



IDYLLISKE OLA NARR

Helgesens gate 81A

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Helgesens gate 81A -
Presentert av Emera eiendomsmegling!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE
Kr 6 500 000,-	Aksjeleilighet
OMKOSTNINGER	EIEFORM
26 693,-	Aksje
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM
6 748 099,-	2
FELLESKOSTNADER	ETASJE
5 103,- pr. mnd	2
FELLESGJELD	BYGGEÅR
Kr 221 406,-	1952
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
62/74 kvm	- Ikke angitt

Din megler



Michelle Lehn Jensen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no

+47 458 84 505

Rålekker og nyoppusset 3-R med balkong | Kjøkken & bad fra 2023 | Felles hage | Etterspurt beliggenhet

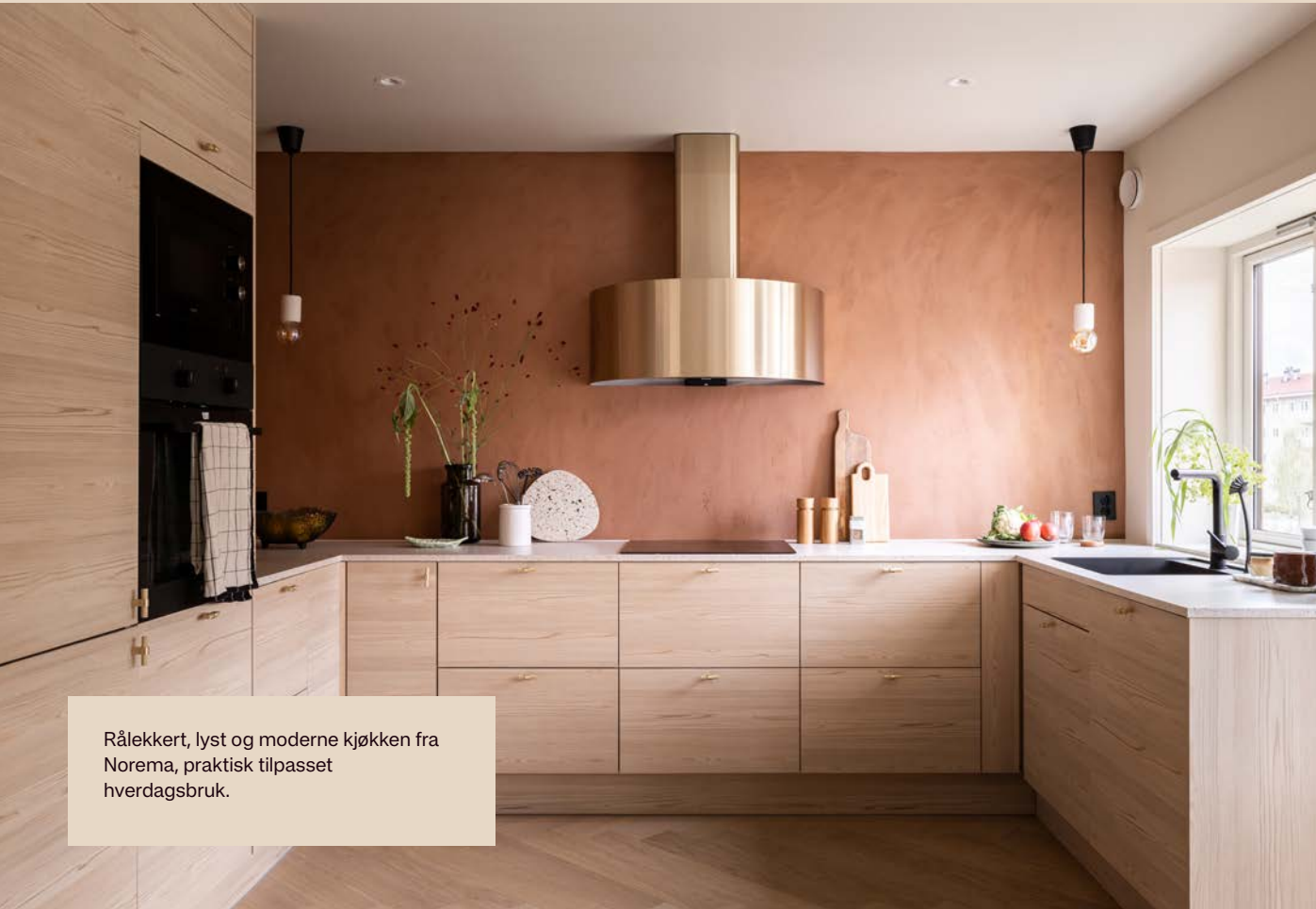
Velkommen til Helgesens gate 81A! - En sjeldent godt gjennomført leilighet med materialvalg av høy kvalitet.

Dette er en rålekker og stilfull 3-roms med solrik balkong mot vest. Boligen har en utrolig smakfull innredning av høy kvalitet med fantastiske fargevalg, her kan du flytte rett inn! I tillegg ligger boligen rett inntil grønne og rolige parkområder ved Ola Narr og med kort vei til Tøyenbadet. Her kommer du til å bo godt i rolige, men likevel sentrale omgivelser!

Kort fortalt:

- Rålekkert bad med TG1 fra 2023
- Delikat kjøkken i hesteko fra 2023
- Solrik balkong mot vest
- Kort vei til park og sentrum
- Lyst fiskebeinsgulv
- Mulighet for peis
- Gjennomførte og plassbygde løsninger
- Kort vei til det meste av kollektivtrafikk
- Flytt rett inn!

Velkommen til visning!





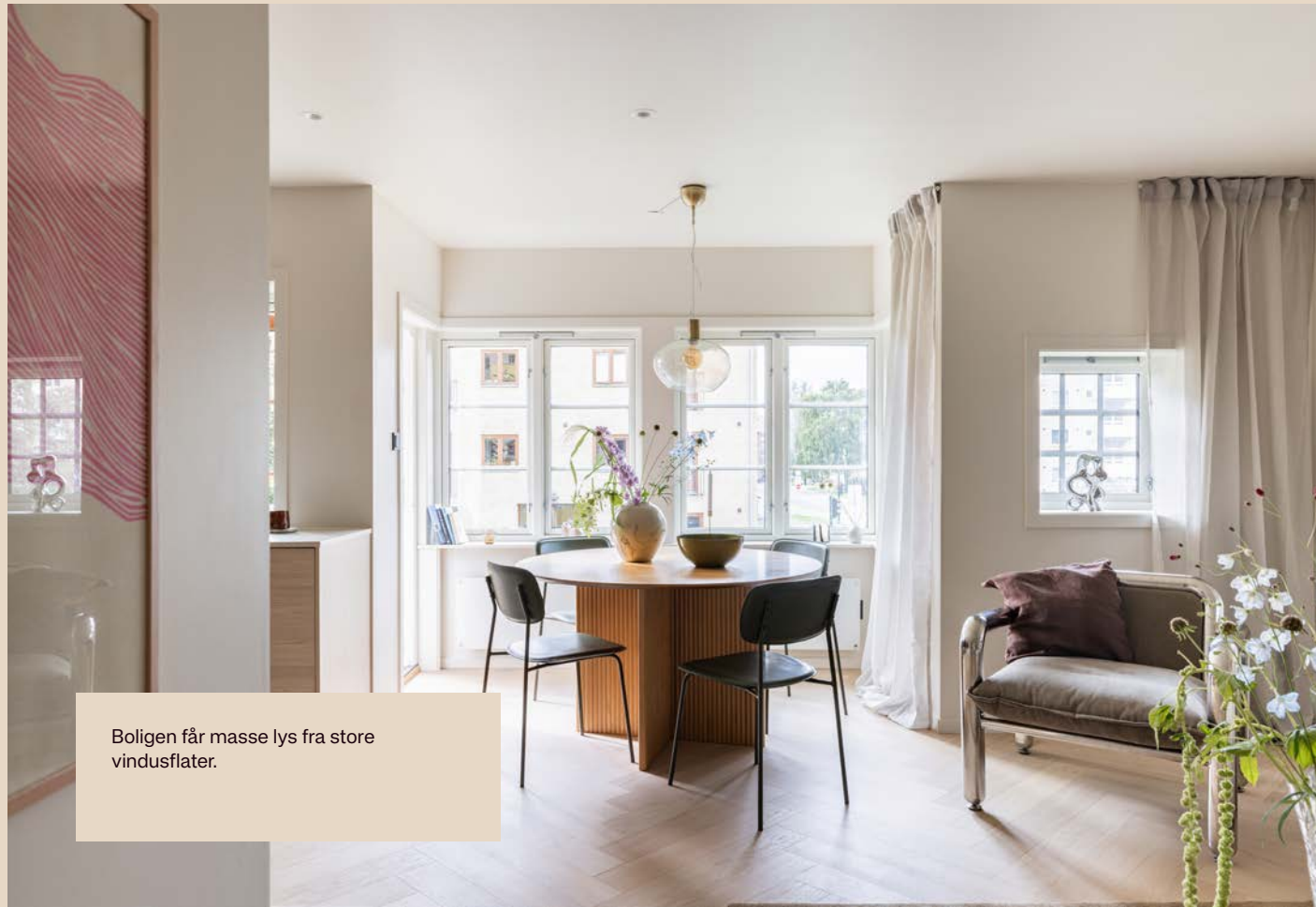
Åpent kjøkken inn mot stuen skaper en hyggelig og innbydende atmosfære.



Her har du en hyggelig og solrik balkong mot vest.



Balkongen har fantastisk utsikt ut på felles grøntområder.



Boligen får masse lys fra store vindusflater.



God plass til spisebord i et utrolig hyggelig karnapp, hvor du har plass til å samle familie og venner til hyggelige



En romslig stue med god plass til sofa og tilhørende "godstoler".



