke i skapet. I tilstandsrapport fra forrige salg er det opplyst at spredernetet er nytt i 2017.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

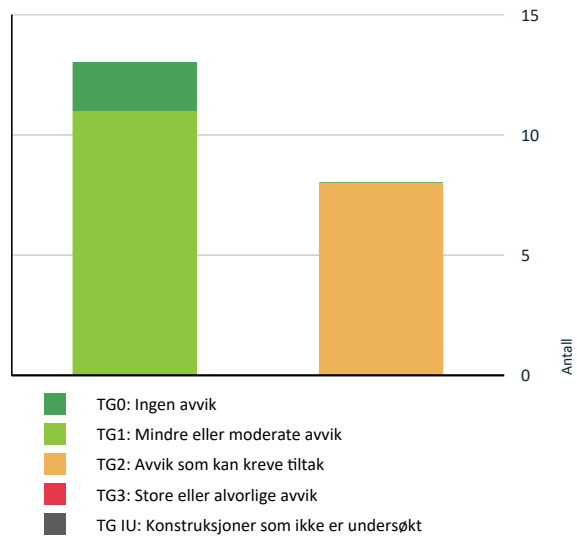
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom stue og gammelt soverom er tatt ned og kjøkkenet er flyttet ut i det gamle soverommet med en åpen stue/kjøkken løsning. Det gamle kjøkkenet er i bruk som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag. Det er en egen oppstilling av fremlagte dokumenter i rapporten.

Det er ikke utført undersøkelser hos plan og bygningsmyndighetene med mindre dette er opplyst i egne punkter i rapporten.

Hvis det er kostnadsestimater i rapporten (TG 3) så må disse betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1949

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater, tegl og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Pen leilighet med blant annet bad og kjøkken fra 2017, samt nye flater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Ett vindu i stuen er topphengslet.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall:

2020

Kilde:

Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 2020 med glassfelt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 88 cm. Balkongen er på ca. 3 m².

Balkongen er omtrent vestvendt.

Vurdering av avvik:

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

Bruksslitasje på gulv. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte glatte flater. Teglvegg på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Målinger i soverom: 8 mm. over 2 meter og ca. 2 mm. gjennom hele rommet. Stue: 3 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

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

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

TG 2 Innvendige dører

Eldre malte glatte innerdører med terskler. Noen bruksmerker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen bruksmerker/bruksslitasje. Dørene fungerer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alternativt bytte dører. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i gulvet på badet. Det er opplyst at varmekilder fungerer som de skal.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. I tilstandsrapport fra tidligere salg er det opplyst at membran og sluk er fra 2003, men dette er antagelig ikke riktig siden det foreligger faktura på legging av membran fra 2017. Sluk er sannsynligvis fra 2003.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall:

2017

Kilde:

Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og membranmansjett.

Det er fremvist dokumentasjon i form av faktura fra A- Membran AS fra 2017 på legging av membran på bad.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil over dusjen med naturlig oppdrift. Overstrømming under døren.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet og våtsonen bak dusjen vender mot nabo. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Kvik med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps uttrekkbart, svingbart blande batteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i halvøyt skap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenet er fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/aksjelag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Det er kursoversikt i skapet.

Kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er stoppekraner til blande batteriet.

Røranlegget på kjøkkenet er byttet i 2017 og røropplegg på badet er byttet i 2003 i forbindelse med oppgradering av rør og bad i regi av aksjelaget. (Ref. salgsannonse fra tidligere salg).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Dette gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.



Rørskap på badet.



Manglende tettemuffer i benkeskapet på kjøkkenet.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Vurderingen gjelder interne rør.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Avtrekksventil på badet. Friskluftventil i stuen og på begge soverommene. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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 i oppgangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 50 A.

Det er utført elkontroll på anlegget i 2017 av en tidligere eier i følge klistremerke i skapet. I tilstandsrapport fra tidligere salg er det opplyst at spredernettet er nytt i 2017. Dette arbeidet er det ikke fremvist samsvarserklæring på. Manglende samsvarserklæring(er) gir TG 2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1.

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

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

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

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

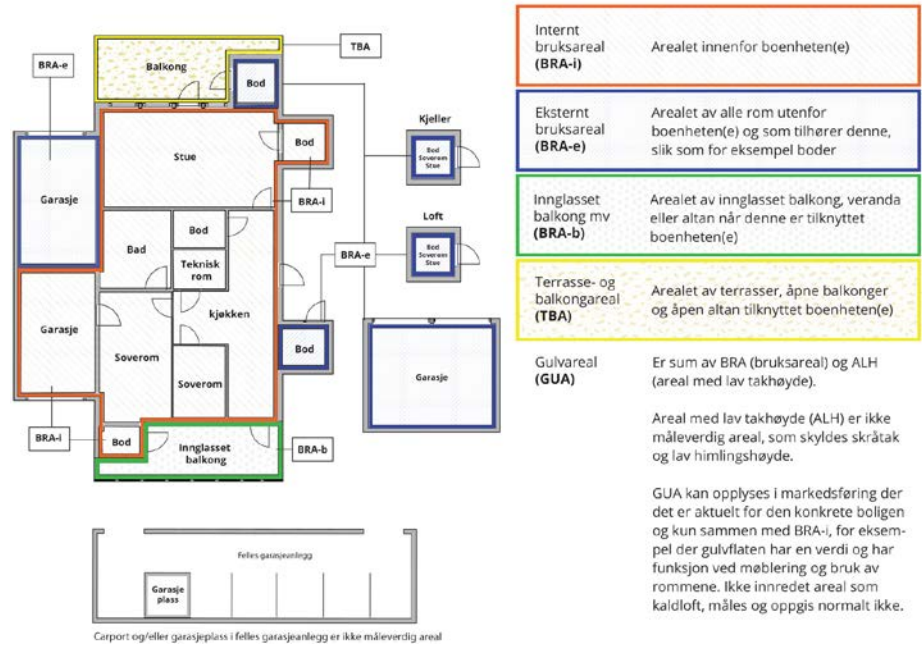
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64			64	3
Kjeller		3		3	
Loft		8		8	
SUM	64	11			3
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, stue, kjøkken, 2 soverom, gang		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 258 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m².

Kjellerbod (BRA-e) avrundet til 3 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 13 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 8 m². Bodene er merket med 309.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av aksjelaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg mellom stue og gammelt soverom er tatt ned og kjøkkenet er flyttet ut i det gamle soverommet med en åpen stue/kjøkken løsning. Det gamle kjøkkenet er i bruk som soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinduer er byttet i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Leietager	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	30		0	3850.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Helgesens gate 84 E							
Hjemmelshaver							
As Helgesensgate 82/84							

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
309/Helgesensgate 82/84 AS	933724360	309	OBOS	Thomas Borg Rasmussen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
77, 477-481	175	6 045 31.12.2024	101 435 05.11.2025
Kommentar			
Selskapets aksjekapital er på kr 100 800,- fordelt på 576 aksjer á kr175,- Andel fellesgjeld er ikke kjent.			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sofienberg i Oslo. Gangavstand til Tøyenparken, Ola Narr, Tøyenbadet (under bygging), Sofienbergparken, Botanisk hage med mer. Kort vei til utesteder, restauranter, kino og forretninger. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk, T- bane og buss.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92461912			
Kommentar				
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

ii) **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.

iii) **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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 fuktnivå 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/ZA1298>

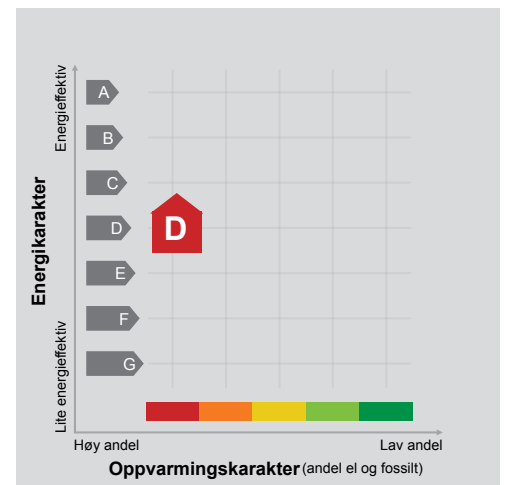
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Helgesens gate 84E
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	80580118
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-185797
Dato	31.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

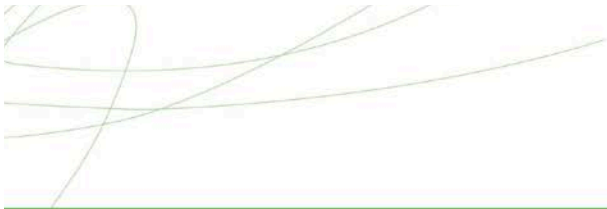
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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:

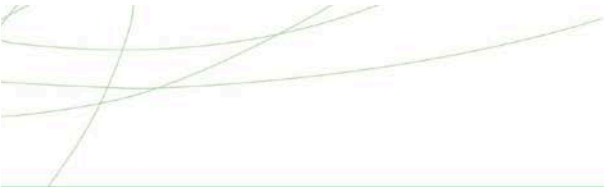
- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

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



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	1947
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

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>)

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Helgesens gate 84E	80580118	H0302	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1947

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 965 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 414 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	153,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 965 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 965 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 965 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	89,7 %
--------------------------------------	--------

Helgesens gate 84
J.nr. 498/46 N/HF.

Sendes tilbake.

Ad.bl. 76 På planen (bl. 75) over tilfluktsrom er avmerket typebetegnelse for dører til gassluse og tilfluktsrom og for luftvernlem som skal dekke nødutgang fra tilfluktsrom mellom oppg. A og B.

Søknaden (bl. 76) om utsettelse med å utføre de forlangte innredninger (anbefales) innvilget ettersom huset er praktisk talt ferdig og tatt i bruk. Dog anbefales det at nevnte luftvernlem og -dører innkjøpes så snart de kan skaffes fra fabrikk.

Oslo, bygningsinspektøren i Østre distrikt, 20. desember 1948.

Søknad bl. 76 innvilget
Godkjennes som innstilt.

Oslo, bygningsjefens kontor, den 21-12 1948

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse.

til utførelse i ad. bl.

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den, 23-5-1949

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 498/46

Ekspedisjons-Dokument 6,

angående våningshus

på matr.-nr. 84 Helgesens gt.

Innlevert

Attestert

AHJ/RE

84 Helgesens gate.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Kjeller. Det er sprekker i flere av golvene.

Det anmeldte w.c.rom er ikke ferdig. Eventuell bruk av rom i kjeller til annet enn hva det er anmeldt til må ikke finne sted.

Trappeganger. Det er ikke oljemalt rundt søppelnedkastlukene. Oppgangene bør oljemales i en høyde av 1.5 m.

Leilighetene. Vannrørene på kjøkken og i bad kondenserer sterkt. Rørene i 1. og 2. etg. bør isoleres. Forbindelsen mellom rør og golv på kjøkkenet må være i sådan stand at fuktighet ikke kan trenge inn under linoleumsbelegget.

Det er ikke ventil i yttervegg i det minste soverom.

Vegger og tak i kjøkken, entre, bad og murflater i skaper og kott må oljemales.

Det mangler rist over balkongavløpene hos Klausen i D, 4.etg. og hos Aakervik i F, 1.etg.

Den anmeldte barnehage er ikke ført opp.

Vedrørende ventilasjonen viser en til særskilt anmeldelse. Oslo helseråd den 10. juni 1949.

Etter fullmakt

A. Hjelmerud

2

Padu DISTRIKT

4. Instilling

Bl. 1000 and bl. ~~138~~ 78

Dato, byråingsstedets kontor den, 20-6 1969

Sendes tilbake til herr by. ningsjefen.

Ad bl. 78 (above)

1. Hvis det gjelder bare de priv. veier på tomta, har ikke noe å bemerke. Hvis det også gjelder opparbeidelse av off. gate, må veisjefens samtykke innhentes.
2. Opparbeidelsen av forhagene må foregå i samråd med hagebrukskontoret.
3. En av de viktigste forutsetninger for at et boligbygg tillates tatt i bruk, er den at de brann tekniske sikringstiltak er utført. De ildsikre, selv lukkende dørene må derfor innsettes uoppholdelig.
4. Ansvarshavende må medvirke til at w.c.-skaffes forskriftsmessig ventilasjon.
5. (Anbefales) godkjent p.g.a. forholdene.
6. Bemerket.
7. "
8. Også ansvarshavende må medvirke til at de betingelser som er stillet i forbindelse med ventilasjonsanlegget, blir oppfylt.