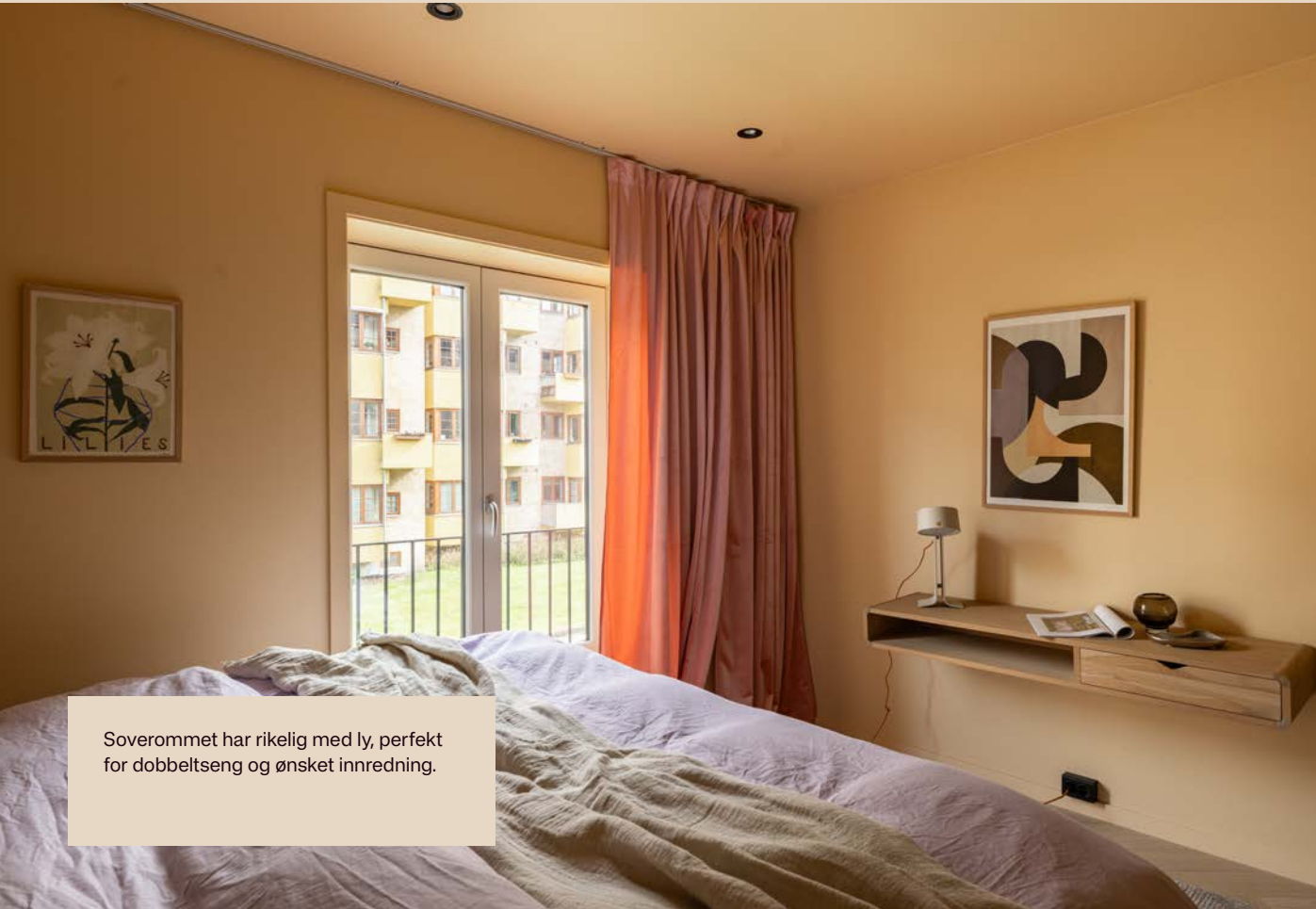
Lækker fiskebensparkett som gir leiligheten et eksklusivt preg.



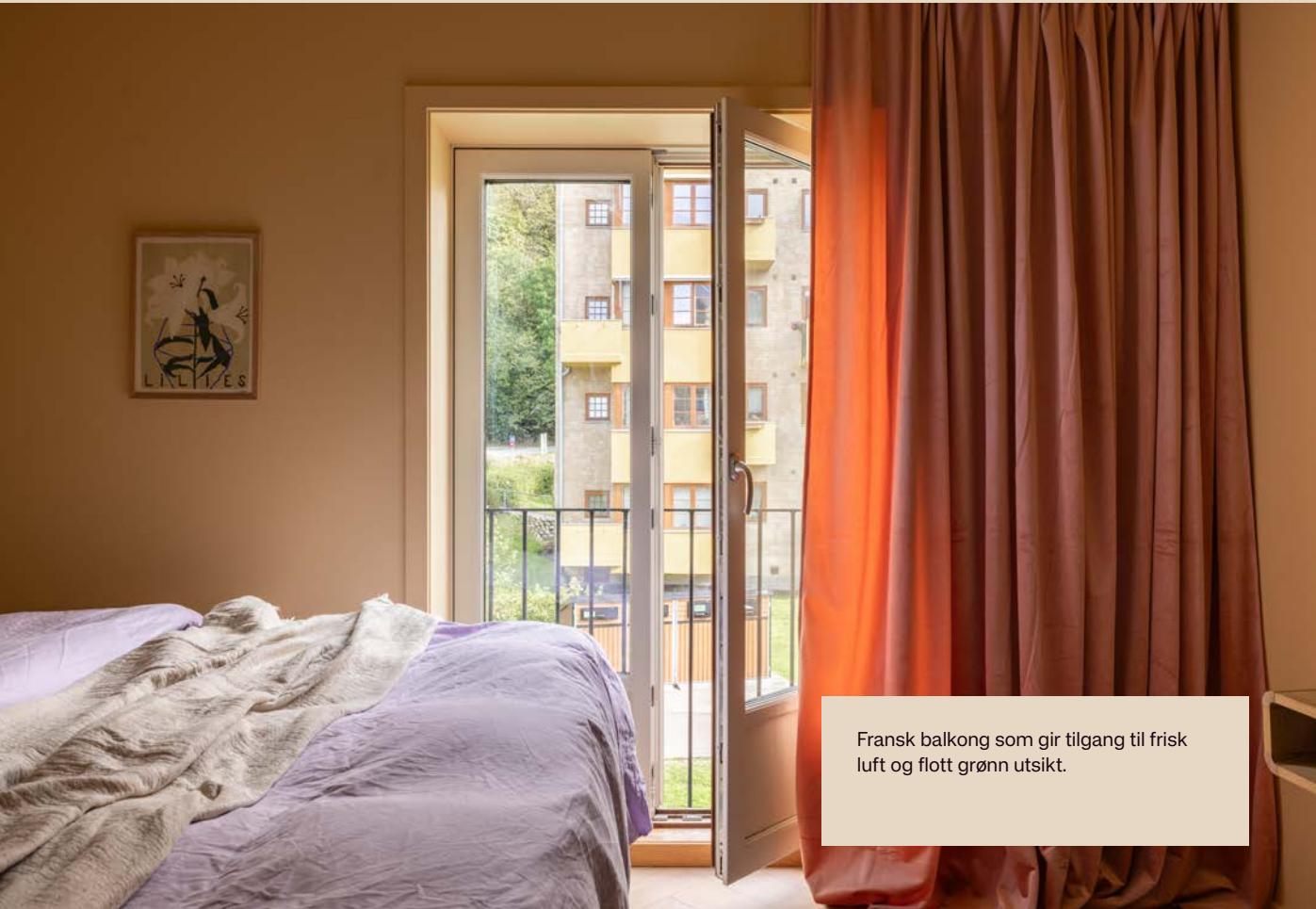
Gangen fungerer som et naturlig knutepunkt med dører til de andre rommene.



Hovedsoverommet tilbyr rikelig plass og en behagelig romfølelse.



Soverommet har rikelig med ly, perfekt for dobbeltseng og ønsket innredning.



Fransk balkong som gir tilgang til frisk luft og flott grønn utsikt.



Det andre soverommet er også romslig med plass til seng, nattbord og øvrige møbler, malt i en varm og behagelig



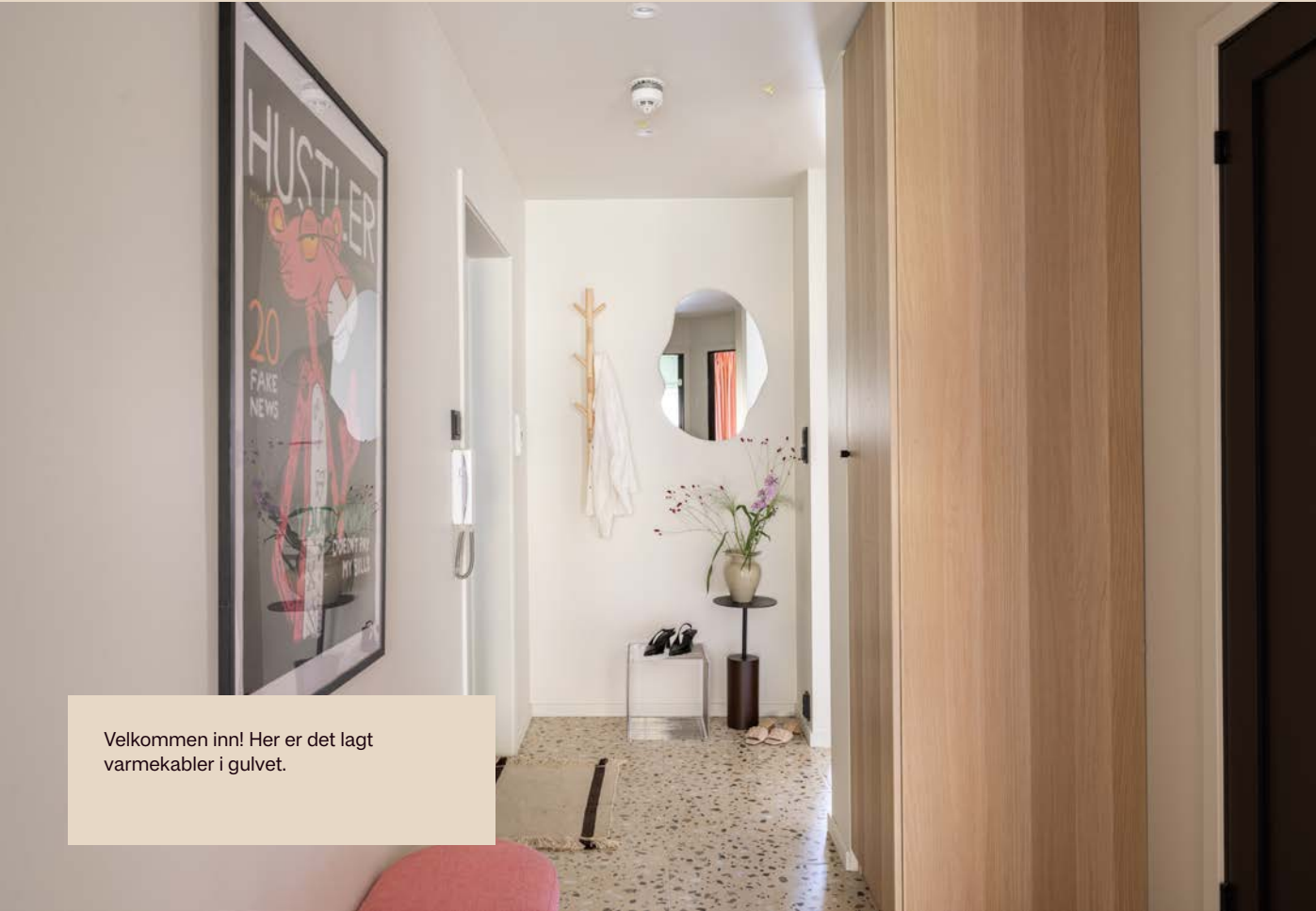
Soverommet gir god plass til garderobeskap.