De ovenfor nevnte mangler på rettes snarest og bygningskontrollen varsles for nytt tilsyn. *Byggesak nr. 111/1998*

Oslobygningsinspektører i Østre distrikt, 25. juni 1949.

S. Mokim

Bygningsinspektørens påtegning filtreres og meddeles.

O. e. bygningssjefens kontor, den 27-6 1949

BYGNING'S CHIEF

Sendes herr BRANNSJEFEN

ni beskribose.

~~## unclassified - and -bt~~

Intet å bemerke. En tillater sig å anbefale at der
utstedes ferdigattest.

Oslo den 20/ 10 1950

M. Berge

filbakesendes hr. bygningsinspektøren

Intet a bearker

Gele. trannessen der 257

For transference

H. Lieber

Sandnes OSLO HJELPERAD

~~the~~

pany

Oslu bygningskontroll, østre distrikt den 8/11-50

For insp: *H. thurstoni*

AHJ/AaU.

84 Helgesensgt.

--Sendes Oslo Bygningskontroll.

Det anmeldte w.c. i kjelleren er ikke ferdig.

Det må oljemaales rundt søppelnedkastslukene. Vegger i trappegangen bør oljemaales i en høyde av 1.5 m. Vannrørene i kjøkken og bad i 1.- og 2. etasje må isoleres. Da malerarbeide i kjøkkenentre og bad nå er påbegynt forutsetter en at dette blir fullført snarest. Vedrørende ventilasjonsviser en til særskilt anmeldelse.

Oslo Helseråd, 24. november 1950.

J. Nissen.
bm.

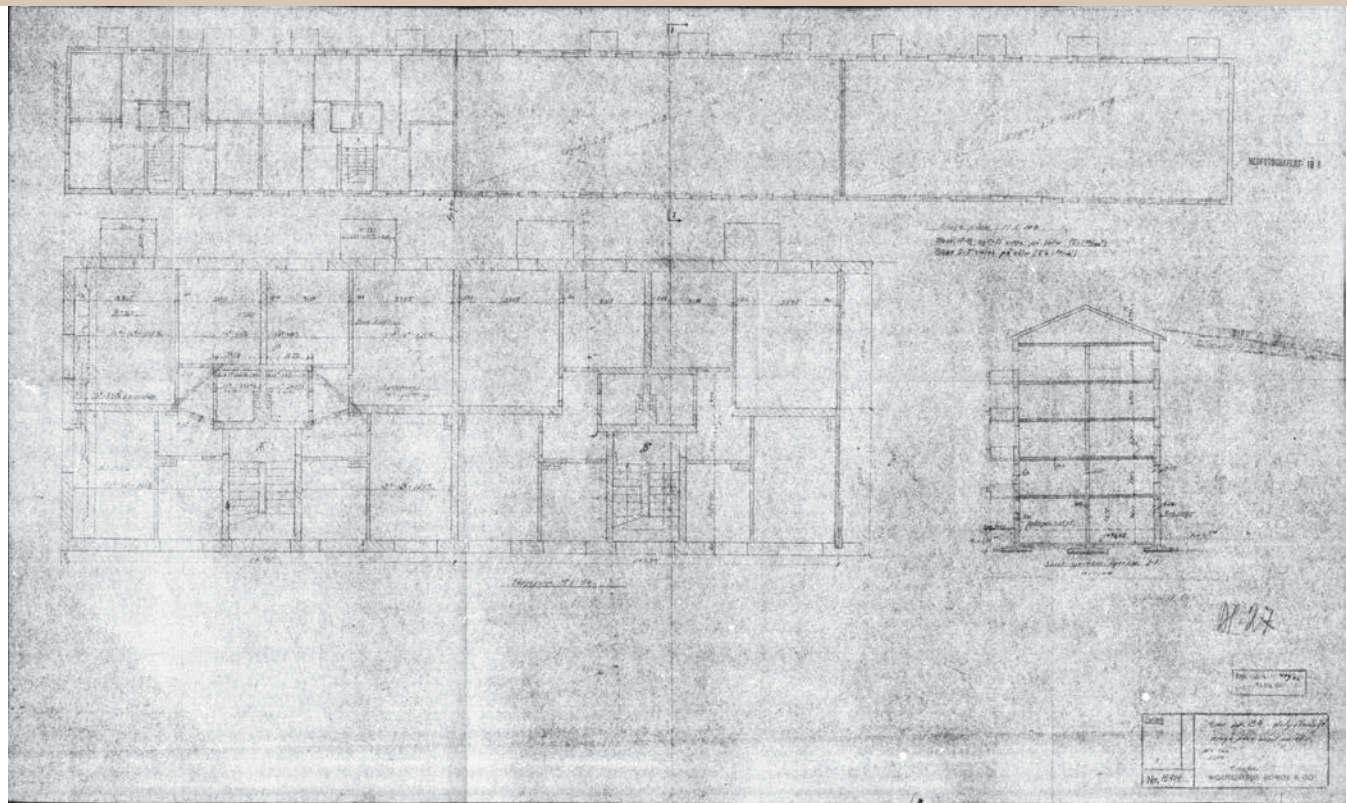
OSLO ENGINEERING CONTROL
17514 27 NOV 1955

A. Hjelmerud.

Sendes OSLO HELSERÅD

til besiktigelse. ~~til undersøgelse i anl. bl.~~ 29 ny

Oslø bygningskontroll, østre distrikt den 12/8-57



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250178 . Vår ref.: 0061-1-14902 Dato: 05.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: HELGESENSGATE 82/84 AS
Organisasjonsnr: 933724360
Aksjonær: Rasmussen, Thomas Borg
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 14902
Aksjeboenhetsnummer: 00085
Adresse: Helgesens Gate 84 E, 0563 OSLO
Aksjenummer: 77, 477-481
Gnr. 229
Bnr. 30

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92461912.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har 44 parkeringsplasser til utleie. Styret tildeler plass. Parkeringsleie faktureres særskilt pr halvår. Jfr regler for parkeringsplasser vedheftet selskapets vedtekter. Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapet - se pkt. 3 i husordensregler. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11428138-50
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Restsaldo: 2 494 841,00
Innfrielsesdato: 01.06.2029
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11428138-30

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Restsaldo: 134 046,00
Innfrielsesdato: 01.12.2025
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 2
IN-avtale: Nei

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenr.: 98207757527
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo: 629 085,00
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenr.: 98207843032
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo: 4 981 801,00
Innfrielsesdato: 30.04.2050
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenr.: 98208325957
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 1 477 255,00
Innfrielsesdato: 30.05.2054
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 015,00,-
Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 015,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets lealpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	174,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 559,-
Annen formue:	6 045,-
Gjeld:	106 301,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11428138-50
Restsaldo:	26 050,51
Kapitalkostnader:	3 579,80
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11428138-30
Restsaldo:	1 399,68
Kapitalkostnader:	1 430,11
IN-avtale:	Nei

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207757527
Restsaldo:	6 568,75
Kapitalkostnader:	86,60
IN-avtale:	Nei

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207843032
Restsaldo:	51 998,50
Kapitalkostnader:	349,67
IN-avtale:	Nei

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208325957
Restsaldo:	15 418,08
Kapitalkostnader:	96,56
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 435,52,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jane Lovise Karoline Filseth Andersen, e-post: helgesensgt82og84@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eierskifterelaterte
tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Helgesensgate 82/84 AS

Organisasjonsnummer: 933724360
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. desember kl. 09:00 til 21. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslatte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Nicolai Hofset er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Jane Filseth Andersen og Hampus Nilsson er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Solceller på taket

Bakgrunn:

Ved årsmøtet i 2022 godkjente generalforsamlingen følgende vedtak vedrørende solceller på taket:

"Styret får fullmakt til å gå til innkjøp av et ferdig montert solcellepanel-anlegg som skal installeres på taket av både blokk 82 og 84, gitt at arbeidet blir godkjent av Oslo kommune. Styret får også fullmakt til å leie inn profesjonell bistand i prosjektlederrolle dersom det er behov. Styret gis også fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere anlegget. Styret søker om en låneramme på 1,5 mnok."

I beskrivelsen av saken så antydte styret en foreløpig veiledende pris på ca 1,25 mnok inkludert mva.

Etter flere runder hos Plan og bygningsetaten (PBE) har vi fått godkjent et anlegg med integrerte paneler på taket av 84-blokken (hele anlegget samlet på ett tak fremfor to). Tilbudet vi har mottatt, og som har blitt godkjent hos PBE, består av 228 integrerte paneler. Fratrullet støtte fra Oslo Kommune vil hele anlegget, alt inkludert, koste ca 1,9 mnok. Differansen fra 1,25 mnok til 1,9 mnok skyldes at det opprinnelige tilbudet vi fikk tok utgangspunkt i utenpåliggende paneler som PBE ville ha integrert, samt at det har gått over halvannet år i en langdratt søknadsprosess og inflasjonen har vært høy. Både representanter fra OBOS og valgt entreprenør har inspisert taket og gitt grønt lys for installasjon. Foreløpig godkjent støtte fra Oslo Kommune er kr 500.000.

Styrets innstilling er i utgangspunktet at det opprinnelige vedtaket er innenfor det nye tilbudet, men gitt at det har gått lang tid, prisen er endret og at vi siden våren 2022 har fått mange nye beboere, så ønsker vi å fremme saken på nytt før vi inngår avtale og setter i gang med installasjonen.

Dersom vi signerer på det nye tilbudet så vil anlegget bli installert så snart snøen forsvinner i 2024 og vi vil starte med egenprodusert strøm veldig snart!

Økonomi:

Anlegget vil kunne bistå med å holde felleskostnadene nede som følge av lavere strømgifter året rundt i hele dets levetid. Leverandøren påpeker også at de integrerte panelene vil kunne bidra med reduserte kostnader ved en fremtidig oppgradering av taket ellers ettersom panelene vil erstatte taksteinene der de blir installert.

Gitt en gjennomsnittlig strømpris inkludert nettleie på 150 øre/kwh så er hele investeringen tjent inn i løpet av 14 år i form av reduserte strømgifter. Panelene har en produksjonsgaranti på 25 år. Om gjennomsnittsprisen blir høyere de neste årene så vil anlegget være lønnsomt betydelig raskere. Strømprisen for husholdninger medregnet avgifter og nettleie, men før strømstøtten trekkes fra, var på 235,3 øre/kWh i 2022 (SSB).

Hva strømprisen vil være de neste årene er umulig å forutse, men støtteordningen for solcellepanel til borettslag fra Oslo Kommune er avviklet og erstattet med en annen støtteordning fra Enova som vi ikke er kvalifisert for. Det vil si at dersom vi ikke går for dette tilbudet så vil vi miste sjansen til å få bevilget kr 500.000. Fremtidige støtteordninger vil det med stor sannsynlighet bli mindre av etter hvert som det blir mer vanlig med solceller på taket.

Styret foreslår at vi søker om en låneramme fra OBOS Banken før å sørge for likviditet, men at vi bruker det vi kan av oppsparte midler etter dialog med forretningsfører. På den måten kan vi holde faktisk utbetalt lånebeløp så lavt som mulig.