Rålekkert nyoppusset badrom med en romfølelse som overgår det vanlige i området.



Moderne flislagt bad med dusjnisje og glassvegg, servant med ettgreps blandebeholder, vegghengt toalett og



Velkommen inn! Her er det lagt varmekabler i gulvet.



Flisene i gangen gir et stilfullt preg, og overgangen til resten av rommene skaper en flott balanse mellom klassisk



Velkommen til visning!



Fellesområder med frodig og tiltalende beplantning.



Innbydende utearealer med sitteplasser, beplantning og mulighet for hyggelige grillkvelder under pergola.



Fasade.



Eiendommen ligger vakkert til, omgitt av et rolig og idyllisk miljø.



Kort gangavstand til Tøyenbadet, som byr på innendørsbasseng, utendørsfasiliteter og en moderne

Plantegning



HELGESENS GATE 81A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 500 000,00 (Prisantydning)

221 406,00 (Andel av fellesgjeld)

6 721 406,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

4 150,00 (Noteringsgebyr pr pant)

10 043,00 (Transportgebyr aksje)

14 193,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

26 693,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 735 599,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 748 099,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 748 099

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 103,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Inkluderer: Fibernett, forretningsførsel, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold, felles forsikringer, kommunale avgifter m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Fellesgjeld

Kr 221 406 pr. 26.08.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207366080

Restsaldo: 9 249,50

Kapitalkostnader: 539,17

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207403164

Restsaldo: 212 156,80

Kapitalkostnader: 1 549,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 221 406,30,-, pr. dags dato.

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207366080

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restsaldo: 643 605,00

Innfrielsesdato: 30.01.2027

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207403164

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restsaldo: 14 760 855,00

Innfrielsesdato: 30.09.2044

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

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

Sikringsordning

GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett inkludert i felleskostnader.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 522 873(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 091 492(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

Leiligheten ligger i et område som kombinerer urbane kvaliteter med grønne omgivelser. Her har du alt du trenger i umiddelbar nærhet som dagligvarebutikker, hyggelige spisesteder, kafeer, barer og et bredt kollektivtilbud med både buss, trikk og t-bane. Fra boligen er det kort vei til populære bydeler med et

pulserende byliv, spennende kulturarenaer og et variert utvalg av butikker.

Nabolaget byr på en god miks av parker, rekreasjonsområder og turstier langs elvelandskapet, perfekt både for rolige spaserturer og mer aktive fritidsaktiviteter. I tillegg finnes flere treningssentre, idrettsanlegg og kulturscener i nærheten, som gjør at du har både trening, kultur og underholdning rett i nærheten.

Samtidig oppleves området rolig og skjermet, til tross for den sentrale plasseringen. Trafikkstøy er minimal, og det er flere lune grøntområder hvor du kan trekke deg tilbake fra byens tempo. Området har de siste årene gjennomgått en betydelig oppgradering, med nye møteplasser, oppgraderte parker og moderne fasiliteter som gir nabolaget et løft.

Her får du kort vei til sentrum og andre bydeler, samtidig som du enkelt kan komme deg ut i marka eller til badeplasser på varme sommerdager. Området gir dermed en sjelden kombinasjon av byliv, natur og rekreasjon – alt innenfor gang- eller sykkelavstand.

Parkering

Parkeringsplasser i tilknytning til AS Sofienbergt. 59 og AS Helgesensgt.79 eies av Oslo Kommune. Leies og drives av bileierne i nevnte selskap i fellesskap. Ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksiparkeringstid, 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.

Parkeringsplassen i tilknytning til AS Sofienbergt. 59 og AS Helgesensgt.79 eies av Oslo Kommune. Leies og drives av bileierne i nevnte selskap i fellesskap. Ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste.

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

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et

ekspedisjonsdokument datert 06.02.1950. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot 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.

Kommentar til dagens planløsning: Rommenes plassering er som på opprinnelige plantegninger, men vegg mellom kjøkken og stue er tatt ned og så er veggene med dør inn til det største soverommet skråstilt.

Innhold

Boligen inneholder: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

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: 62 m²
BRA - e: 12 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 7 m² Kjellerbod
2. etasje
BRA-i: 62 m² Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og entré
5. etasje
BRA-e: 5 m² Loftsbod

TBA fordelt på etasje
2. etasje

2 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.

Ikke målbare arealer

Loftsbod med gulvareal på ca. 12,5 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 5 m². Bodene er merket med 211.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

Stue
Stue, kjøkkendelen og soverommene har vakker fiskebensparkett som virkelig setter preg på rommet. I kontrast til dette finner man de mer særpregede flisene i entréen, som tilfører leiligheten et unikt uttrykk. Overgangen mellom materialene gir en stilfull kombinasjon av både klassisk eleganse og moderne karakter. Spiseplassen har en ideell størrelse og er plassert i en naturlig sone som gjør at den oppleves integrert, uten å dominere stueområdet.

Kjøkken
Kjøkkenet er oppgradert og fremstår moderne og funksjonelt. Det byr på rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt gode arbeidsflater som gjør matlagingen både enkel og behagelig. Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra Norema med glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum og moderne ettgreps armatur med uttrekkbar funksjon. Løsningen inkluderer induksjonstopp, integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap, samt innebygd kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er montert både komfyrvakt og lekkasjestopper for økt sikkerhet.

Soverom 1
Dette soverommet er lyst og innbydende med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning og annet ønsket møblement. Soverommet har en koselig fransk balkong med grønt og fredelig utsyn. Med store vindusflater kommer det inn rikelig med dagslys som skaper en behagelig atmosfære. På begge soverommene er det også lagt nydelig fiskebensparkett.

Soverom 2
Soverom to er også romslig med god plass til seng, nattbord og annet ønsket møblement. Rommet byr på fleksible innredningsmuligheter og en lun atmosfære malt i en dun farge.

Bad

Lekker baderom med en romfølelse som overgår det vanlige i bygningen. En gjennomtenkt detalj er den integrerte nisjen med belysning i dusjonen. Selve dusjløsningen er også ekstra romslig og gir en behagelig opplevelse i bruk. Badet er flislagt med dusjnise med glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Balkong
Solrik vestvendt balkong med plass til et lite sittehjørne.

Entré
Gangen ønsker deg velkommen med varmekabler i gulvet og romslig plass til oppbevaring av klær og sko.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

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.

Følgende følger ikke med med mindre det avtales:
Gult soverom: Garderobeskap, brun eikehylle, vegghengte nattbordslamper
Grønt soverom: Garderobeskap
Bad: Vaskemaskin

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.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Ja, kun av faglært. Totalrenovering av bad. Arbeid utført av Eirik murmester skauge. Tran vvs. Elektriker gruppen. Bjørn simonsen og sønn bygg.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? - Ja, ny membran og nytt sluk.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? - Ja, kun av faglært. Nytt sluk og nytt rør i rør system. Arbeid utført av Tran vvs.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? - Ja, kun av faglært. Nytt el anlegg. Arbeid utført av Elektriker gruppen.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? - Ja.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har

samsvarserklæring.

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:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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).

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk

avtrekk for å kunne gi TG 1.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk: 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
-Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Helgesens gate 81A, 0563 OSLO

Gnr. 229, bnr. 27, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Ingerid Klemp og Mikael Stolanowski

Aksjeselskap

Helgesensg 79 AS

Organisasjonsnummer: 833724452

AS Helgesensgate 79 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett denne.

I løpet av det siste året har vi blant annet inngått ny forsikringsavtale, utført reparasjoner av vinduer, reparasjoner av taklekkasjer, opprydning i selskapets arkiv og dokumenter og samordning av

vedlikeholdshistorikk.

Ellers har arbeidet vært å besvare og følge opp henvendelser fra eiere, oppfølging av HMS-rutiner, utarbeidelse av budsjet, bistand ifm. kjøp og salg, oppfølging av forsikringssaker mm. Styret har avholdt 12 møter det siste året.

Vedlikeholdsarbeid

1. Utskifting av punkterte termoruter (ca 20 stk). Glassene holder dessverre lav kvalitet, men garantitid var utløpt da skaden ble kjent for styret. Likevel fkk vi forhandlet frem at leverandøren dekket materialkostnadene.
Dete utgjorde en god kostnadsbesparelse for oss.
Arbeidet ble utført av Nordvest montasje AS.
2. Reparasjon av taklekkasjer. I høst ble det oppdaget fere taklekkasjer som ble utbedret av Bygårdsservice. I tillegg ble det skiftet fere beslag og takstein, og gjort forebyggende arbeider på resten av taket. Takrenner rensset.
3. Trefelling. Rognetrete ved 81 var råtent og måte felles. Arbeid utført av Bygårdsservice.
4. Fellesboder i 79B og 81C er gjort tilgjengelig for alle beboere ved at låssylindre er skiftet.

5. Muggsopp i trappeoppganger er vasket bort i 79 A, B og C. Det er behov for utbedring av ventilasjon i oppgangene, for å unngå ny fremvekst av mugg.

6.. Det har vært gjennomført service på alle vaskemaskiner og tørketromler.

7. Jordfeil har ført til mye arbeid med feilsøking og utskifting av belysning. Utført av hhv Bygårdsservice og Arkel Oslo AS.

8. Utskifting av defekt låskasse i 83C. Utført av Bygårdsservice.

Leverandører

1. Styret har inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige. Avtalen er forhandlet gjennom Obos, og har dermed mye gunstigere pris.
2. Styret har igangsatt arbeid med å reforhandle vaktmesteravtalen. Arbeidet pågår.

Dugnader/arrangement

Som vanlig har vi hat høst- og vårdugnad, og det har vært veldig godt oppmøte begge ganger. Det ble tat en god ryddesjau i fellesarealer på vårdugnaden. Julegrantenningen ble et veldig hyggelig arrangement, med en fn konsert av to musikere fra Norges musikkhøyskole.

Aksjeselskapets forsikringsselskapGjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 93947483

Husdyr: Dyrehold er tillatt under visse forutsetninger. Se vedlagt vedtekter/ordensregler.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Praktiseres styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettetert med et overskudd på 941 000,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Panelovner
-Varme i baderomsgulvet og gulvet i gangen.

Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 9 054 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

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:

301/229/27:
29.12.1949 - Dokumentnr: 417779 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1951 - Dokumentnr: 404313 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

29.09.1952 - Dokumentnr: 412246 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.07.1950 - Dokumentnr: 409146 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:142

Legalpant: Aksjelaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at aksjelaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 60 492,65
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

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 42 580,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 156 772,65
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og 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.

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 - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsansvarlig

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

04.09.2025

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 - tilbyder av lånefinansiering.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250113	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mikael Stolanowski	Ingerid Klemp
Gateadresse	
Helgesens gate 81A	
Poststed	Postnr
OSLO	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?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Nsf
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: MS, IK

Document reference: 02250113

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad

Arbeid utført av

Eirik murmester skauge. Tran vvs. Elektriker gruppen. Bjørn simonsen og sønn bygg

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran og nytt sluk

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sluk og nytt rør i rør system

Arbeid utført av

Tran vvs

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt el anlegg

Arbeid utført av

Elektriker gruppen

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Document reference: 02250113

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

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: 02250113

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.

Document reference: 02250113

Initialer selger: MS, IK

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikael Stolanowski	9cceb229a388014dcc1da c2f7b47eOdd4cf6c992	21.08.2025 20:00:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingerid Klemp	108a7404754430165e217f d8e7b7da063cac1020	02.09.2025 09:47:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250113

- 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>

Nabolagsprofil

Helgesens gate 81A - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min	0.1 km
Sofienberg Linje 17	6 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min	0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	10 min	0.7 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	11 min	0.8 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min	0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min	0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	20 min	1.5 km
Hersleb videregående skole	12 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

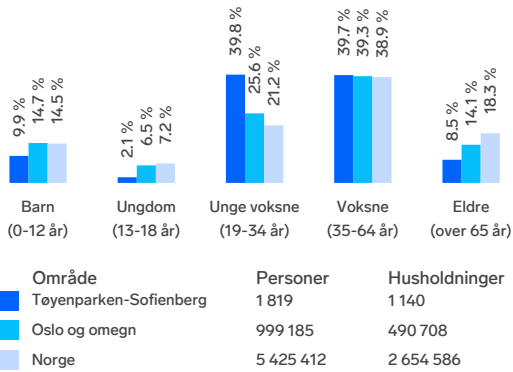
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min	0.2 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 100 barn	4 min	0.3 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-4 år) 21 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	6 min	
Kiwi Trondheimsveien	7 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100



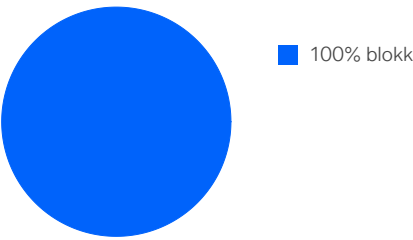
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Monrads gate balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min	
SATS Carl Berner	12 min	

Boligmasse



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

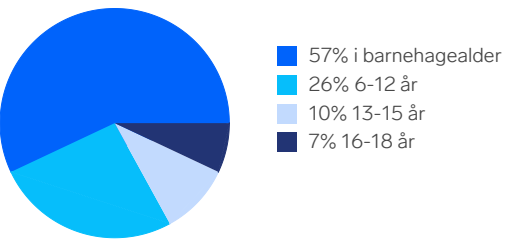
Sitat fra en lokalkjent



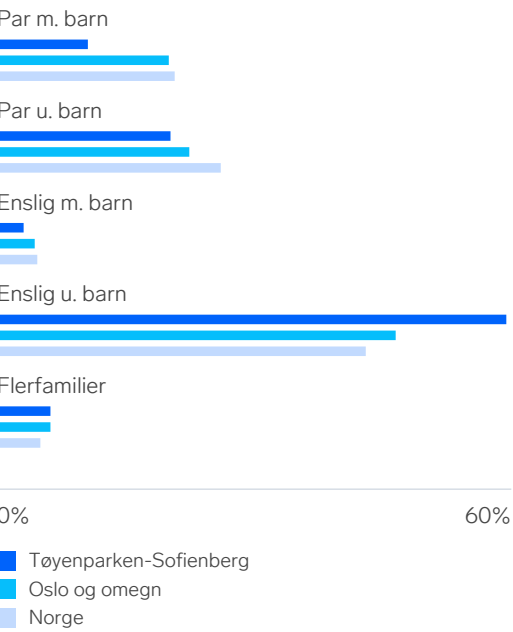
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	9 min
Vitusapotek Carl Berner	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

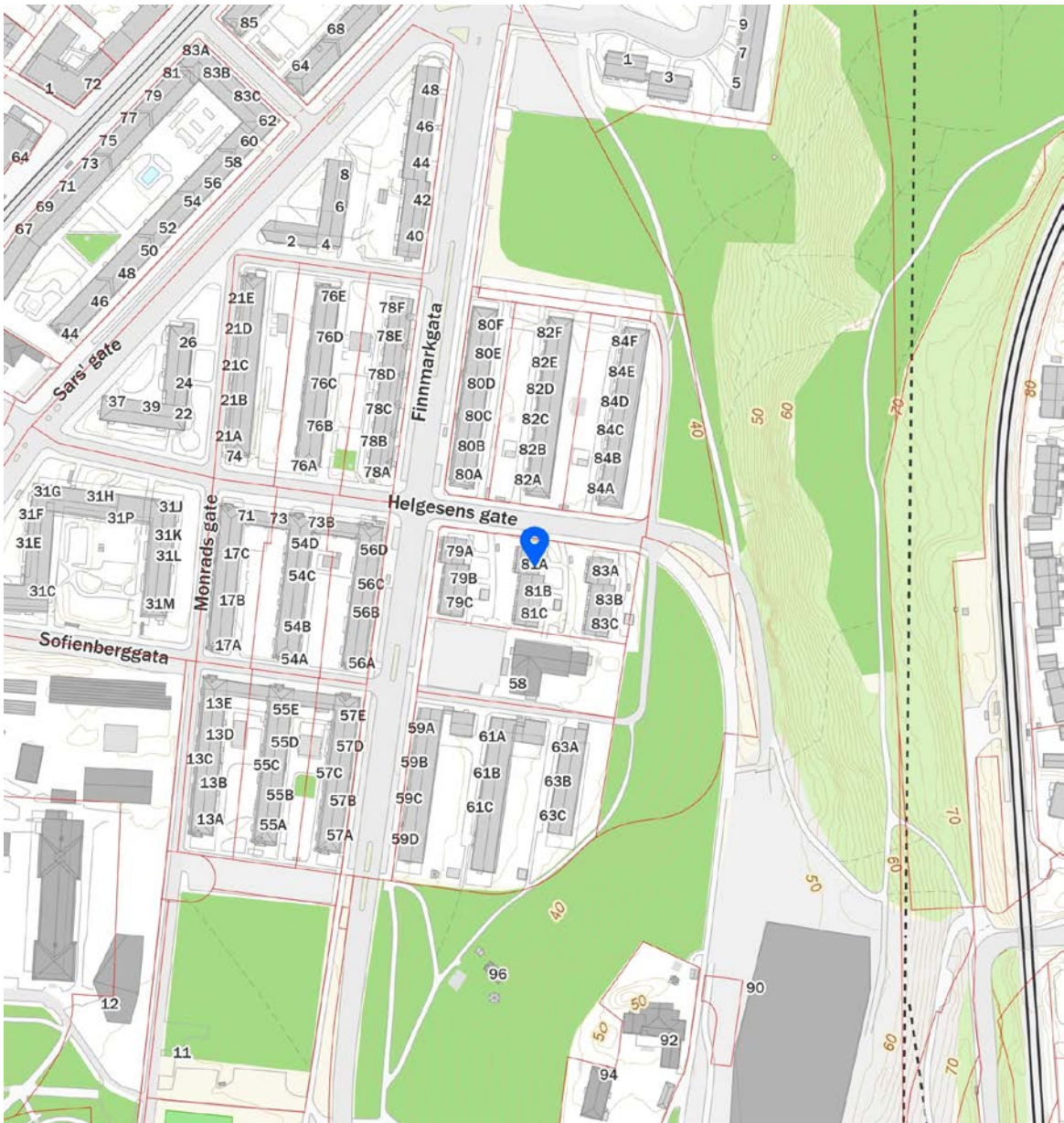
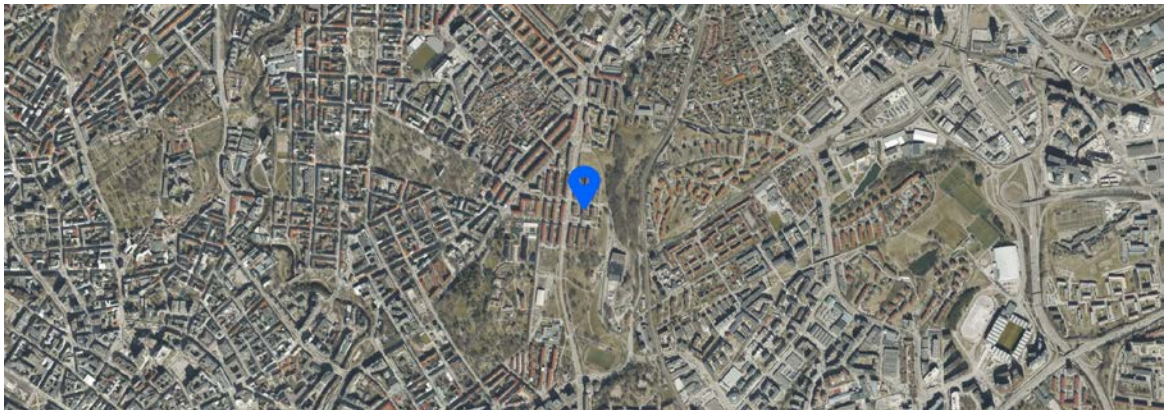


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Helgesens gate 81 A, 0563 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 229, bnr. 27
- Aksjenummer 410-413

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 28.08.2025 Rapportdato: 03.09.2025 Oppdragsnr.: 13722-3167 Referansenummer: LD1127

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

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, boligtakster, 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
- løssøre 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som nyoppusset med nytt bad, kjøkken, flater og uten nevneverdig bruksslitasje. 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: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende betongkonstruksjoner med kostrappet tegl på fasaden.

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

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt i stuen. Tofløyet dør til fransk balkong på soverommet.

Balkong i betong med rekkverk i stål og murkonstruksjon. Balkongen er på ca. 1,75 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

Fransk balkong på det største soverommet. Rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs «hard parkett» lagt i fiskebensmønster i stuen og soverommene. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i alle rom. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

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 stort soverom og i stue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Profilerte sorte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner i stuen som varmekilde. Varme i baderomsgulvet og gulvet i gangen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjinisje med glassvegg, 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 rehabilitert i 2023 og ble utført av Bjørn Simonsen og Sønn Bygg AS.