Styrets innstilling

Det er flere årsaker til hvorfor styret ønsket å ta initiativ til dette tiltaket. Den ene årsaken er av miljømessige hensyn og å bidra til det grønne skiftet, men det har også vært en klar økonomisk motivasjon bak tiltaket. At investeringen har blitt større enn først antatt endrer ikke på det - tiltaket



er fortsatt miljømessig bra og økonomisk gunstig med relativt konservative forutsetninger. Men man ser ikke gevinstene like fort som vi først hadde håpet på. Ettersom dette er en større investering så ønsker styret å fremstille saken så nøytralt som mulig og ønsker derfor ikke å fremme en innstilling den ene eller andre veien.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å signere avtale for installasjon av solceller på taket av 84-blokken, samt ta opp nødvendig lån for å finansiere anlegget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557507831321

Dokument

0061 Helgesensgate 82/84 AS
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-01-03 11:49:05 CET (+0100) av Sondre Kvalvik Steigen (SKS)
Ferdigstilt den 2024-01-09 20:19:55 CET (+0100)

Initiativtaker

Sondre Kvalvik Steigen (SKS)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
sondre.kvalvik.steigen@obos.no
+4797758874

Underskriverne

Nicolai Hofset (NH) <i>+4791356108</i> <i>Signert 2024-01-03 12:21:40 CET (+0100)</i>	Jane Filseth Andersen (JFA) <i>+4790557381</i> <i>Signert 2024-01-09 20:19:55 CET (+0100)</i>
Hampus Nilsson (HN) <i>+4794224929</i> <i>Signert 2024-01-05 15:27:32 CET (+0100)</i>	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



HUSORDENSREGLER FOR A/S HELGESENSGATE 82/84

**Vedtatt på generalforsamling 24. april 1990,
sist endret på digital generalforsamling våren 2023.**

Aksjonærene oppfordres til i felles interesse å hjelpe til med å opprettholde ro og orden i lagets eiendommer. Aksjonæren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne.

1. Alminnelige ordensregler.

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre. Parkering av biler og kjøretøyer i inngangspartiene er ikke tillatt. Feilparkerte biler kan bøtelegges og eventuelt taues bort for eierens regning og risiko.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst. Sykler settes i sykkelboden.

2. Leiligheten og boområdet.

Det skal være ro i leiligheter og boområde fra kl. 22.00 til 07.00. Omfattende støyende aktiviteter (som f.eks. musikkøvelser eller banking og boring ved oppussing) skal bare skje i tidsrommet kl. 07.00 - 19.00 på hverdager (09.00 - 19.00 på lørdager). Søn- og helligdager skal det være ro.

3. Dyrehold.

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i boligselskapet. Men det følger av borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd at beboeren kan ha dyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Dersom beboer mener å ha gode grunner for unntak fra regelen må beboer søke styret via Vibbo. Eksempler på dyr som er lov og ikke må søkes om er: innekatt, marsvin, hamster og førerhund.

4. Søppel.

Til avfall benyttes søppelbeholdere. Avfallet skal kildesorteres i henhold til kommunale regler og pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papiravfall skal kastes i egne containere.

5. Fellesarealer.

Det er aksjonærenes ansvar å holde fellesarealer ryddige. Private eiendeler skal oppbevares i personlige boder. Dette er grunnet sikkerhets- og brannhensyn. Private eiendeler som er plassert i fellesarealene kan fjernes av styret for eiers regning og risiko.

6. Klesvask og tørkeplasser.

Regler for bruk av fellesvaskeriene fastsettes av styret. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene skal følges av alle som benytter vaskeriene. Renhold av vaskerier utføres av aksjonærene selv.

Klesvask kan utføres i leilighetene og fellesvaskeriene alle dager mellom kl. 07:00 og 22.00. Utendørs klestørk på søndager er tillatt.

7. Meldinger og henvendelser.

Meldinger fra aksjeselskapets styre til aksjonærene ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene. Det er ønskelig at aksjonærene prøver å ordne opp i uoverensstemmelser som gjelder husordensreglene eller lignende på egen hånd. Alle skriftlige henvendelser til styret (spørsmål, søknader og skjema) skal sendes via Vibbo.

8. Leiekontrakten.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og til punkt 3 og 4 i vedtekter for Helgesensgate 82/84 AS.

9. Ventilasjon i leiligheter

Det er aksjonærenes ansvar å påse at leiligheten er tilstrekkelig ventilert slik at kondens eller fukt ikke oppstår og kan skade boligen. Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte på felles ventilasjonskanaler.

10. Brann og sikkerhet

Aksjonærene har ansvar for å påse at brannslukningsutstyr finnes tilgjengelig i egen leilighet. Aksjonærene har plikt til å se til at eventuelle røykvarslere utover de som tilhører det sentrale anlegget fungerer, og til å kontrollere brannslukningsutstyret minst 1 gang pr. år.

11. Grilling

Bruk av gass- eller elektrisk grill på balkongene er tillatt så lenge det ikke går ut over brannsikkerhet.





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 61
AS HELGESENSGATE 82/84

Velkommen til generalforsamling i AS HELGESENSGATE 82/84

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/61>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Tredemølle i vaskerommet
8. Sykkelskur med lader

Med vennlig hilsen,
Styret i AS HELGESENSGATE 82/84

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Jane Filseth Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jane Filseth Andersen og Hampus Nilsson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Styrets-arbeid-2024.docx
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 0061 Helgesensgate 82 84 AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 625. Dette er en økning på 2,5% fra 2024 som i fjor ble satt til gjennomsnittet for 2023 for OBOS-borettslag av tilsvarende størrelse.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 189 625

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Gausdal
Lars stiller gjerne til gjenvalg som varamedlem.
- Marie Jorum
Marie stiller gjerne til gjenvalg som varamedlem.
- Sivert Bakken
Sivert stiller gjerne til gjenvalg som varamedlem.

Sak 7

Tredemølle i vaskerommet

Forslag fremmet av:

Kim Fredrik Cederstrøm Bye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi foreslår at sameiet investerer i en tredemølle som alle kan dele på! Med åtte leiligheter blir dette en rimelig og praktisk løsning for å gjøre det enklere å holde seg i form – uansett vær eller tid på døgnet. Vi har god plass på vaskerommet, slik at alt som brukes der i dag fortsatt kan fungere som normalt. Hvorfor en felles tredemølle? Lett tilgjengelig – Slipp dyre treningssentre og dårlig vær! For hele familien – Perfekt for travle småbarnsforeldre og alle som vil bevege seg mer. Rimelig løsning – En kvalitetsmølle til ca. 13.000 kr betyr kun 135 kr per leilighet i 12 måneder. For organisering av bruken kan vi enkelt sette opp en liste på vaskerommet eller bruke Vibbo til booking.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Vi jobber med oppfølging av tidligere årsmøtevedtak om å utbedre vaskerommene, og mener at tredemølle ikke bør være et prioritert tiltak. Dette er pga. begrenset plass og prioritering av andre utbedringstiltak.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å kjøpe en tredemølle til felles bruk og plassere den på vaskerommet. Tredemøllen kobles til strøm, og det opprettes et enkelt bookingsystem, enten via en liste på vaskerommet eller i Vibbo. Målet er å legge til rette for at beboerne kan gå, jogge, løpe – og nyte en enklere vei til bedre helse.

Sak 8

Sykkelskur med lader

Forslag fremmet av:

Ida Torkjellsdatter Storehaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det anbefales at el-sykler ikke lades inne og i leilighetene. I vårt borettslag ligger dessuten sykkelrommet rett ved utgangsdøra, og dersom det skulle oppstå brann i forbindelse med oppbevaring og lading av el-sykler kan det være problematisk ift. nød-utgang. Sykkelskur med lademuligheter vil selvsagt være en stor utgift for borettslaget - derfor er forslaget å utrede - men borettslaget har allerede brukt mye midler på å sikre ladeplass for bil, og vi burde være like ambisiøse for sykkel.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til forslaget er å stemme nei. Kostnaden med en full utredning blir for høy og et skur vil mest sannsynlig være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Som alternativ vil styret undersøke mulighetene

rundt brannsikre ladeskap som kan plasseres i sykkelbodene. Avhengig av kostnad og utførelse kan dette presenteres som et alternativ ved en senere anledning.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede mulighetene for sykkelskur med ladere.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane L. K. Filseth Andersen	Helgesens Gate 82 D
Nestleder	Nicolai Hofset	Helgesens Gate 84 D
Styremedlem	Hampus Nilsson	Helgesens Gate 82 B
Styremedlem	Camilla Wedul	Helgesens Gate 82 B
Varamedlem	Lars Gausdal	Helgesens Gate 82 A
Varamedlem	Katrine Z. Gogstad	Helgesens Gate 82 D
Varamedlem	Marie Jørum	Helgesens Gate 84 E

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Helgesensgate 82/84 AS

Aksjeselskapet består av 96 leiligheter knyttet til aksjer. Helgesensgate 82/84 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933724360, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 29 30

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Helgesensgate 82/84 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har det siste året avholdt månedlige styremøter, fysisk og digitalt, besvart i overkant av 225 henvendelser på Vibbo. Bruken av Vibbo er nå godt etablert som hovedkanal for kommunikasjon med beboere, og e-post er i all hovedsak nå for kommunikasjon med leverandører. Det har også vært noe kommunikasjon med beboere via SMS og telefonsamtaler. I tillegg er dialogen i bakgården økt, det er vi veldig fornøyd med. Hovedprosjekter for styret i 2024 har vært solcelleprosjektet (tak 84), nye griller, energirådgivning og trepleie.

Dugnader

Det har blitt avholdt dugnad på både vår og høst, og oppmøte og innsats har vært upåklagelig. I tillegg har det vært arrangert to minidugnader for å rake gress etter høstklipp av enga bak 84D og for å montere de to nye grillene. Vi går videre i 2025 med håp og forventninger om å fortsette den gode trenden.

Uteområder

Arbeidet med å fornye og utbedre uteområdet er stadig i utvikling. Plantekassene som ble satt opp i 2022 er fremdeles i bruk, og vi har mottatt forespørsler fra flere interessenter. Antallet er fremdeles det samme som ved oppstarten. På baksiden av blokk 84 fortsetter prosjektet med vill-enga, noe som blant annet innebærer at gresset bare vil bli klippet et par ganger i sesongen. Arbeidet ellers med oppgradering av uteområdene ble satt på vent i 2022 pga. økte strømutfgifter og usikkerhet rundt hvordan dette ville treffe oss økonomisk. Vi har ikke gått videre med dette i 2024, men ambisjonen er fremdeles tilstede.

Parkeringsplassen

Vi har pr 27.03.2025 ingen ledige plasser og 11 beboere i kø.

Til informasjon

Styret har videreført praksisen å benytte seg av Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon mellom beboere og styret. Det er ønskelig fra styret at beboere benytter seg av funksjonaliteten på Vibbo for å innhente informasjon og for å kommunisere med styret. Det er vår erfaring av responstiden på henvendelser er mye kortere, og vi har lagt ut ganske mye informasjon på Vibbo under Tema som beboere kan finne frem til selv. Støtte til nettsiden er avsluttet hos Obos, og denne er ikke lenger tilgjengelig.

Solcelleprosjektet ble ferdigstilt i juli 2024 – etter flere års arbeid og saksbehandling motstand hos Plan- og bygningsetaten rundt bestemmelser estetisk uttrykk. I 2024 produserte anlegget 26.660 kWh strøm. Total produksjon hittil (april 2025) er over 40.000 kWh, og vi har redusert vårt CO2 forbruk med over 45 tonn.

Styret har også fått energirådgivning som oppfølging av årsmøtevedtak, og følger opp med Enova og Oslo Kommune for refusjon av utgifter i forbindelse med dette. Bygningsmassen er i god stand og det er ikke anbefalt større tiltak for utbedring. Rapporten konkluderer med at kun to mindre utbedringer anbefales foretatt.

Vi kjøpte inn to store griller i 2024, og disse er nå i bruk av beboerne.

AS HELGESENSGATE 82/84
ORG.NR. 933 724 360, KUNDENR. 61

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 503 984	4 353 524	4 352 000	4 352 000
Andre inntekter	3	267 050	498 806	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 771 034	4 852 330	4 532 000	4 532 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-24 675	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-185 000	-175 000	-175 000	-185 000
Avskrivninger	15	-55 375	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 399	-14 048	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-189 110	-179 843	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-50 160	-163 563	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-395 616	-187 373	-345 000	-347 000
Forsikringer		-342 698	-366 876	-320 000	-384 000
Kommunale avgifter	9	-902 590	-770 625	-872 000	-991 000
Energi/fyring	10	-480 711	-519 000	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-450 951	-412 923	-440 000	-458 000
Andre driftskostnader	11	-494 083	-415 575	-399 000	-413 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 584 779	-3 229 501	-3 206 000	-3 444 000
DRIFTSRESULTAT		1 186 255	1 622 830	1 326 000	1 088 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 473	17 368	0	0
Finanskostnader	13	-628 654	-496 364	-542 000	-627 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-595 181	-478 996	-542 000	-627 000
ÅRSRESULTAT		591 073	1 143 834	784 000	461 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		591 073	1 143 834		