Det er fremvist dokumentasjon i form av informativ mappe med beskrivelser, henvisninger og bilder. Undersøkelsene forøvrig baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil (naturlig avtrekk) i veggen over servanten.

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

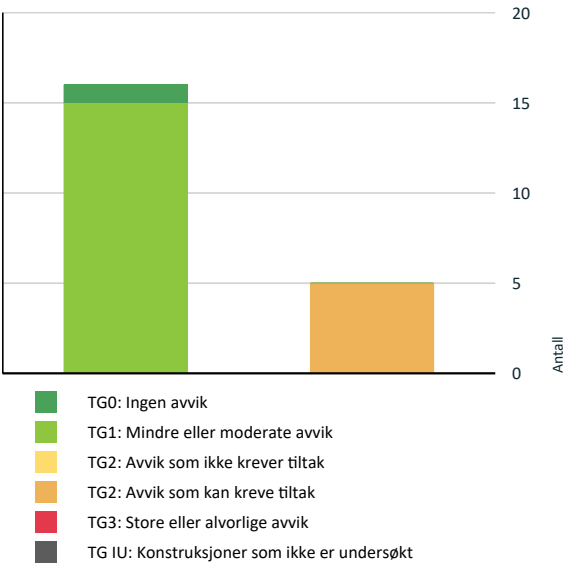
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rommenes plassering er som på opprinnelige plantegninger, men vegg mellom kjøkken og stue er tatt ned og så er veggen med dør inn til det største soverommet skråstilt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! 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 > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1952	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Bolig	
Standard Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Boligen fremstår som nyoppusset med nytt bad, kjøkken, flater og uten nevneverdig bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.	
UTVENDIG	
TG 1 Vinduer	
3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Ett topphengslet vindu i stuen. Ukjent alder. Noe bruksslitasje må påregnes.	
TG 1 Dører	
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt i stuen. Tofløyet dør til fransk balkong på soverommet. Ukjent alder på dørene. Noe bruksslitasje.	
TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger	
Balkong i betong med rekkverk i stål og murkonstruksjon. Gulvet er i malt betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i gulvet. Høyde på rekkverk er ca. 92- 96 cm. Balkongen er på ca. 1,75 m².	
Balkongen er omtrent vestvendt.	
Fransk balkong på det største soverommet. Rekkverk i stål. Høyde på rekkverk er ca. 92 cm.	
Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. 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."

Det foreligger ikke en egen rapport på fellesdeler. Aksjelaget har redegjort for utført vedlikehold i årsmøteinnkallingen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater
Gulv: 1- stavs «hard parkett» lagt i fiskebensmønstre i stuen og soverommene. Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Downlights i alle rom. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.
Følgende er utført i 2023:
-Nedlekting, isolering og innsetting av spotter alle tak. -Varmekabler og fliser i gang. -Overflater helparklet/Nygips. -Ny hard parkett på gulv i alle rom unntatt gangen. (Parketten kan ikke slipes i følge eier).
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 stort soverom og i stue.
Målinger i soverom: 5 mm. over 2 meter og ca. 6 mm. gjennom hele rommet. Stue: 2 mm. over 2 meter og ca. 7 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.
TG 2 Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
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/).
Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører
Profilerte sorte innerdører med terskler.
Årstall: 2023 Kilde: Eier
Andre innvendige forhold
Det er montert elektriske panelovner i stuen som varmekilde. Varme i baderomsgulvet og gulvet i gangen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.
Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.
VÅTROM
2. ETASJE > BAD
Generell
Flislagt bad med dusjnisse med glassvegg, servant med ett greps blandebeholder og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.
Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert i 2023 og ble utført av Bjørn Simonsen og Sønn Bygg AS.
Det er fremvist dokumentasjon i form av informativ mappe med beskrivelser, henvisninger og bilder. Undersøkelsene forøvrig baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Årstall: 2023 Kilde: Eier
2. ETASJE > BAD
TG 1 Overflater vegger og himling
Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.
2. ETASJE > BAD
TG 1 Overflater Gulv
Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisse. Punktsekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 40 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.
2. ETASJE > BAD
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt
Slukrenne med klemring og membranmansjett.



Slukrenne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebeholder. Dusjbeholder med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sifterne. Det er opplyst at sifternen har sikkerhetspose som ved eventuelle lekkasjer leder vann ut under toalettskålen og dermed ivaretar kravet om synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil (naturlig avtrekk) i veggen over servanten. Overstrømming under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, 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.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og betongvegg i stuen. Det er mulig å ta hull eksempelvis i fra soveromssiden, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av vegg. Eier opplyser at det ved rehabilitering ble vegger strippet og bygget opp igjen og at det ikke ble avdekket gamle skader i den prosessen.

Det er utført fuktøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskum og ett greps uttrekkbart svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuksøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i yttervegg. 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/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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestopper og stoppekraner i benkeskapet. Bad: Hovedstoppekraner over luke på badet. Anlegget er ikke koblet i rørskap. Ved eventuelle lekkasjer på vannførende rør vil vann presses gjennom varerørene og ut over himling på badet.



Stoppekraner over himling på badet.

TG 1 Avløpsrør

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

Det er opplyst at soilrør i støpejern er byttet i 2007.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet (naturlig avtrekk). Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler på soverommene og på kjøkkenet. 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.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 115 liter plassert i benkeskap på kjøkkenet. Berederen er fuksikret med lekkasjestopper. Berederen er innebygget og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Berederen er koblet koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever fast tilkobling og bryter).

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Alt elektrisk, inkludert sikringer, er byttet i 2023. Hovedsikring er ikke byttet.

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.
2023 Alt elektrisk, inkludert sikringer, er byttet i 2023. Hovedsikring er ikke byttet.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Elektriker Gruppen AS byttet alt elektrisk i 2023 med unntak av hovedsikring. Det foreligger samsvarserklæring.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Brannvarsler i boligen. Det er brannslukningsapparat i leiligheten. (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 brannsløkkingsutstyr 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

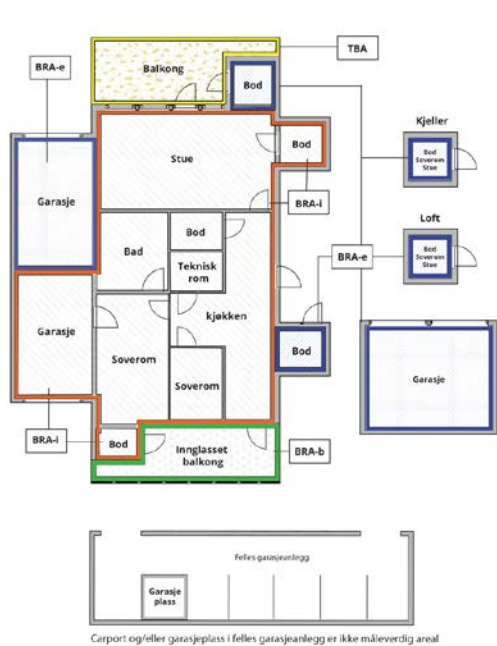
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

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)		
2. etasje	62			62	2
Loft		5		5	
Kjeller		7		7	
SUM	62	12			2
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 2 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 7 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 12,5 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 5 m². Bodene er merket med 211.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommenes plassering er som på opprinnelige plantegninger, men vegg mellom kjøkken og stue er tatt ned og så er vegg med dør inn til det største soverommet skråstilt.

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: Nytt bad, kjøkken og flater i 2023.

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	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Mikael Stolanowski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	27		0	4460.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Helgesens gate 81 A							
Hjemmelshaver Helgesensg 79 AS							

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
211/HELGESENSGATE 79 AS	833724452	211	OBOS	Stolanowski, Mikael Forsethlund og Klemp, Ingerid

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
410-413	1 000	5 398 31.12.2024	221 406 26.08.2025
Kommentar Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører. Aksjekapitalen er på kr. 495.000 fordelt på 495 aksjer a` kr. 1.000.			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Beliggende på Sofienberg i Oslo. Gangavstand til Tøyenparken, Tøyenbadet, Sofienbergparken, botanisk hage med mer. Området ligger sentralt i Oslo og har kort vei til forretninger og servicetilbud. Kollektivtilbudet i området består av 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. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93947483			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 funksjonssprøving 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 fuktninnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LD1127>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Helgesensgt. 81

J. Nr. 357/1950

vaningshus

Anmeldelse.
10 bl. bilag

J. nr. 357/50.

DUPLIKAT SENDT OSLO HELSERÅD OG HERR BRANNSEJFEN

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående Våningshus

Helgesensgt. 81.

på matr.-nr.

58, Sofienberggt. bl. B.

Innlevert

6. feb. 1950.

Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 7. feb. 1950.

Sofien



Nr. 58 Sofienberggata, bl. B.

Bygningssjefens eksp. av 7. febr. 1950.

Sendes herr reguleringsjefen.

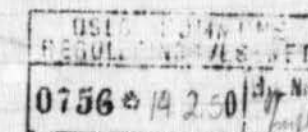
Grensene for nr. 58 Sofienberggata er på bl. 1 vist med grønne linjer. Det er kommet begjæring om oppmåling over den sør for bebyggelsen regulerte offentlige plass, men målebrev over denne er ennå ikke utstedt.

De tre blokker A, B og C bør utskilles som egne matr.-nr. Godkjent delingsplan må derfor sendes inn og kartforretning holdes.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 13. februar 1950.

Arne. Moe

distr.ing.



2 KP/HC. Jnr. 756/50.

58, Sofienberggata. Våningshus. Blokk B.
Oppmålingssjefens eksp. av 13/2.-50.

Sendes herr vannverkssjefen.

Gjeldende regulerings- og byggelinjer er inntegnet med blått på blad 1. Helgesens gate er regulert i 15,7 m bredde med 5 m forhage på begge sider. Ved Finnmarksgatas østside er regulert midt gate, cote 34,80. Herfra stiger Helgesens gate østover på en strekning av ca. 45 m til cote 36,0 og stiger herfra videre østover med 1:20. Fortaustigningen er 10 cm. Finnmarksgata er regulert i 24 m bredde med 12 m kjørebane i midten og 1,8 m sykkelbane på hver side av kjørebane. Regulert midt gate kryss Helgesens gate er cote 34,80. Herfra faller Finnmarksgata sydover med 1:102. Fortaustigningen er 12 cm. Hensyn må taes til bestående forhold.

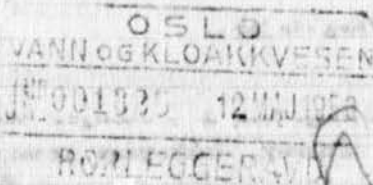
Over eiendommen er, i nord-sydretning, regulert tre boligblokker på 4 etasjer.

For strøket gjelder byplanvedtekt 179, stadfestet 17/7.-47.

Oslo reguleringsvesen, den 4. mai 1950.

Erik Rolfsen

OSLO VANN- & KLOAKKVESEN 2478-1950	
Sjefen	
Sekr.	
Indre s.	45
Ytre s.	
Proj. avd.	85
Rekl. avd.	
V.M.L. avd.	



PF/IC.

1325/50. Matr.nr. 58 Sofienberggt. Blokk B.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Der må utarbeides kjellerplan og snitt visende grunnledninger og drenasje, samt forgreningspunkt på hovedkloakk.

Når disse planer er innkommet til bygningskontrollen, må saken tilbakesendes hertil til fornyet behandling.

Gravings- og støpningstillatelse må ikke gis før kjellergulvene er approbert av Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 12/5 1950.

Efter beredning

7218 12. MAJ 50

3 Sofienberggt. 58 blokk B.

J.nr. 357/1950. HW/RA.

Vann- og kloakkvesenets påtegning meddeles.

Oslo, bygningssjefen, den 13. mai 1950.

Meddelte 15/5-50

HW/RA.

Østre distrikt til innstilling.

Oslo, bygningssjefen, den 13. mai 1950.

*1/11 bekl. brann- og fasaderådets
12/17
Brannvesenets side syn er ikke påført planene! NB!*

58 Sofienberggt.

Sendes herr bygningssjefen.

Innstillingen er avgitt på grunnlag av bl. 1/5 og 11/17.

Det anmeldes en boligblokk i 4 etasjer med kjeller og loft. Yttervegger utføres av tegl og siporex, dekket av armert betong.

Situasjonsplanen viser at det projekteerte bygg avviker ubetydelig fra de regulerede byggelinjer. Bygningens høyde er i samsvar med gjeldende regulering.

Det trengs unntak fra

ytte sonas byplanvedtekter:

A § 5 fordi overkant av hovedgesims ligger mer enn 1 m over himlingen i øverste fulle etasje.

Det trengs unntak fra bygningelovens:

B § 66,1 for avvikelser fra de regulerede byggelinjer og karnappene (Jfr. § 66,2)

C § 67,1 " balkongenes fremspring som overstiger 0,8 m (her ca 1,2 m).

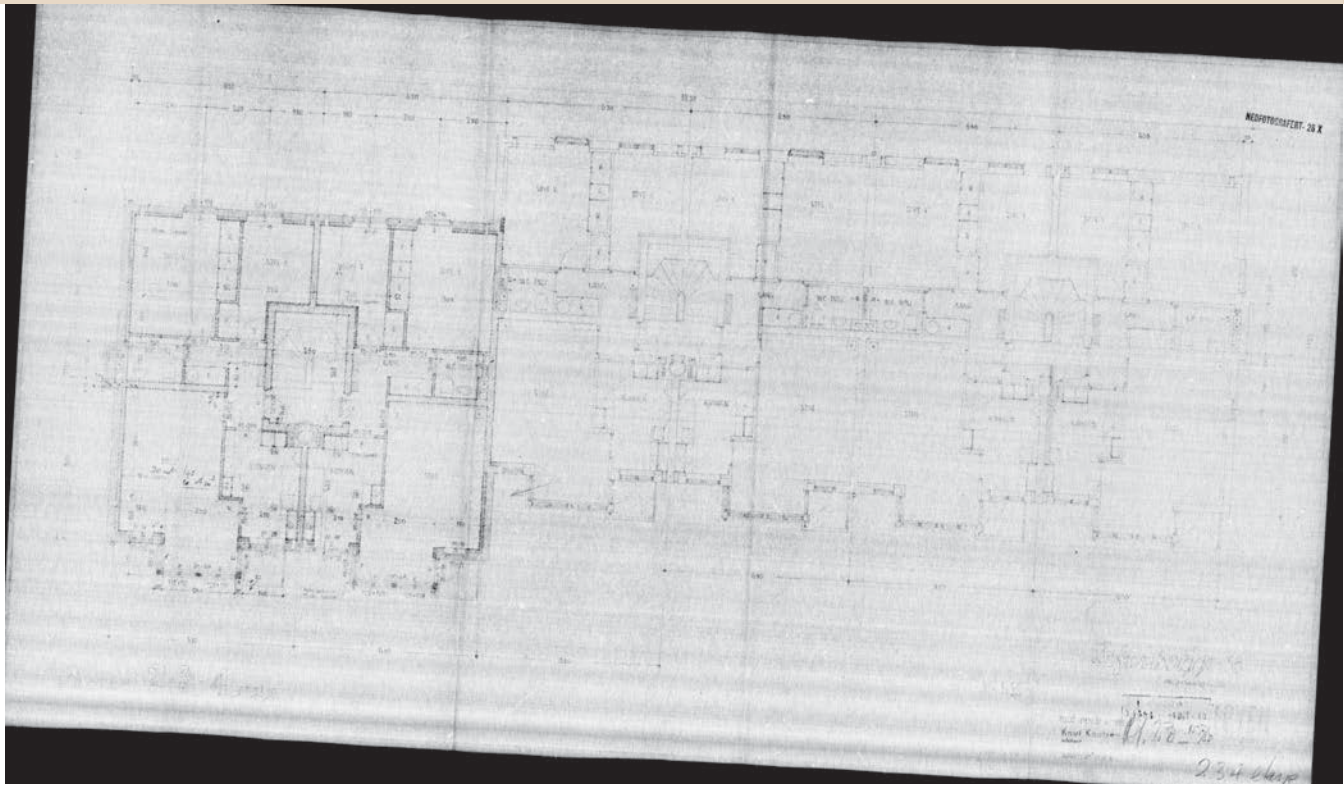
D § 89,2 " manglende adkomst til 2 trap. et.

— Unntak anbefales i samsvar med § 89,4.

Forøvrig vises til påtegning fra oppmålingsvesenet, reguleringsvesenet, vann- og kloakkvesenet, helserådet, brannvesenet og fasaderådet.

Videre bemerkes:

1..Spørsmålet om eventuell gateopparbeidelse må ordnes ved henvendelse



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

Deres ref.: 02250113 . Vår ref.: 0143-1-211 Dato: 26.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: HELGESENSGATE 79 AS
Organisasjonsnr: 833724452
Aksjonær: Stolanowski, Mikael Forsethlund
Medaksjonær: Klemp, Ingerid
Leilighetsnummer: 211
Aksjeboenhetsnummer: 00028
Adresse: Helgesens Gate 81 A, 0563 OSLO
Aksjenummer: 410-413
Gnr. 229
Bnr. 27

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93947483.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– 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 styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Parkeringsleie øker til kr 670 pr.mnd. fra 01.03.2025
Parkeringsplassen i tilknytning til AS Sofienbergt. 59 og AS Helgesensgt.79 eies av Oslo Kommune. Leies og drives av bileierne i nevnte selskap i fellesskap. Ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste. Enkelte leiligheter har derfor tillegg for parkering. Denne plassen og kategorien følger ikke leiligheten ved salg. Dyrehold er tillatt under visse forutsetninger. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Ved salg/ kjøp av eiendom uten tinglysning må kjøper 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. Vedrørende bestilling av skilt til postkasse og ringeklokke, se selskapets hjemmeside: <http://www.hg79.no>. Parkeringsleie øker til kr 670 pr.mnd. fra 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207366080
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	643 605,00
Innfrielsesdato:	30.01.2027
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207403164
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo:	14 760 855,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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: 5 103,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 103,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	114,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 028,-
Annen formue:	5 398,-
Gjeld:	228 064,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207366080
Restsaldo:	9 249,50
Kapitalkostnader:	539,17

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207403164
Restsaldo:	212 156,80
Kapitalkostnader:	1 549,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 221 406,30,-, 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 pr. e-post: eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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/Jørn Brekke, e-post: helgesensgt79@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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 143
AS HELGESENSGATE 79

Velkommen til generalforsamling i AS HELGESENSGATE 79

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 27. mai kl. 12:00 og lukker 30. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/143>

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. Årleg sum tiltenkt hagegruppe
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS HELGESENSGATE 79

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

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Simen Tufte Larsen og Mari Iren Rustøy 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. 0143 - Årsregnskap 2024 endelig.pdf
- 2. Revisjonsberetning - 0143 Helgesensgate 79 AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000

Sak 6

Årleg sum tiltenkt hagegruppe

Forslag fremmet av:

Sara Hareide Wagland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønskje om at styret set av 3000 kr per blokk (9000 kr til saman) per år som kan brukast til innkjøp av blomster, planter, jord mm. som hagegruppa tek ansvar for.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak

Det settes av kr 9000,- per år, fordelt på kr 3000,- per bygning, til innkjøp av planter, jord mm., som hagegruppen tar ansvar for.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er å stemme for samtlige kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Brekke

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Herman Freng Billett
- Thor Christian Coward

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ada Lassen Urdahl

Valg av 2 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Helene Arja Eie Falstad
- Mari Iren Rustøy

Styrets årsrapport

Styret har det siste året bestått av styremedlemmer Ada Lassen Urdahl, Ole B Nygaard og Helene Eie Falstad, og styreleder Søren Olav S Bessesen.

I løpet av det siste året har vi blant annet inngått ny forsikringsavtale, utført reparasjoner av vinduer, reparasjoner av taklekkasjer, opprydning i selskapets arkiv og dokumenter og samordning av vedlikeholdshistorikk.

Ellers har arbeidet vært å besvare og følge opp henvendelser fra eiere, oppfølging av HMS-rutiner, utarbeidelse av budsjett, bistand ifm. kjøp og salg, oppfølging av forsikringssaker mm.

Styret har avholdt 12 møter det siste året.

Vedlikeholdsarbeid

1. Utskifting av punkterte termoruter (ca 20 stk). Glassene holder dessverre lav kvalitet, men garantitid var utløpt da skaden ble kjent for styret. Likevel fikk vi forhandlet frem at leverandøren dekket materialkostnadene. Dette utgjorde en god kostnadsbesparelse for oss. Arbeidet ble utført av Nordvest montasje AS.
2. Reparasjon av taklekkasjer. I høst ble det oppdaget flere taklekkasjer som ble utbedret av Bygårdsservice. I tillegg ble det skiftet flere beslag og takstein, og gjort forebyggende arbeider på resten av taket. Takrenner rensset.
3. Trefelling. Rognetreet ved 81 var råttent og måtte felles. Arbeid utført av Bygårdsservice.
4. Fellesboder i 79B og 81C er gjort tilgjengelig for alle beboere ved at låssylindre er skiftet.
5. Muggsopp i trappeoppganger er vasket bort i 79 A, B og C. Det er behov for utbedring av ventilasjon i oppgangene, for å unngå ny fremvekst av mugg.
- 6.. Det har vært gjennomført service på alle vaskemaskiner og tørketromler.
7. Jordfeil har ført til mye arbeid med feilsøking og utskifting av belysning. Utført av hhv Bygårdsservice og Arkel Oslo AS.
8. Utskifting av defekt låskasse i 83C. Utført av Bygårdsservice.

Leverandører

1. Styret har inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige. Avtalen er forhandlet gjennom Obos, og har dermed mye gunstigere pris.
2. Styret har igangsatt arbeid med å reforhandle vaktmesteravtalen. Arbeidet pågår.

Dugnader/arrangement

Som vanlig har vi hatt høst- og vårdugnad, og det har vært veldig godt oppmøte begge ganger. Det ble tatt en god ryddesjau i fellesarealer på vårdugnaden.

Julegrantenningen ble et veldig hyggelig arrangement, med en fin konsert av to musikere fra Norges musikkhøyskole.

Takk for i år.

AS HELGESENSGATE 79
ORG.NR. 833 724 452, KUNDENR. 143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 233 900	3 633 608	4 235 000	4 362 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 233 900	3 633 608	4 235 000	4 362 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 198	-13 198	-15 000	-14 000
Styrehonorar	4	-93 600	-93 600	-93 600	-99 600
Revisjonshonorar	5	-8 488	-10 102	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-143 783	-136 735	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	6	-6 855	-17 476	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-332 635	-165 689	-259 500	-379 400
Forsikringer		-315 792	-295 998	-330 000	-233 300
Kommunale avgifter	8	-656 823	-557 948	-655 000	-744 000
Energi/fyring		-125 267	-145 682	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 007	-189 216	-200 000	-208 000
Andre driftskostnader	9	-467 388	-331 504	-336 500	-433 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 364 835	-1 957 148	-2 239 600	-2 438 800

DRIFTSRESULTAT	1 869 065	1 676 460	1 995 400	1 923 200
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 901	7 270	0	20 000
Finanskostnader	11	-1 045 463	-943 158	-1 068 000	-1 002 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 037 562	-935 888	-1 068 000	-982 200

ÅRSRESULTAT	831 503	740 572	927 400	941 000
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:				
Reduksjon udekket tap	831 503	740 572		

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	495 000	495 000
Tomt		1 665 512	1 665 512
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2 160 513	2 160 513
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		248 254	339 199
Sparekonto OBOS-banken		162 676	157 002
SUM OMLØPSMIDLER		410 931	496 201
SUM EIENDELER		2 571 444	2 656 714
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	495 000	495 000
Udekket tap	15	-13 861 150	-14 692 652
SUM EGENKAPITAL		-13 366 150	-14 197 652
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 867 592	16 615 164
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 867 592	16 615 164
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		64 539	85 471
Påløpte renter		5 462	92 090
Påløpte avdrag		0	61 641
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 001	239 202
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 571 444	2 656 714
Pantstillelse	17	29 951 658	29 951 658
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.05.2025			
Styret i AS Helgesensgate 79			
Søren Olav Bessesen /s/	Ada Camilla Lassen-urdahl /s/	Ole B Grindland Nygaard /s/	
Helene Arja Falstad /s/			

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSTIFISERING 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2 INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	4 136 400
Parkeringsleie	97 500
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 233 900

NOTE: 3 PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-13 198
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 198
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.	

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 93 600.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 488.

NOTE: 6 KONSULENTHONORAR	
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 755
SUM KONSULENTHONORAR	-6 855

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-112 395
Drift/vedlikehold VVS	-9 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 427
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-58 553
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-101 400
Kostnader dugnader	-2 916
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-332 635

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-450 495
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-199 528
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-656 823

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 013
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 549
Driftsmateriell	-1 553
Vaktmestertjenester	-423 438
Andre fremmede tjenester	-2 023
Andre kontorkostnader	-1 478
Porto	-2 125
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-1 774
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-467 388

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 227
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 674
SUM FINANSINNTEKTER	7 901

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 045 407
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-1 045 463

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 004 978
Avskrevet tidligere år	-2 509 978
SUM BYGNINGER	495 000

Tomten ble kjøpt i 1990.
Gnr.229/bnr.27

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

1/2 parkeringspl.vaktmester		
Kostpris	750	
Avskrevet tidligere	-749	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr. 495.000 fordelt på 495 aksjer a` kr. 1.000.
Aksjonærene eier 3-4 aksjer hver.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15

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.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-19 451 658	
Nedbetalt tidligere	4 096 538	
Nedbetalt i år	365 641	
		-14 989 479
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2007	-6 600 000	

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

5 339 956

381 931

-878 113

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-15 867 592

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

15 867 592

TOTALT

15 867 592

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

Bygninger

495 000

Tomt

1 665 512

TOTALT

2 160 512



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HELGESENSGATE 79

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HELGESENSGATE 79.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZWCIS-WKAZ2-B1Z67-220Q7-Q34TM-QSGQC



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 12:30:13 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilittstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 2

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.

Penneo Dokumentnøkkel: ZWCIS-WKAZ2-B1Z67-220Q7-Q34TM-QSGQC

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 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 143 Selskapsnavn: AS HELGESENSGATE 79

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 Robin Johansen fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Simen Tufte Larsen og Mari Iren Rustøy er valgt ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

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 97 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Årleg sum tiltenkt hagegruppe

Det settes av kr 9000,- per år, fordelt på kr 3000,- per bygning, til innkjøp av planter, jord mm., som hagegruppen tar ansvar for.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Jørn Brekke

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- ☐ Herman Freng Billett
- ☐ Thor Christian Coward

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- ☐ Ada Lassen Urdahl

Varamedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- ☐ Helene Arja Eie Falstad
- ☐ Mari Iren Rustøy



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.

HUSORDENSREGLER FOR A/S HELGESENSGT. 79

(Revidert utgave. Gjelder fra 12. mai 2003)

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og selskapets område må brukes slik at naboer ikke sjeneres. Husordenen inneholder ikke bare plikter; vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler:

Ski, kjelker og andre ting må ikke plasseres i trappeavsatser eller utgangspartier. Sykler skal plasseres i sykkelstativet på gårdsplassen eller i fellesboden. Det må ikke settes sykler andre steder på selskapets område. Låsing av sykler til tørkebåsen, teppestativ, gjerder eller takrenner er ikke tillatt.

Sykler, sportsartikler og andre ting må ikke plasseres i kjellerganger, trappeavsatser eller utgangspartier. Dette gjelder ikke hjelpemidler for bevegelseshemmede personer.

Uten styrets tillatelse er det forbudt å bruke fellesboden som lagerplass for private eiendeler, eksempelvis bildekk, møbler, materialer, armatur, skrot, og lignende.

Ballspill og sykling er forbudt på selskapets område. Vern om grøntanlegg og blomsterbed. Bruk ikke gressplenene som snarvei. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger og fra balkonger er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og antenner må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Balkonger må heller ikke brukes for oppbevaring av skrot og lignende.

Inngangsdørene til oppgangene, samt dører til loft og kjellerganger skal alltid være låst. Entredører holdes lukket. Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren rene.

La aldri småbarn være alene på loftet eller i kjeller, og bruk aldri levende lys i kjeller eller lofts-boder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller i kjeller, og slukk etter bruken.

Taklukene skal være lukket når det regner eller snør. For øvrig må taklukene ikke ha så store åpninger at duer og fugler kan komme inn og bygge reir på loftene.

Regler om ro i leilighetene:

Når man bor i blokk så vet man at det er forholdsvis lytt. Dette **må** beboerne ta hensyn til.

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er derfor ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Se til at barna ikke leker og støyer i trappeoppgangene, og at entredører, loftsdører og kjellerdører lukkes igjen uten støy.

Når det gjelder dyrehold er dette tillatt under visse forutsetninger. Disse framgår av tillegg til Husorden av 29.11.2000.

Vaskerier og tørkeplasser:

Vaskeriet kan brukes i det tidsrom som man har reservert virkedager mandag - fredag mellom kl. 07.00 og kl. 21.00,(tørketrommel til kl. 22.00) samt lørdager inntil kl. 17.00. For bruken av vaskeriet vises til reglene som er slått opp i vaskeriet. Retten til bruk av tørkeplassen følger vasketurene. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, og til lufting av tøy og sengeklær.
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Teppestativene:

Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes virkedager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00. Det er **ikke** tillatt å banke matter og tepper m.v. dersom det henger tøy til tørk i tørkebåsene.

Biler og motorsykler:

Parkering av biler og motorsykler, samt vask og reparasjon av disse, er forbudt på selskapets område. Det er ikke tillatt for motorsykler å kjøre gjennom selskapets gårdsplasser til og fra parkeringsplassen. Inn- og utkjøring må skje fra Sofienberggt.

Søppel, avfall og papir:

Avfall og søppel, samt papir, skal plasseres i sine respektive beholdere. Hold god orden i søppelrommene.

Meldinger, oppslag eller skriv fra forretningsfører eller selskapets styre til beboere, gjelder på samme vis som husordens bestemmelser.

A/S Helgesensgt. 79
143

Oslo, 29. november 2000

Gjenpart : OBOS Eiendomsforvaltning A/S, Oslo
" : Statsbygg Øst,Pb 8141 DEP, Oslo.

Rundskriv fra styret til samtlige beboere i A/S Helgesensgt.79.

Informasjon vedrørende dyreholdsbestemmelsen i ny lov av 1. juli 2000.

Blant bestemmelsene i den nye husleieloven framgår det av dyreholdsparagrafen, § 5-2, annet ledd, at dyrehold tillates under visse forutsetninger.

Lovens utgangspunkt opprettholder som hovedregel adgangen til vedtekstfestet forbud mot dyrehold. Forbudet kan imidlertid settes tilside dersom :

a) **Gode grunner taler for det**

b) **Dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen**

Begge forutsetningene må være oppfylt samtidig for at unntaksbestemmelsen skal kunne påberopes av søkeren. Lovbestemmelsen er av svært skjønnsmessig karakter som gir tilhørende få tolkningselementer i vanskelige grensetilfelle.

I lovforarbeidene er førerhund for blinde nevnt som eksempel på "gode grunner " for søknad om hundehold. Likeledes forutsetter styret at det samme gjelder politiets tjenestehunder,samt tollvesenets narkohunder.

Men det fremholdes også at bestemmelsen må rekke lenger. Styret må derfor foreta en helhetelig av vurdering av sosiale og velferdsmessige hensyn. Funksjonshemming eller ensomhet kan således tenkes å tilfredsstille lovens krav.

Videre må styret i tillegg vurdere lovens bestemmelser om ulempe. Dersom styret konstanterer at ulempe foreligger, vil den enkelte bruker ikke kunne få medhold i søknaden om dyrehold, uansett hvor gode grunner som måtte anføres. Det antas at fysisk ubehag som f.eks allergi, engstelse for hunder o.l. vil oppfylle ulempekravet. At berørte naboer generelt ikke liker dyr, er neppe relevant avslagsgrunn.

For å lette styrets arbeid i slike saker, har OBOS tatt initiativet til utarbeidelse av en standardisert søknadsprosedyre. Formularene følger vedlagt, og skal benyttes ved fremtidige søknader om dyrehold.

På neste side har styret innarbeidet de nye reglene vedrørende dyrehold i Husordensreglene av 3. mai 1999.

Tillegg til Husordensreglene av 3.mai 1999

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder likevel ikke dersom **gode grunner** taler for dyreholdet og at det **ikke er til ulempe** for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboerne i samme oppgang hvor disse innen en fastsatt frist bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Søker må i henvendelsen til beboerne informere om bl.a. hunderase og andre relevante forhold. Videre må det presiseres at eventuelle innvendinger skriftlig skal leveres av vedkommende leieboer direkte til styrets formann.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor selskapets område.
2. Eier av dyret må staks fjerne ekskrementer som den måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som den måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Nedennevnte 5 saksformularer er i sin helhet fordelt til selskapets 72 aksjonærer med boret.

- * Informasjon vedrørende dyreholdsbestemmelsen i ny lov om husleieavtaler.
- * Nye regler om dyrehold fra 1.juli 2000.(Tillegg til Husordensreglene av 3. mai 1999.
- * Søknad om dyrehold.
- * Forespørsel til beboere i samme oppgang i forbindelse med søknad om dyrehold.
- * Styrets tillatelse/avslag.

Styret

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde Begrunnelse er:
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Erklæring

1. Jeg har i brev av varslet naboene i leilighet nr. om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen Kopi av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling

med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Oslo, den

Navn:
 Bolignr.
 Adresse:

Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en er

.....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempestvurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:

.....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen

Med vennlig hilsen

Navn:
 Bolignr.
 Adresse:

Vedtekter

for 143 AS Helgesensgate 79, boligaksjeselskap, org nr 833 724 452

vedtatt på konstituerende generalforsamling 1989,
sist endret den 3. mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Helgesensgate 79 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) 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 495.000,- fordelt på 495 aksjer á kr 1.000,- 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 boret til en bestemt bolig. 3 leieboeraksjer gir rett til leie av en leilighet på 2 rom og kjøkken. 4 leieboeraksjer gir rett til leie av en leilighet på 3 rom og kjøkken.

(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 vedtektenes. 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 20 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. Boret 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.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren 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 reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

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 slikt 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 oppstaking 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 aksjeeier 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 unødige ulemper 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 pantessikkerhet

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 gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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.

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

7-3 Styrets vedtak

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.

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
- 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.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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 beslattes 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.



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, V1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V1310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

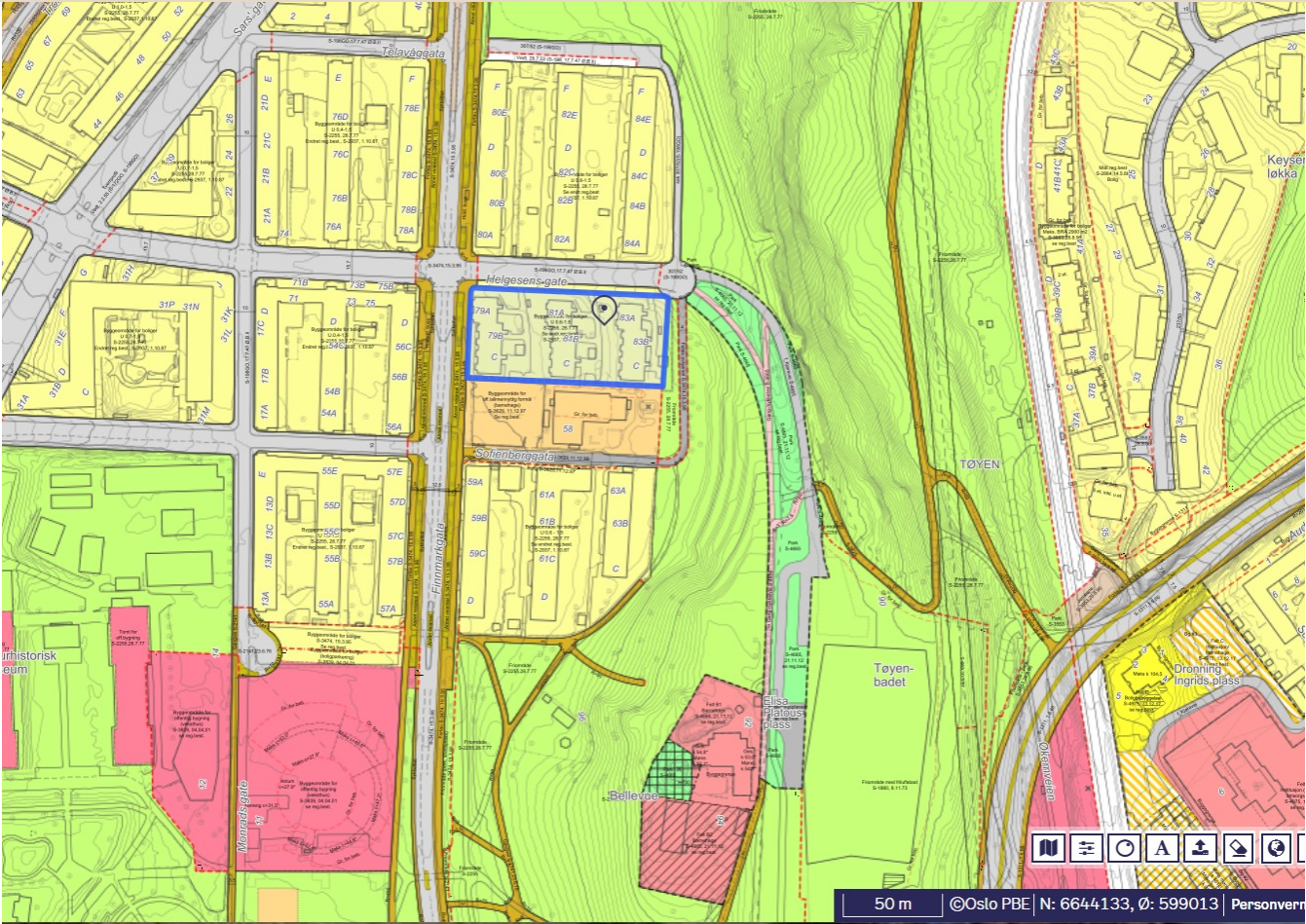
FORSLAG TIL ENDEDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

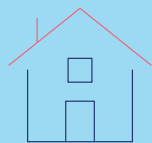
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



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 tuner/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 verddivurdering, 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 BINDEDE 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.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

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.

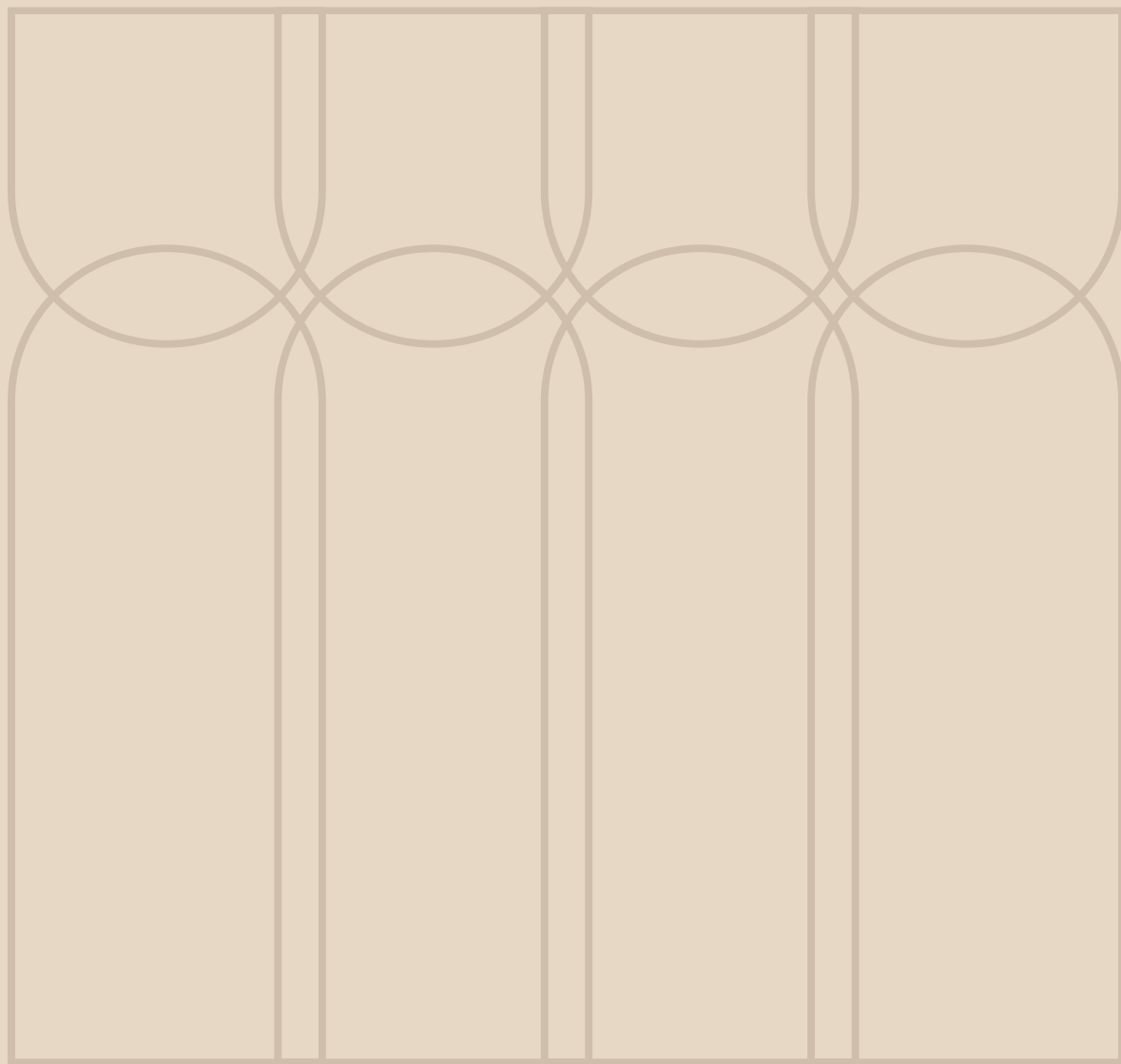
Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.


2041 0848


TRYKT I NORGE
NO-3619









EMERA

EIENDOMSMEGLING