AS HELGESENSGATE 82/84
ORG.NR. 933 724 360, KUNDENR. 61

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 499 300	3 499 300
Tomt		2 327 226	2 327 226
Andre varige driftsmidler	15	2 022 907	0
SUM ANLEGGSMIDLER		7 849 433	5 826 526
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	116 221
Forskuddsbetalte kostnader		116 118	113 062
Andre kortsiktige fordringer	16	262 904	4 327
Driftskonto OBOS-banken		402 465	968 996
Sparekonto OBOS-banken		12 072	446 625
SUM OMLØPSMIDLER		793 559	1 649 231
SUM EIENDELER		8 642 992	7 475 757
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	100 800	100 800
Udekket tap	18	-2 116 671	-2 707 744
SUM EGENKAPITAL		-2 015 871	-2 606 944
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 184 733	9 615 672
Beboerinnskudd	20	250 400	250 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 435 133	9 866 072
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		140 053	92 737
Påløpte renter		14 830	48 034
Påløpte avdrag		68 847	75 858
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 730	216 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 642 992	7 475 757
Pantstillelse	21	22 750 400	21 250 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i AS Helgesensgate 82/84

Jane L K Filseth Andersen	Nicolai Hofset	Hampus Nilsson
Camilla Wedul		

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 503 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 503 984

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	246 050
Automatpenger	19 800
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	267 050

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 085

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 185 000.
I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 7 849, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 399.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-160
SUM KONSULENTHONORAR	-50 160

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 222
Drift/vedlikehold VVS	-9 650
Drift/vedlikehold elektro	-93 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 238
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 468
Kostnader dugnader	-8 766
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-395 616

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-629 725
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-270 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-902 590

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-442 510
Andre fyringskostnader	-38 201
SUM ENERGI / FYRING	-480 711

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 617
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 931
Diverse leiekostnader/leasing	-8 673
Verktøy og redskaper	-277
Driftsmateriell	-3 685
Vaktmestertjenester	-379 289
Andre fremmede tjenester	-21 360
Trykksaker	-91
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 849
Andre kontorkostnader	-665
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-2 498
Velferdskostnader	-1 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-494 083

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 072
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 854
SUM FINANSINNTEKTER	33 473

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Husbanken	-19 671
Renter og gebyr på lån Husbanken	-143 445
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-49 491
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-353 244
OBOS-banken	-62 553
Renter på leverandørgjeld	-250
SUM FINANSKOSTNADER	-628 654

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1949	4 037 426
Oppskrevet 1972	766 160
Tilgang 2003, baderomsrehabilitering	1 953 744
Avskrevet tidligere år	-3 258 030
SUM BYGNINGER	3 499 300

Tomten ble kjøpt i 1990.
Gnr.229/bnr.29 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2024	82 032	
Avskrevet i år	-5 469	76 563
Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	1 996 250	
Avskrevet i år	-49 906	1 946 344
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 022 907	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-55 375

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundeutbytte Gjensidige	16 854
Parkering utfakturert i 2025	246 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	262 904

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr. 100.800, fordelt på 576 aksjer a` kr. 175. Aksjonærene eier 6 aksjer hver. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboer.

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet. Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 502 747	
Nedbetalt i år	254 154	-243 099
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 726 912	
Nedbetalt i år	543 913	-2 729 175
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	271 762	
Nedbetalt i år	52 416	-675 822
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	382 907	
Nedbetalt i år	71 494	-5 045 599
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 962	-1 491 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-10 184 733	

NOTE: 20

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig	-250 400
SUM BORETT SINNSKUDD	-250 400

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	250 400
Pantelån	10 184 733
Påløpte avdrag	68 847
TOTALT	10 503 980

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 499 300
	2 327 226
TOTALT	5 826 526



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HELGESENSGATE 82/84

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HELGESENSGATE 82/84.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 19:05:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3QJFHJEYF-FZNTF-VNKFE-PP2KN-3BFGG

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.

Vedlegg 3

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.

16 av 19

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 61 Selskapsnavn: AS HELGESENSGATE 82/84

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Jane Filseth Andersen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Jane Filseth Andersen og Hampus Nilsson er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

17 av 19

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 189 625

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Lars Gausdal

☐ Marie Jørum

☐ Sivert Bakken

Sak 7 Tredemølle i vaskerommet

Sameiet vedtar å kjøpe en tredemølle til felles bruk og plassere den på vaskerommet. Tredemøllen kobles til strøm, og det opprettes et enkelt bookingsystem, enten via en liste på vaskerommet eller i Vibbo. Målet er å legge til rette for at beboerne kan gå, jogge, løpe – og nyte en enklere vei til bedre helse.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sykkelskur med lader

Styret skal utrede mulighetene for sykkelskur med ladere.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Vedtekter

for AS Helgesensgate 82/84, org nr 933 724 360

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.03.1976, sist endret på ordinær generalforsamling 26.04.2010, sist endret på ordinær generalforsamling 14.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Helgesensgate 82/84 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 800,- fordelt på 576 aksjer á kr175,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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. Vilkår for dyrehold følger av selskapets husordensregler.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av boligen i inntil tre år, forutsatt at aksjeeieren har bodd i boligen minst ett av de siste to årene, og at det foreligger styregodkjennelse av leietager. En av de følgende forutsetningene må være tilstede for ytterligere utleie:

- aksjeeieren er en juridisk person, eller
- aksjeeieren skal være bortreist som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller dennes ektefelle, eller

- dersom det gjelder bruksrett som noen som har krav på etter ekteskapsloven eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning av bruksoverlating dersom ett eller flere av disse kravene er oppfylt, kan kun nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller hvis brukeren under andre omstendigheter ikke ville blitt godkjent som andelseier.

Hvis selskapet ikke har svart på skriftlig søknad om godkjenning av bruker/leietager innen en måned etter at søknaden er mottatt, skal brukeren/leietageren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken minker ikke aksjeeierens plikter overfor laget.

(5) Det vises for øvrig til Borettslagsloven § 5 for mer detaljer.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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 karmen.

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

(4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets 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) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer. Styret skal velges blant aksjeeiere i selskapet. Dersom minimumsantallet ikke oppfylles kan sittende styre, ved behov, anskaffe kvalifisert bistand hos forretningsfører eller advokat.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Dersom et styremedlem ønsker å fratre etter sitt første funksjonsår, skal det velges en erstatning for dette styremedlemmet som skal fungere det resterende året det opprinnelige styremedlemmet er valgt for.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker. Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen finner behov for, og kontrollen av selskapets anliggende tilsier dette. Styremøter sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet. Styremøter ledes av styrelederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede, velger styret en møteleder.

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

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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) Styrets øvre grense for enkeltdisponeringer er kr 50.000,-.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Saker tilknyttet parkeringsplassen
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Vedtak om å rive ned, selge eller bygge om de bygg selskapet eier må fattes med minst to tredjedelers flertall.

(2) Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har ikke møtelder stemt, ellre det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Parkering

(1) Selskapets styre skal sørge for at de 44 parkeringsplassene selskapet disponerer forvaltes på en rasjonell og hensiktsmessig måte.

(2) Generalforsamlingen fastsetter eget reglement for parkeringsområdet, herunder ordensregler, leie for den enkelte parkeringsplass, størrelse på innskuddet og regler for fordeling av parkeringsplasser.

(3) Ved inngåelse av avtale om leie av parkeringsplass skal det betales leie for den resterende delen av det inneværende året og et innskudd. Leien for den enkelte parkeringsplass følger av reglementet. Leien skal aldri settes lavere enn til at den dekker utgifter til drift av parkeringsområdet, herunder også utgifter til lys, oppmerking, snømåking, strøing, feiing med mer.

(4) Inntekter og utgifter tilknyttet parkeringsområdet regnskapsføres under en egen post i selskapets regnskaper. Utgiftene består av leie til Oslo kommune for deler av området, i henhold til avtale med Oslo kommune, leie til AS Helgesensgate 82/84 for rett til å disponere deler av selskapets areal til parkeringsplasser og vedlikeholdskostnader. Inntektene består av den samlede leie som betales for parkeringsplassene. Dersom balansen mellom inntekter og utgifter viser et overskudd, kan dette kun benyttes til formål tilknyttet drift og vedlikehold av parkeringsområdet. Underskudd må dekkes av parkeringsselskapets medlemmer over neste års leie av parkeringsplass.

(5) Leien dekker perioden 1.1. til 31.12. hvert år. Avtalen om leie av parkeringsplass kan sies opp med en måneds varsel og gir rett til tilbakebetaling av innskudd og resterende leie for året fra den 1. i måneden etter fravikelse av parkeringsplassen.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

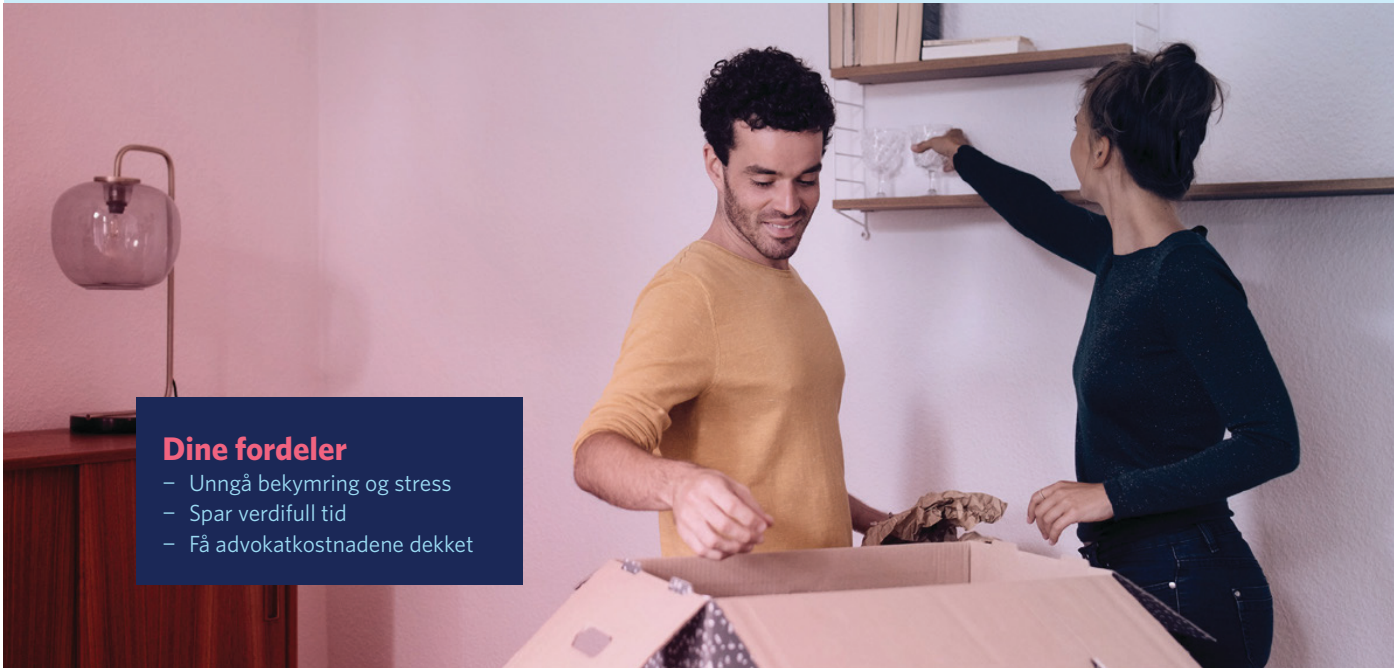
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

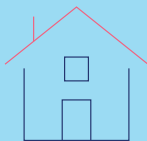
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250178

Selger 1 navn

Thomas Borg Rasmussen

Gateadresse

Helgesens gate 84E

Poststed

OSLO

Postnr

0563

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TBR

Document reference: 02250178

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250178

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250178

Tilleggskommentar

Ifølge tidligere eier ble bad, kjøkken og gulv pusset opp i 2017

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TBR

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Borg Rasmussen	23ea40c1985b32d88db6f c86d09c62916be2fba9	10.11.2025 11:56:16 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 02250178

Document reference: 02250178



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

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



Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING