

Helgesens gate 80A



Velkommen til

Helgesens gate 80A



Salgsoppgaven produsert 17. november 2025

Sofienberg v/ nye Tøyenbadet

Lekker, nyoppusset 4-roms leilighet med solrik vestvendt balkong på 5m²- Nytt kjøkken og gulv 2025- Nærhet til "alt"

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	147 630,-
Totalpris	5 997 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 135,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no
Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no




KLUMPEN
INDISK MAT



Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne innbydende og arealeffektive 4-roms leiligheten i byggets 2. etasje. Leiligheten fremstår som stilren og funksjonell, med tre romslige soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, tidløst bad og en innbydende entré. Fantastisk solrik vestvendt balkong. Her bor du sentralt, med umiddelbar nærhet til Tøyenparken, Sofienbergparken og Carl Berners plass.

- Nytt kjøkken 2025
- Nytt laminatgulv 2025
- Elektrisk anlegg er delvis oppgradert 2025
- Solrik vestvendt balkong 5m²
- Takhøyde 2, 61
- 3 romslige soverom
- Store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp
- Buss og trikk i umiddelbar nærhet

Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

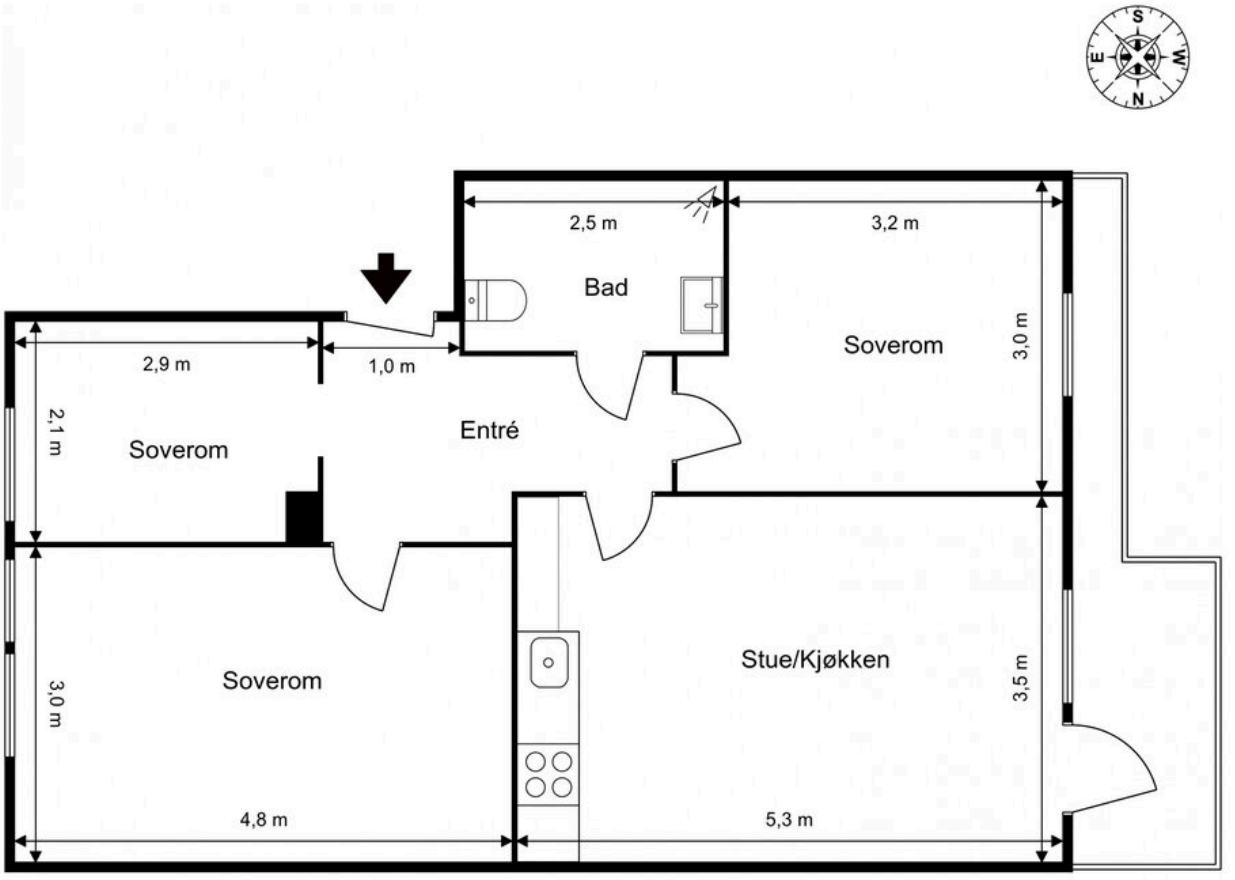
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Helgesensgate 80 A

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


































40



Informasjon

Helgesens gate 80A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0638/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 80A, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 28, snr 17 i Oslo kommune

Selger
Kjetil Bjoraa Hodne

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1940

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023.

Ikke målbare arealer:
Loftsbod har gulvareal på ca 12 m², men bare 3 m² av dette er målbart og derfor er kun 3 m² medtatt i arealoppsettet.

Solforhold

Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad. Leiligheten disponerer i tillegg to eksterne boder, én på loft og én i kjeller. Loftsboden har et gulvareal på ca. 12 m² (bruksareal ca. 3 m²), mens kjellerboden er på ca. 5 m².

Standard

Entre: Innbydende entré med laminat på gulv og malte flater på veggene. Himlingen har malte overflater og downlights som gir et moderne preg. Porttelefon er installert.

Stue: Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinslipp. Det er utgang til balkong. Rommet har laminat på gulv samt malte overflater på vegger og i himling. Oppvarming via radiator. Takhøyde målt til 2,61 meter.

Kjøkken: Moderne kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte, laminerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Gulvet er belagt med laminat, og veggene har malte overflater. Kjøkkenet har innredning med kullfiltervifte over stekesonen samt integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Soverom 1: Lyst og romslig hovedsoverom, med malte overflater på både vegger og himling. Rommet varmes opp av radiator og byr på gode innredningsmuligheter.

Soverom 2: Romslig soverom som passer utmerket som gjesterom eller barnerom, med gode møbleringsmuligheter. Rommet har laminatgulv, malte vegger og himling, samt radiator for behagelig oppvarming.

Soverom 3: Innbydende soverom med gode møbleringsmuligheter, laminatgulv, malte vegger og himling, samt radiator.

Bad: Stilrent og tidløst bad med fliser på gulv og vegger. Rommet har downlights

og panel i himling, samt gulvvarme. Innredning bestående av dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Balkong: Solrik balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.

Parkering

Sameiet leier en del av Telavåggata fra Oslo kommune, som er oppdelt i 11 parkeringsplasser. I tillegg har sameiet etablert fire parkeringsplasser langs nordsiden av blokken.
Sameiet betaler leie til Oslo kommune og leier videre ut plassene til beboerne i gården for kr 590 per måned. Det påløper i tillegg et engangsgebyr på kr 850 til forretningsfører. Dette gebyret gjelder også ved bytte av parkeringsplass.

Styreleder opplyser at leien for parkeringsplass vil øke med 2 % fra 01.01.2026. Per i dag står to personer på venteliste for parkeringsplass.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.
Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer og påkostninger i leiligheten (2025):
- Nye malte flater/ helsparklede vegger
- Nytt laminatgulv
- Nytt kjøkken med røropplegg
- Nye dører og karmer
- Elektrisk anlegg er delvis oppgradert
- Nytt tak i gang med nye downlights

Tidligere vedlikehold og oppgraderinger i sameiet.
2024:
- Drenering.
- Nye brannvarslere i fellesområdene.
2023:
- Ny rist ved utgang fra bomberom mot Finnmarksgt.
2022:
- Utbedring av betong under inngangspartiene.
- Bytte av stoppekraner til radiatorrør i kjeller.
- Søppelskap ble beiset.
2021:
- Innkjøp av 4 nye sittebenker til uteområde.
2020
-Montering av eikelister på alle kjellerdører.
2019:
- Maling av oppganger.
- Ny sirkulasjonspumpe i fyrrommet.
- Søppelskap ble beiset.
2018:

- Vedlikehold av utgangsdører.
2017:
- Utskifting av kaldt- og varmtvannsrør i kjeller.
- Nye stoppekraner.
2016:
- Takomlegging og full rehabilitering av taket.
- Pusset og beslått alle pipetopper, montert pipehatter på 53 piper (34 luftekanaler, 18 soilkanaler, 1 ikke i bruk).
- Skifting av 6 takvinduer.
2015
- Nye kjellervinduer.
- Nye lamper over hovedinngangsdører.
- Rensing av alle avløpsrør.
2013:
- Stoppekraner i kjeller på kjøkkensiden i oppgang D-F (høyre og venstre side).
- Nye avfallsskap og flytting av avfallsbeholdere.
- Asfaltering av tidligere avfallsplass på nordsiden av blokka.
- Opparbeidelse av 4 nye parkeringsplasser.
- Nye sykkelstativer (5 stk).
- Nye frostsikre utekraner (3 stk).
2012:
- Rensing av gårdens luftekanaler (Power Clean AS).
2010–2011:
- Fasadeoppussing, inkludert rehabilitering av balkonger, takrenner og nedløp, samt utbedring av gesimser.
- Nye hovedinngangsdører med nytt låssystem.
- Nye leilighetsdører og nye ringepanel.

Prosjektledelse:
- Ny vaskemaskin i vaskeriet i oppgang A–C (Alliero AS).
2009:
- Installasjon og tilkobling til fjernvarme (Hafslund Varme).
2005:
- Maling av oppganger.
- Nye postkasser (Servicegruppen AS).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2011 av firmaet Jerzy Drozd Byggtjenester, som også stod for sammenslåing av WC og bad. Det er en forhøyning på gulvet hvor det noen år senere var lekkasje til etasjen under. Dette ble utbedret av autorisert rørlegger. Det er i 2025 malt taket, byttet silikonfuging, satt inn dusjkabinett, ny servant og speilskap.
Autorisert rørlegger har koblet til servant og avløp, sjekket koblinger på dusjkabinett, laget nytt opplegg for vaskemaskin og fjernet det gamle.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg leide inn firmaet Jerzy Drozd Byggtjenester i 2011. Firmaet opplyste at arbeidet ble utført av fagfolk. De avsluttet virksomheten før dokumentasjon ble levert, så jeg har ikke papirer, og

kjenner ikke detaljene i utførelsen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
Eventuell kommentar: Jeg fikk aldri dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nye balkonger samme år som jeg overtok. Tak og fasade er utbedret. Alt i regi av sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg mener deneringsarbeid ble gjennomført i regi av sameiet i 2024, av Bolseth Gruppen AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodal elektro, 2025. Nye kurser til nytt kjøkken. Spotter i taket. Nye stikker og lysbrytere/dimmere. Opplegg til vaskemaskin.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei.
Eventuell kommentar: Tror det var en kontroll for noen år siden, men husker ikke detaljer eller tidspunkt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det har vært noe i regi av sameiet, vet ikke hva eller når.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.
Eventuell kommentar: Wc og bad ble slått sammen i 2011. Kjøkkeninnredning ble flyttet til stue i 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: Jeg mener å huske dette er gjort i regi av sameiet, men kjenner ikke detaljer. Jeg opplever at sameiet håndterer ting fortløpende.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei.
Eventuell kommentar: Har ikke oversikt på hva som er gjort i regi av sameiet, men opplever at de håndterer ting fortløpende.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført 2022 i regi av sameiet. Fikk tilbakemelding om at alt var ok.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Det var for endel år siden lekkasje til leiligheten under fra en forhøyning på badet. Dette ble utbedret av autorisert rørlegger.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: Det ble gjennomført dreneringsarbeid i regi av sameiet, se annet pkt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei.
Eventuell kommentar: Det har vært noe, men opplever at dette er utbedret av sameiet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Takstmann registrerte noe skjevhet på gulv, se rapport.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det har vært enkelte tilfeller, opplever at disse er blitt utbedret fortløpende i regi av sameiet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Mener det ble nevnt at det ble observert rotter som ble håndtert i regi av sameiet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja.
Beskriv: Felleskostnader økes med 2% fra 1.1.26.

Samsvarserklæring:
Ifølge selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport mangler det samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er imidlertid fremlagt samsvarserklæring for enkelte deler av anlegget, blant annet nye kurser til kjøkken, spotter i taket, nye stikkontakter samt lysbrytere og dimmere. Det elektriske anlegget ble delvis oppgradert i 2025, og det foreligger samsvarserklæring for enkelte arbeider utført etter 1. januar 1999. Hele anlegget er ikke dekket av samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger av mur/betong orblendet med teglstein. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1996.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Formpressede innerdører.
Tekniske installasjoner:
- Sikringsskap i felles oppgang. Automatsikringer.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Plastrør inne i leiligheten, støpejern kasse på bad og soverom. Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013/25.
- Rør i rør system av kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Sentralfyr.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører. Oppsummering: TG2 pga alder.
- Etasjeskille og gulv på grunn. Oppsummering: TG2 pga skjevheter.
- Kjøkken. Oppsummering: TG2 pga kullfilter.
- Avløpsrør. Oppsummering: TG2 pga alder.
- Vannledninger. Oppsummering: TG2 pga alder, maglende avrenning fra fordelerskap.
- Vannbåren varme. Oppsummering: TG2 pga alder.
- Våtrom: Overflater. Oppsummering: TG2 pga ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt bom i gulvflis.
- Våtrom. Membran, tettesjikt og sluk : Oppsummering: TG2 pga alder samt manglende mansjetter rundt rørføringer i gulv.
- Våtrom. Sanitærutstyr. Oppsummering: TG2 pga det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje
- Våtrom. Ventilasjon. Oppsummering: TG2 pga naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk. Oppsummering: I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
- Varmesentral. Oppsummering: Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder. Oppsummering: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom. Oppsummering: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Energiattest følger vedlagt.

Attesten er utarbeidet av eiendomsmegler og baserer seg på offentlige opplysninger. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil eller mangler i informasjonen.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer i alle oppholdsrom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 4800. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 135,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, strøm fellesareal, forettningsførsel og administrasjon, forsikring og basispakke Telia etc.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 3 912,00,-
TV-signaler/Internett: kr 223,00,-

Forretningsfører opplyser at felleskostnadene vil bli justert fra 1. januar 2026. Felleskostnadene øker fra kr 3 912 til kr 3 991 per måned, og kostnader for TV og

internett øker fra kr 223 til kr 231 per måned. Total månedlig økning blir dermed kr 87,-.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 410 474,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 641 894,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av internett. Grunnpakke inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Helgesensgt 80, orgnr. 971 272 945

Om sameiet

Sameiet Helgesens gate 80 består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 18. desember 1975. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272945, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Annen nyttig informasjon:
Styrets e-post: helgesensgate80@styrerommet.no
Styrets leder: Helle Klanderud
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Vaktmestertjeneste: VBR Norge AS ved Sinisa Ljusic
Renhold: Turan Renhold ved Ali Turan

VIBBO:
Som eier kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. OBOS gir automatisk tilgang for eiere i sameiet basert på OBOS sine eierlister. Gå til Vibbo.no og logg inn med mobilnummer. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Nettside: https://vibbo.no/helgesensgate-8284/om

Styreleder opplyser om følgende 10.11.2025
Planlagt vedlikehold: Det er på årsmøtet(2025) besluttet å utbedre belysningen på loftet, samt å montere ramper for sykler og barnevogner i oppgang B og E. Fremtidige prosjekter er oppgradering av brannsikringen i gården og asfaltering av veien foran blokken.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesformue
Kr 26 859,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet Helgesensgt 80 har en solid økonomi. Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 273 289, en klar forbedring fra året før (kr 58 535). Økningen skyldes blant annet ekstraordinære inntekter og god kostnadskontroll.

Driftskostnadene har økt noe, hovedsakelig knyttet til vedlikehold, energi og kommunale avgifter, men sameiet har likevel et positivt driftsresultat. Overskuddet styrker egenkapitalen og bidrar til trygg økonomisk drift fremover.

Budsjettet for 2025 viser en balansert økonomi med forventet overskudd på kr 33 500, noe som tyder på god planlegging og stabile felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

- Det er ikke lov å grille på balkongene. Dette gjelder alle typer griller.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Hunde- og kattehold skal på forhånd skriftlig godkjennes av styret i Sameiet. Dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere, vil godkjennelsen bli trukket tilbake.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 87730219

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 165 kvm (Eiertomt)
Pen opparbeidet tomt med grøntarealer og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Radonnivået bør holdes så lavt som praktisk mulig, og skal alltid være under 200 becquerel per kubikkmeter (Bq/m^3). Det ble gjennomført radonmåling i 2022 i regi av sameiet. Etter kontroll mottok sameiet tilbakemelding om at måleresultatene var innenfor godkjente verdier, og at alt var i orden.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og etterspurt boligområde på like mellom Tøyenparken og Sofienbergparken, samt rett ved Carl Berners plass.

Servicetilbud:
Flere dagligvarehandlere i nærheten som bl.a. Rema 1000, Kiwi og Coop Mega. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Carl Berner passasjen og Carl Berner torg apotek, blomsterforhandler, KIWI, Coop Mega, kafé og vinmonopol. Videre er det en stor grønnsakshandler ved Carl Berners plass. Videre er det et godt utvalg av take away-restauranter på Carl Berners plass og i Trondheimsveien som sushi, pizza, kebab og indisk. Ringnes park, med et mangfold av butikker, SATS og ikke minst kino, ligger en kort busstur bort eller en fin rusletur på ca 20 minutter. Nærmeste dagligvare er Coop, Kiwi, Rema og Bunnpris.

Carls som ligger på Carl Berner er nesten 3000 kvm med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.
Grøntområder:
Det er mange fine og kjente grøntområder i nærheten. Botanisk Hage er områdets fineste park. Her bor du midt i Oslo med parkareal på alle kanter. På vinteren er Ola Narr en populær akebakke/lekeplass og på sommeren for solbading og grilling. Kommunen kjører opp skiløyper i parken når snøforholdene tilsier det. Kort vei til Sofienbergparken og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, som tar deg opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Rodeløkkas idylliske trehusbebyggelse ligger kun 5 minutter unna leiligheten. Her er det koselig å gå gjennom på veien til shopping og restaurantbesøk på Grünerløkka. I tillegg finner man Rodeløkkens Kolonihager rett i nærheten. Her er det fint å bare ta en rusletur gjennom å kikke på alle de flotte hagene, eller bli med på Søndagskaffe i kolonihagen. Skulpturparken ligger ca 5 minutter oppover fra leiligheten, her er det utstilt statuer og skulpturer av alle slag. Minneparken ligger mellom Hasleveien og Hekkveien, og tar deg gjennom en fin tursti med spennende historie og bilder langs stien. Om sommeren er det festivaler som Øya festivalen i Tøyenparken og ikke minst mini øya som er øya festivalen for barn. Her bor du i et område hvor du finner noe for alle og en hver.

Trening:
For den som ønsker å trene innendørs finnes blant annet Fresh Fitness, SATS og Bare trening. Utomhus byr nærområdet på minigolf, sandvolleyballbane, tennisbaner, Caltexløkka som har kunstgressbane og en kan løpe på fine turstier fra ytterdøra.

Kort vei til populære Grünerløkka:
Grünerløkka, som ligger innen gangavstand, er kjent for sitt pulserende kultur og uteliv. Her finner man alt av spennende caféer og restauranter blant annet populære Villa Paradiso, Markveien mat og vinhus, Humla og Vespa og Grünerløkka Brygghus. På Grünerløkka finner man også Birkelunden, som byr på loppemarked hver søndag. Bondens marked er også på Birkelunden innimellom. Vulkan, som tilbyr matretter i særklasse, er også kun kort spasertur fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Helgesens gate, kun 1 minutts gange fra leiligheten.

Nærmeste trikkeholdeplass: Sofienberg, 6 minutters gange unna.

Nærmeste T-banestasjon: Carl Berners plass, 8 minutters gange fra leiligheten.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde, med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Videre foreligger det ferdigattest datert 22.03.2011 for fasadeendring.

Dagens planløsning samsvarer ikke med originale byggetegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue. Badet er sammenslått med WC. Det er etablert nye lettvegger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger 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. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til: Byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel. Saksnummer: 202308348. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Økernveien med sidegater - Gateopprustning. Saksnummer: 202453643. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Hovinveien 43 A - Boliger. Saksnummer: 202460842. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Pågående byggesaker i nærområdet:
Sars' gate 58 - bruksendring. Saksnummer: 202510711. Siste bevegelse: 24.09.2025.
Sars' gate 1 - fasadeendring og innvendige endringer, FORELØPIG SAK. Saksnummer: 202511835. Siste bevegelse: 08.10.2025.

Sars' gate 20 - fasadeendring og bruksendring av underetasje fra boder og tekniske rom til ny leilighet. Saksnummer: 202509284.
Helgesens gate 90 - endring av fasade - Gatekunst. Saksnummer: 202504241. Siste bevegelse: 01.10.2025.
Trondheimsveien 61 - forhåndskonferanse - Oppføring av bolig og næringsbygg. Saksnummer: 202507417.
Trondheimsveien 47 - søknad om bruksendring fra butikk til galleri. Saksnummer: 202511434. Siste bevegelse: 20.10.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/229/28/17:
11.09.1939 - Dokumentnr: 405853 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere
12.02.1940 - Dokumentnr: 401178 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1942 - Dokumentnr: 402005 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1975 - Dokumentnr: 526213 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28 Snr:17 F
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.2013 - Dokumentnr: 675995 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
gjelder Conteinerskap
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1939 - Dokumentnr: 905625 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:30

11.09.1939 - Dokumentnr: 405852 - Opprettelse av matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

31.10.1939 - Dokumentnr: 7222 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:28
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:29

18.12.1975 - Dokumentnr: 526213 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/4865
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 57 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. november 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Helgesens gate 80A

Helgesens gate 80A

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

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 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	12 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km

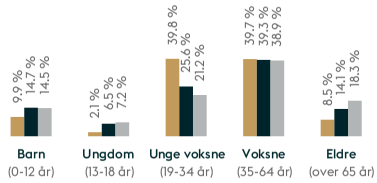
Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	1 min 0.1 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-... 66 barn	3 min 0.2 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 å... 100 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

Sport

Monrads gate balløkke	5 min
Sofienberg ungdomsskole	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
SATS Carl Berner	10 min

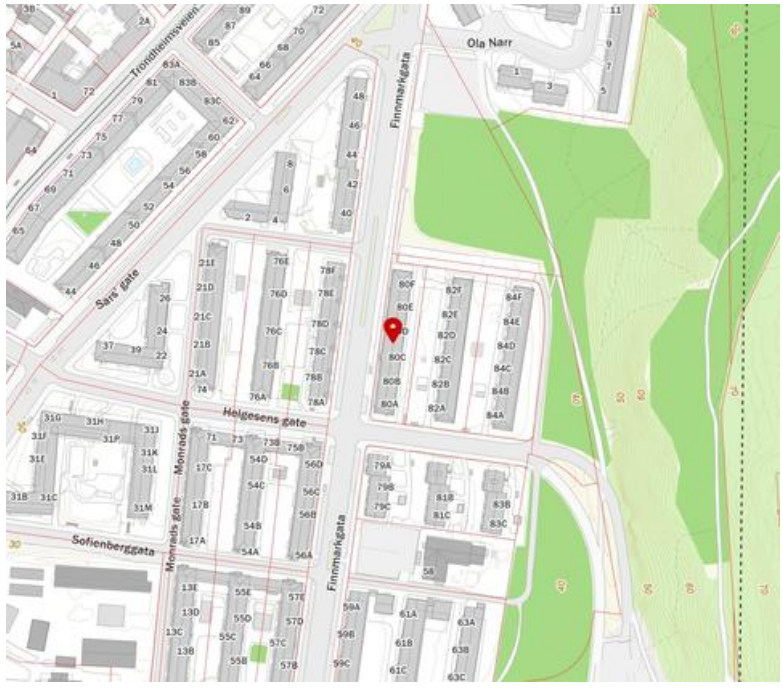
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Helgesens gate 80A
0563 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1940
BRA: 71 m²
BRA-i: 63 m²
Rapportdato: 7.11.2025 (Gyldig til 7.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	10	0	4

Supertakst
GNR: 229 BNR: 28 SNR: 17
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Helgesens gate 80A
0563 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37627

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 pga skjevheter.
Kjøkken	TG2 pga kullfilter.
Avløpsrør	TG2 pga alder.
Vannledninger	TG2 pga alder, maglende avrenning fra fordelerskap.
Vannbåren varme	TG2 pga alder.
Våtrom - Overflater	TG2 pga ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt bom i gulvflis.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder samt manglende mansjetter rundt rørføringer i gulv.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 pga det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Varmesentral	Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom	Alle vegger tilstøtende mot dusjsonen er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjøkken er flyttet ut i stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.11.2025

Rapportdato
7.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjetil Bjoraa Hodne**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Helgesens gate 80A, 0563 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **229**
Bruksnr: **28**
Festenr:
Seksjonsnr: **17**
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1940**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av mur/betong orblendet med teglstein

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

2. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Soverom 1: Laminat på gulv. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate, downlights og panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Leiligheten er oppgradert med bl. a - nye malte/helsparklede flater - nye dører og karmer - nytt laminatgulv - nytt kjøkken med røropplegg - elektrisk anlegg er delvis oppgradert - nye downlights i entre	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	63	63	0	0	5
Loft	3	0	3	0	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**71**	**63**	**8**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	63	63	0	Entre, stue/kjøkken, 3 soverom, bad.	
Totalt m²	**63**	**63**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Merknad: Loftsbod har gulvareal på ca 12 m², men bare 3 m² av dette er målbart og derfor er kun 3 m²medtatt i arealoppsettet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1996. Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35. Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG 2 er satt med bakgrunn i isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak da vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder og aldersrelatert slitasje. Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom : Måler 20 mm avvik på 2 meter og 5 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Avløpspumpe.

Kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Merknad: Det er installert avløpspumpe på kjøkkenet. Pumpen er ny fra 2025 og det foreligger ingen registrerte feil eller avvik ved befaring. Det gjøres likevel oppmerksom på at slike installasjoner krever regelmessig vedlikehold og service for å sikre driftssikkerhet og hindre driftsstans eller tilbakeslag.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Kullfiltervifte over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjøkken er flyttet ut i stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.61 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

PLastrør inne i leiligheten, støpejern kasse på bad og soverom.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2013/25.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

TG2: Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid for skjulte røranlegg. På denne bakgrunn er TG 2 satt, selv om det ikke er registrert lekkasjer ved befaring

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er per i dag ingen tegn til funksjonssvikt i avløpsrørene. Rørene er likevel av eldre type med begrenset restlevetid, og det må påregnes økt risiko for fremtidige feil. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte eldre avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Fordelerskap er etablert på bad.

TG2: Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran i fordelerskap og under kjøkkenbenk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det bør etableres avrenning fra fordelerskapet for å sikre at eventuell lekkasjevann blir synlig.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap i felles oppgang	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert i 2025, opplyst av dagens eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Hele anlegget er ikke dekket med samsvarserklæring.

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Samsvarserklæring på hele anlegget bør fremskaffes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer i alle oppholdsrom	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — **TG-2**

TG2: Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral — **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder — **TG-IU**

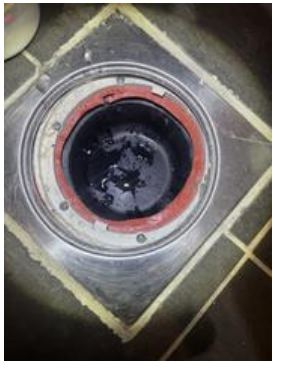
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2011, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

TG2: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Banemembran ført til klemring i sluk.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Det benyttes dusjkabinett i dag, og det anbefales at dette videreføres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert klosett med innebygd sisterne, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

TGIU: Alle vegger tilstøtende mot dusjsonen er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hodne, Kjetil Bjoraa	9578-5999-4-2012288	2025-11-18 03:58:10

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0638/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 80A, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Kjetil Bjoraa Hodne

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87730219
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp i 2011 av firmaet Jerzy Drozd Byggtjenester, som også stod for sammenslåing av WC og bad. Det er en forhøyning på gulvet hvor det noen år senere var lekkasje til etasjen under. Dette ble utbedret av autorisert rørlegger. Det er i 2025 malt taket, byttet silikonfuging, satt inn dusjkabinett, ny servant og speilskap. Autorisert rørlegger har koblet til servant og avløp, sjekket koblinger på dusjkabinett, laget nytt opplegg for vaskemaskin og fjernet det gamle.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg leide inn firmaet Jerzy Drozd Byggtjenester i 2011. Firmaet opplyste at arbeidet ble utført av fagfolk. De avsluttet virksomheten før dokumentasjon ble levert, så jeg har ikke papirer, og kjenner ikke detaljene i utførelsen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg fikk aldri dette

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble etablert nye balkonger samme år som jeg overtok. Tak og fasade er utbedret. Alt i regi av sameiet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg mener deneringsarbeid ble gjennomført i regi av sameiet i 2024, av Bolseth Gruppen AS

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brodal elektro, 2025. Nye kurser til nytt kjøkken. Spotter i taket. Nye stikker og lysbrytere/dimmere. Opplegg til vaskemaskin.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Tror det var en kontroll for noen år siden, men husker ikke detaljer eller tidspunkt

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tror det har vært noe i regi av sameiet, vet ikke hva eller når.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Wc og bad ble slått sammen i 2011. Kjøkkeninnredning ble flyttet til stue i 2025.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg mener å huske dette er gjort i regi av sameiet, men kjenner ikke detaljer. Jeg opplever at sameiet håndterer ting fortløpende.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oversikt på hva som er gjort i regi av sameiet, men opplever at de håndterer ting fortløpende.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Gjennomført 2022 i regi av sameiet. Fikk tilbakemelding om at alt var ok.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det var for endel år siden lekkasje til leiligheten under fra en forhøyning på badet. Dette ble utbedret av autorisert rørlegger.

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

Nei

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

Beskriv: Det ble gjennomført dreneringsarbeid i regi av sameiet, se annet pkt.

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

Eventuell kommentar: Det har vært noe, men opplever at dette er utbedret av sameiet.

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

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

Beskriv: Takstmann registrerte noe skjevhet på gulv, se rapport.

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

Beskriv: Det har vært enkelte tilfeller, opplever at disse er blitt utbedret fortløpende i regi av sameiet.

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

Beskriv: Mener det ble nevnt at det ble observert rotter som ble håndtert i regi av sameiet.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmannrapport utarbeidet 2025 ifm salg

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmannrapport 2025 ifm salg

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Felleskostnader økes med 2% fra 1.1.26.

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0638/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hodne, Kjetil Bjoraa	2025-11-18

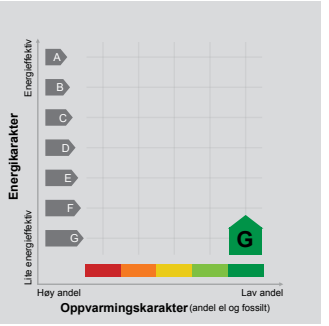
Identifikasjon

bankID Hodne, Kjetil Bjoraa

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

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 80A
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580088
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-190731
Dato	17.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HELGESENSGT 80

Organisasjonsnummer: 971272945
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder, Helle Klanderud, forslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helle Klanderud er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Ragnhild Jeanette Helle foreslås til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnhild Jeanette Helle er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Improve attic lighting

Fremmet av: Paweł Borowicz

Currently, attic lights are unevenly distributed and placed at every other roof joint. This means that almost half of the sheds are in dark areas.

> **Forslag til vedtak:**
> The board will hire an electrician to install lights in the dark areas of the attic hallway.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Renovate our private road and recreational area

Fremmet av: Paweł Borowicz

Transaksjon 09222115557549777016 Signert MHK, PRJH

Currently, our private road is in a terrible condition, with multiple holes, which the provisional filling does not save for long. Additionally, our recreational area is terribly designed, being split into two small halves by the road. The road renovation crates an opportunity to solve that issue. By moving our road 1,5m closer to the building, we will extend the recreational area by the fence. It will create around 3m-wide green belt, which can be used in the future for placing tables, grill station, bicycle shed, a small playground etc.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **1**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **38**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det monteres barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren ved hver oppgang

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Det monteres barnevogn- og sykkelramper i minst én trapp ned til kjeller i hver av de to separate kjellerne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år.

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Det skal velges varamedlem for to år.

Innstilling
Styreleder 2 år: Styret foreslår Helle Klanderud.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Eivind Helle.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem 2 år: Styret foreslår Ragnhild Elise Helle

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Helle Klanderud (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helle Klanderud

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Eivind Helle (38 stemmer)
Ole Martin Juul Slyngstadli (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Helle
Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Elise Helle (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Elise Helle

Transaksjon 09222115557549777016 Signert MHK, PRJH

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7270
SAMEIET HELGESENSGT 80

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HELGESENSGT 80

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 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7270

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 årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Improve attic lighting
7. Renovate our private road and recreational area
8. Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HELGESENSGT 80

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.

Styrets innstilling

Styrets leder, Helle Klanderud, forslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Helle Klanderud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Ragnhild Jeanette Helle foreslås til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnhild Jeanette Helle 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. 7270 Årsrapport.pdf
2. Oversikt over større utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i Sameiet Helgesensgt 80.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 6

Improve attic lighting

Forslag fremmet av:
Paweł Borowicz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Currently, attic lights are unevenly distributed and placed at every other roof joint. This means that almost half of the sheds are in dark areas.

Forslag til vedtak

The board will hire an electrician to install lights in the dark areas of the attic hallway.

Sak 7

Renovate our private road and recreational area

Forslag fremmet av:
Paweł Borowicz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Currently, our private road is in a terrible condition, with multiple holes, which the provisional filling does not save for long. Additionally, our recreational area is terribly designed, being split into two small halves by the road. The road renovation crates an opportunity to solve that issue. By moving our road 1,5m closer to the building, we will extend the recreational area by the fence. It will create around 3m-wide green belt, which can be used in the future for placing tables, grill station, bicycle shed, a small playground etc.

Forslag til vedtak

The board will hire a company which will renovate our road (with a better quality asphalt) and move it closer to the building.

Sak 8

Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren
- Mot Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det monteres barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren ved hver oppgang
2. Det monteres barnevogn- og sykkelramper i minst én trapp ned til kjeller i hver av de to separate kjellerne

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år.

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Det skal velges varamedlem for to år.

Innstilling
Styreleder 2 år: Styret foreslår Helle Klanderud.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Eivind Helle.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem 2 år: Styret foreslår Ragnhild Elise Helle

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helle Klanderud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Helle
- Ole Martin Juul Slyngstadli

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragnhild Elise Helle

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Sameiets hovedvirksomhet har i 2024 vært ivaretatt av styret og har bestått i driften av eiendommen. Det er avholdt 11 styremøter siden forrige sameiermøte. Styret kommuniserer i tillegg mye via e-post og telefon.

Alle utbetalinger foretas av forretningsfører og alle fakturaer godkjennes av to styremedlemmer før utbetaling finner sted, bortsett fra avtaler som fremkommer av forretningsføreravtalen.

Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten utføres av VBR Norge AS, org.nr. 916580703, ved Sinisa Ljusic. Han besøker gården hver mandag og torsdag. Han sørger for at lyspunkter fungerer, at låser i inngangsdørene blir kontrollert og smurt, passer fyren, skifter batterier i røykvarslere i fellesarealene en gang i året, sørger for vedlikehold av brannslukningsapparatene i fellesarealene, støvsuger kjeller og loftganger to ganger i året, klipper gress, raker plen og bed vår og høst, rydder snø foran inngangspartiene etter behov, salter og strør, for å nevne noen oppgaver som er nedfelt i vaktmesteravtalen.

Renhold

Renhold utføres av Turan Renhold, org.nr. 982 460 468, ved Ali Turan. En gang pr uke vaskes gangene og trappene, fingermerker og flekker fjernes fra inngangsdør og det tørkes av postkasser. Trapper fra 4.etg til loft vaskes 2 ganger pr mnd. Trapper til kjeller vaskes og vindusposter tørkes 1 gang i mnd. Matter i inngangspartiene byttes to ganger pr måned.

Til informasjon: Gulvet i oppgangene våre er av naturstein. Når det blir sølt med for eksempel olje, eddik eller saft, så trekker steinen til seg dette og det blir flekker som er utfordrende å fjerne. Vi setter pris på om alle har dette i bakhodet, når man bærer ut søppel eller annet, som kan gi slike flekker.

Internett

Gården har internett fra Telia inkludert i fellesutgiftene.

Forebygging skadedyr

Vi har avtale med selskapet Pelias om forebyggende tiltak mot gnagere. Vi har to giftfrie feller, en ved søppelskapet og en på sørsiden av blokka ved el-boksen. Disse blir jevnlig sjekket. I år har 9 gnagere blitt tatt i fellene.

Diverse vedlikeholdsoppgaver

Høsten 2023 ble det oppdaget fukt og fuktskader i ytterveggene i kjelleren. Det ble også konstatert muggsopp i bomberommet ved oppgang E. For å utbedre dette var drenering nødvendig. Etter befaringer med fem firmaer i desember 2023 og januar 2024, vurdering av påfølgende innkommende tilbud, samt en del mailutveksling med aktuelle firmaer, falt valget på Bolseth Gruppen AS. Arbeidet ble utført i perioden 22.04.24 - 20.07.24. Underveis oppsto det utfordringer rundt uforutsette saker, som behov for LFS (leder for sikkerhet) etter kabelpåvisning, at bygningskroppen hadde en form som førte til ekstra arbeid og derav diskusjon om ekstra kostnader og at

blomsterbedene har vist seg å bestå av mer stein enn jord. 4.august ble det etter regnvær oppdaget vann i kjelleren ved oppgang F. Befaring med Bolseth Gruppen AS viste at vannet kom inn via ledninger, som kom utenfra og inn gjennom veggen i redskapsboden. Dreneringsarbeidet hadde gjort at ledningene hadde bevegd seg og opprinnelig fuging tettet derfor ikke lenger. Bolseth Gruppen AS fjernet gammel fuging og fuget på nytt. Det ble dog fort klart at det ikke hjalp og etter noe diskusjon rundt reklamasjonen, ble det på nytt gravd opp, kablene ble kuttet og fjernet, veggen tettet og slemming og dreneringsplater lagt på nytt. Deretter ble det asfaltert. I skrivende stund har det ikke vært tegn på at det kommer vann inn i kjelleren.

Vi har 7 nedløp fra taket, som tar unna regnvann. Disse har til nå gått inn gjennom veggen og ned i kjellergulvet, der vannet har blitt ledet inn på kommunens kloakksystem. Ved kraftig regn har denne løsningen ført til at vi har fått vann inn i kjelleren. I sammenheng med dreneringsarbeidet ble det lagd en løsning, slik at dette vannet nå ledes ned i et eget drenssystem på utsiden av blokka.

I sommer oppdaget vi graffiti på siden av gården som vender mot Finnmarksgata. Dette ble fjernet i starten av august.

I midten av august hadde vi lekkasje på et varmtvannsrør i kjelleren ved F-oppgangen. Det ble oppdaget av en beboer, som fikk ringt til brannvesenet. Brannvesenet stengte av vannet og av den grunn var beboere på høyresiden i F-oppgangen uten vann på badet fram til formiddagen etter. Rørlegger var på plass morgenen etter lekkasjen og i løpet av formiddagen var skaden utbedret og vannet skrudd på igjen. Denne lekkasjen kan knyttes til sak omtalt i avsnittet “Juridisk hjelp”.

I november ble alle røykvarslere i fellesområdene i sameiet byttet ut.

Dugnad

Dugnad ble på grunn av dreneringen dette året holdt på høsten, den 24.september. Det ble bestilt en stor container, som etter at loft og kjeller var tømt, var fylt til randen. I tillegg til å rydde fellesarealene, ble plantene vi gravde opp i mai satt tilbake i blomsterbedene. Det ble også satt blomsterløk, som forhåpentligvis vil blomstre i ulike farger på ulike tidspunkt fra mars til juli. Det var tenkt at parkeringsplassen skulle merkes opp. Dette ble dog utsatt til neste år, da det regnet før dugnaden begynte og var meldt regn i etterkant.

Tusen takk til alle som stilte opp og tusen takk til Ragnhild, som serverte sjokoladekake og kaffe. Takk for innsatsen!

Parkeringsplassene

Sameiet leier en del av Telavåggata av Oslo Kommune. Denne er delt opp i 11 parkeringsplasser. I tillegg har sameiet opparbeidet 4 plasser langs nordsiden av blokka. Vi betaler leie til Oslo Kommune og leier ut plassene til gårdens beboere for 550,- pr måned (590,- pr mnd i 2025). I tillegg kommer et engangsgebyr på 794,- til forretningsfører. Dette gebyret tilkommer også i de tilfeller man skulle ønske å bytte parkeringsplasser.

Innbrudd

I april ble det meldt om innbrudd på loftet ved B-oppgangen, i juli ble det meldt om innbrudd i to kjellerboder ved A- og C-oppgangen og i november kom det beskjed om innbrudd i kjellerbod ved B og F. Som i tilfellene vi har hatt av innbrudd tidligere år, så har det ikke vært tegn til innbrudd på kjeller- eller loftdører.

Vi ber alle om å være oppmerksomme, sjekke bodene sine med jevne mellomrom og ikke oppbevare kostbare gjenstander der. Dersom du ser at lyset står på i kjelleren eller på loftet, slå det av.

Vi ber de som opplever innbrudd om å melde det til politiet og i tillegg sende en e-post med informasjon til styret.

Vi minner om at ingen skal åpne opp for folk man ikke kjenner og at alle har et ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn i gården. Sørg for at inngangsdører og kjellerdører til enhver tid er lukket og låst.

Dersom du leier ut leiligheten din er det viktig at du videreformidler denne informasjonen til leietaker.

Forsikringssaker

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS (telefonnummer 22 86 83 98), samt til styret. Gården er forsikret i Gjensidige med polisenummer 87730219.

I år har det blitt meldt om to vannskader, begge i 80D. Den ene skyldtes utett våtrom (skader i 3. og 2. etasje), mens den andre skyldes elde/slitasje i rør/skjøter under kjøkkenvask (skader i 4. og 3.etasje).

Strøm

Strømmen utgjør en stor kostnad i sameiet. Vi ber alle om å ha dette i minne, når det kommer til styrke på radiatoren.

Juridisk hjelp

Vi har i 2024 hatt kostnader til juridisk hjelp. En eier har tatt seg til rette utover sin seksjon og har ikke levert nødvendig dokumentasjon, som styret har etterspurt. Vi har derfor sett det nødvendig å be om hjelp fra advokat.

Beskjeder fra styret

De som leier ut leilighet må i henhold til vedtektene informere styret om leietakers navn og kontaktinformasjon (telefon og e-post), slik at vi kan komme i kontakt med beboere ved behov. Det er viktig at leietakere settes inn i husordensregler, og at eier videreformidler informasjon som legges ut på Vibbo. Leietakere kan også registreres på Vibbo, slik at de får infoen direkte.

Luftelukene i leilighetene kan tettes av støv og gi dårligere ventilasjon, dersom de ikke støvsuges med jevne mellomrom. Om det er lenge siden sist, ber vi deg derfor om å ta en runde med støvsugeren. Om du leier ut leiligheten din, er det viktig at du gir beskjed om dette til leietakeren.

Dersom du endrer e-postadresse eller telefonnummer må du huske å oppdatere Vibbo, samt å opplyse styret, slik at du mottar informasjon som sendes ut.

Fremtidige planer:

- Neste prosjekt: Oppgradere brannsikring i gården (om 1-2 år) og asfaltere veien foran blokka

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling, som henvist til i note 3.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til drenering og fuktsikring utført av Bolseth Gruppen ikke ble hensyntatt i budsjettet.

Kostnader til konsulenthonorar er høyrene enn budsjettert og skyldes kostnader til juridisk hjelp. En eier har tatt seg til rette utover sin seksjon og vi har sett det nødvendig å be om juridisk bistand.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 405 824.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene samt økning av TV/Internett med kr 9 per måned per seksjon fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HELGESENSGT 80

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HELGESENSGT 80.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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: 8MOH6-M5YMZ-LHDA8-W5YR6-ZUQO-VD4MJ

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET HELGESENSGT 80
ORG.NR. 971 272 945, KUNDENR. 7270

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 514 057	2 380 748	2 519 000	2 684 000
Vaskeri		0	500	0	0
Andre inntekter	3	1 507 612	1 527	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 021 669**	**2 382 775**	**2 519 000**	**2 684 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 623	-9 073	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-118 700	-112 883	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-48 931	-4 499	-5 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-1 542 443	-144 284	-132 000	-141 000
Forsikringer		-166 183	-152 773	-168 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-515 532	-443 344	-514 000	-582 000
Energi/fyring	10	-846 835	-941 477	-918 000	-954 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 231	-144 231	-145 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-287 110	-292 292	-295 000	-307 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 791 688**	**-2 358 956**	**-2 422 000**	**-2 650 500**
DRIFTSRESULTAT		**229 981**	**23 819**	**97 000**	**33 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 352	34 716	0	0
Finanskostnader	13	-44	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 308**	**34 716**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**273 289**	**58 535**	**97 000**	**33 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		273 289	58 535		

SAMEIET HELGESENSGT 80
ORG.NR. 971 272 945, KUNDENR. 7270

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 470	11 833
Forskuddsbetalte kostnader		148 156	144 231
Andre kortsiktige fordringer	14	15 548	0
Driftskonto OBOS-banken		799 729	601 485
Sparekonto OBOS-banken		600 946	579 984
SUM OMLØPSMIDLER		**1 575 848**	**1 337 533**
SUM EIENDELER		**1 575 848**	**1 337 533**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 405 825	1 132 536
SUM EGENKAPITAL		**1 405 825**	**1 132 536**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 723	11 596
Leverandørgjeld		132 301	193 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		**170 024**	**204 997**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 575 848**	**1 337 533**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2025
Styret i Sameiet Helgesensgt 80

Helle Sunnarvik Klanderud Eivind Helle Kjersti Benedicte Klausen

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 279 652
TV-signaler/Internett	142 688
Parkering	91 717
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 514 057**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	64
Kapitalinnkalling	1 499 998
Utleie	550
Salg av vaskemasking og tørketrommel	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 507 612**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-41 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 493
SUM KONSULENTHONORAR	**-48 931**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 417 438
Drift/vedlikehold VVS	-13 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 005
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-65 844
Kostnader dugnader	-11 576
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 542 443**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-321 057
Renovasjonsavgift	-194 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-515 532**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 910
Fjernvarme	-827 925
SUM ENERGI / FYRING	**-846 835**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 510
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 070
Vaktmestertjenester	-117 838
Renhold ved firmaer	-127 705
Snørydding	-21 669
Andre fremmede tjenester	-783
Andre kontorkostnader	577
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 011
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-287 110**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	26 370
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	715
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 267
SUM FINANSINNTEKTER	**43 352**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	**-44**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader 2024	15 548
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**15 548**

Oversikt over større utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i Sameiet Helgesensgt 80

År	Beskrivelse	Entreprenør
2024	Drenering Nye brannvarslere i fellesområdene	Bolseth Gruppen AS VBR Norge
2023	Ny rist til utgang fra bomberom mot Finnmarksgt	KRM Vedlikehold
2022	Utbedring av betong som forvitrer under inngangspartiene. Stoppekraner til radiatorrør i kjeller er byttet ut. Søppelskap ble beiset.	Oslo Fasade AS KRM Vedlikehold VBR Norge
2021	Innkjøpt nye sittebenker til uteområde, 4 stk.	KOS Design
2020	Montering av eikelister på alle kjellerdører.	KRM Vedlikehold
2019	Maling av oppganger. Ny sirkulasjonspumpe i fyren. Søppelskap ble beiset.	Malermester Knem og Næsvik AS KRM Vedlikehold VBR Norge
2018	Vedlikehold av utgangsdører.	KRM Vedlikehold
2017	Utskifting av kaldt- og varmtvannsrør i kjeller, samt nye stoppekraner.	Juuls Rørservice AS
2016	Takomlegging. Hele taket ble rehabilitert, alle pipetopper ble pusset og beslått og det ble montert pipehatter på alle pipene. Det er tilsammen 53 piper, derav 34 luftekanaler, 18 soilkanaler og 1 pipe fra fyren, som ikke lenger er i bruk. Alle takvinduene, 6 stk, ble skiftet. Prosjektledelse:	Nortekk AS Østfold Prosjekt AS
2015	Nye kjellervinduer. Nye lamper over hovedinngangsdører. Rensing av alle avløpsrør.	KRM Vedlikehold KRM Vedlikehold Power Clean Pipe AS
2013	Stoppekraner i kjelleren på kjøkkensiden i oppgang D-F, både på høyre og venstre side. Nye avfallsskap, samt flytting av avfallsbeholdere. Asfaltering av tidligere avfallsplass på nordsiden av blokka og opparbeidelse av 4 nye parkeringsplasser. Nye sykkelstativer, 5 stk. Nye frostsikre utekraner, 3 stk.	KRM Vedlikehold Total Holding AS Anleggsservice Øst AS Suveren Rørfabrikk KRM Vedlikehold
2012	Rensing av gårdens luftekanaler	Power Clean AS
2010-2011	Fasadeoppussing, herunder rehabilitering av balkonger, takrenner og nedløp og utbedring av gesimser. Nye hovedinngangsdører med nytt låssystem. Nye leilighetsdører og nye ringepanel. Prosjektledelse: Ny vaskemaskin i vaskeriet i oppgang A-C	Alliero AS Dr. Tech. Christoffer Apeland Miele
2009	Installasjon av og tilkobling til fjernvarme	Hafslund Varme
2005	Maling av oppganger. Nye postkasser.	Servicegruppen AS

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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 7270 **Selskapsnavn:** SAMEIET HELGESENSGT 80

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

Helle Klanderud er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ragnhild Jeanette Helle 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 110 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Improve attic lighting

The board will hire an electrician to install lights in the dark areas of the attic hallway.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Renovate our private road and recreational area

The board will hire a company which will renovate our road (with a better quality asphalt) and move it closer to the building.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren
- ☐ Mot montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Det monteres barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren ved hver oppgang
- ☐ Det monteres barnevogn- og sykkelramper i minst én trapp ned til kjeller i hver av de to separate kjellerne

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Helle Klanderud

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eivind Helle

☐ Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ragnhild Elise Helle

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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0638/25 . Vår ref.: 7270-1-17 Dato: 06.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Helgesensgt 80
Organisasjonsnr:	971272945
Seksjonseier:	Hodne, Kjetil Bjoraa
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Helgesens Gate 80 A, 0563 OSLO
Seksjonsnummer:	17
Gnr.	229
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87730219.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

16 parkeringsplasser for utleie. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 135,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 912,00	3 991,00 fra 01.01.2026
TV-signaler/Internett	223,00	231,00 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	838,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	26 859,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Helle Sunnarvik Klanderud, e-post: helgesensgate80@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HELGESENSGT 80

Organisasjonsnummer: 971272945
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder, Helle Klanderud, forslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helle Klanderud er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Ragnhild Jeanette Helle foreslås til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnhild Jeanette Helle er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Improve attic lighting

Fremmet av: Paweł Borowicz

Currently, attic lights are unevenly distributed and placed at every other roof joint. This means that almost half of the sheds are in dark areas.

> **Forslag til vedtak:**
> The board will hire an electrician to install lights in the dark areas of the attic hallway.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Renovate our private road and recreational area

Fremmet av: Paweł Borowicz

Transaksjon 09222115557549777016 Signert MHK, PRJH

Currently, our private road is in a terrible condition, with multiple holes, which the provisional filling does not save for long. Additionally, our recreational area is terribly designed, being split into two small halves by the road. The road renovation crates an opportunity to solve that issue. By moving our road 1,5m closer to the building, we will extend the recreational area by the fence. It will create around 3m-wide green belt, which can be used in the future for placing tables, grill station, bicycle shed, a small playground etc.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **1**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **38**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det monteres barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren ved hver oppgang

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Det monteres barnevogn- og sykkelramper i minst én trapp ned til kjeller i hver av de to separate kjellerne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år.

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Det skal velges varamedlem for to år.

Innstilling
Styreleder 2 år: Styret foreslår Helle Klanderud.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Eivind Helle.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem 2 år: Styret foreslår Ragnhild Elise Helle

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Helle Klanderud (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helle Klanderud

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Eivind Helle (38 stemmer)
Ole Martin Juul Slyngstadli (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Helle
Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ragnhild Elise Helle (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Elise Helle

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HELGESENSGT. 80

Org.nr.971272945

Vedtatt i sameiermøte den 15. april 2002 i medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. §§ 1-21 erstatter tidligere vedtekter.

Endret i årsmøte 26.04.2018 i medhold av Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr.65.

§ I NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Helgesensgt. 80 (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 18. desember 1975.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 229 bnr.28 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ved utleie plikter seksjonseierne å gjøre leieren kjent med Sameiets vedtekter.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et a konto beløp som bygger på årsbudsjett.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører, er Sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og ett varamedlem. Det ene medlem velges særskilt som styreleder. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hver år innen utgangen av **juni.** Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM. SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Godkjenning av årsregnskap
- Budsjett for kommende år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheten og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter. krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelse fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter :
Lov om tvangsfullbyrdelse kapitel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for da øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer **med mindre loven stiller strengere krav.**

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HELGESENSGT 80

Organisasjonsnummer: 971272945
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder, Helle Klanderud, forslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helle Klanderud er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Ragnhild Jeanette Helle foreslås til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnhild Jeanette Helle er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Improve attic lighting

Fremmet av: Paweł Borowicz

Currently, attic lights are unevenly distributed and placed at every other roof joint. This means that almost half of the sheds are in dark areas.

> **Forslag til vedtak:**
> The board will hire an electrician to install lights in the dark areas of the attic hallway.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Renovate our private road and recreational area

Fremmet av: Paweł Borowicz

Transaksjon 09222115557548806935 Signert MHK, PREH

Currently, our private road is in a terrible condition, with multiple holes, which the provisional filling does not save for long. Additionally, our recreational area is terribly designed, being split into two small halves by the road. The road renovation crates an opportunity to solve that issue. By moving our road 1,5m closer to the building, we will extend the recreational area by the fence. It will create around 3m-wide green belt, which can be used in the future for placing tables, grill station, bicycle shed, a small playground etc.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **1**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Montering av barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **38**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det monteres barnevogn- og sykkelramper i trappen ned til kjelleren ved hver oppgang

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Det monteres barnevogn- og sykkelramper i minst én trapp ned til kjeller i hver av de to separate kjellerne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **1**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for to år.

Det skal velges to styremedlemmer for to år.

Det skal velges varamedlem for to år.

Innstilling
Styreleder 2 år: Styret foreslår Helle Klanderud.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Eivind Helle.

Styremedlem 2 år: Styret foreslår Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem 2 år: Styret foreslår Ragnhild Elise Helle

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Helle Klanderud (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helle Klanderud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Helle (38 stemmer)
Ole Martin Juul Slyngstadli (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Helle
Ole Martin Juul Slyngstadli

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Elise Helle (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Elise Helle

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7270
Sameiet Helgesensgt 80

Velkommen til årsmøte i Sameiet Helgesensgt 80

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 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7270

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Helgesensgt 80

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Helle Klanderud, styrets leder, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Helle Klanderud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Ragnhild Jeanette Helle foreslås til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnhild Jeanette Helle 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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helle Sunnarvik Klanderud	Helgesens Gate 82 B
Styremedlem	Eivind Helle	Nedre Damvei 40
Styremedlem	Kjersti Klausen	Helgesens Gate 80 C
Varamedlem	Ragnhild Elise Helle	Karjolkroken 137

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

Generelle opplysninger om Sameiet Helgesensgt 80
Sameiet består av 57 seksjoner.
Sameiet Helgesensgt 80 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971272945, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
229 28

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Helgesensgt 80 har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID

Sameiets hovedvirksomhet har i 2023 vært ivaretatt av styret og har bestått i driften av eiendommen. Det er avholdt 7 styremøter. I tillegg kommuniserer styret mye via e-post og telefon.

Alle utbetalinger foretas av forretningsfører og alle fakturaer godkjennes av to styremedlemmer før utbetaling finner sted, bortsett fra avtaler som fremkommer av forretningsføreravtalen.

Vaktmestertjenesten
Vaktmestertjenesten utføres av VBR Norge AS, org.nr. 916580703, ved Sinisa Ljusic. Han besøker gården hver mandag og torsdag. Han sørger for at lyspunkter fungerer, at låser i inngangsdørene blir kontrollert og smurt, passer fyren, skifter batterier i røykvarslere i fellesarealene en gang i året, sørger for vedlikehold av brannslukningsapparatene i fellesarealene, støvsuger kjeller og loftsganger to ganger i året, klipper gress, raker plen og bed vår og høst, rydder snø foran inngangspartiene etter behov, salter og strør, for å nevne noen oppgaver som er nedfelt i vaktmesteravtalen.

Renhold
Renhold utføres av Turan Renhold, org.nr. 982 460 468, ved Ali Turan. En gang pr uke vaskes gangene og trappene, fingermerker og flekker fjernes fra inngangsdør og det tørkes av postkasser. Trapper fra 4.etg til loft vaskes 2 ganger pr mnd. Trapper til kjeller vaskes og vindusposter tørkes 1 gang i mnd. Matter i inngangspartiene byttes to ganger pr måned.

Til informasjon: Gulvet i oppgangene våre er av naturstein. Når det blir sølt med for eksempel olje, eddik eller solbærsaft, så trekker steinen til seg dette og det blir flekker, som er utfordrende å fjerne. Vi setter pris på om alle har dette i bakhodet, når man bærer ut søppel eller annet, som kan gi slike flekker.

Internett
Gården har internett fra Telia inkludert i fellesutgiftene.

Forebygging skadedyr
Vi har avtale med selskapet Pelias om forebyggende tiltak mot gnagere. Vi har to giftfrie feller, en ved søppelskapet og en på sørsiden av blokka ved el-boksen. Disse blir jevnlig sjekket. I år har 6 stk gnagere blitt tatt.

Diverse vedlikeholdsoppgaver
Uka før jul 2022 gjorde vaktmesteren oss oppmerksomme på en lekkasje på fjernvarmeanlegget i fyrrommet. Rørlegger ble tilkalt og det ble gjort en midlertidig reparasjon. Utbedring av skaden krevde at varmtvannet ble skrudd av i en 6 timers periode. Dette ble gjort i mars 2023.

Ved styrtregn har det ved tilfeller kommet større mengder vann inn i kjelleren. Rørlegger har lokalisert dette til å gjelde to nedløpsrør, et på nordenden av blokka og et ved oppgang C, som har inngang inn i gården vår via hver sin bod. I juni/juli 2023 ble det ble satt inn stakeluker, rørene filmet og spylt. I desember ble det i tillegg snekret gulv i disse bodene, for å sikre at eiendeler ikke står i vann.

Bomberommet i kjelleren ved E-oppgangen har utgang mot Finnmarksgata. Denne utgangen har vært dekket av en treplate, for å forhindre at noen tråkker nedi hullet. I juni ble det påvist at treplata var såpass morken at en voksen person ville ha tråkket rett gjennom den. Den ble i august erstattet med en elefantrist.

Over tid oppstår det en del diverse flekker på veggene i oppgangene i gården vår. Denne typen flekkfjerning inngår ikke i vår daglige renholdsavtale. I august ble det gjennomført en ekstra rengjøring, der flekker på vegger ble vasket bort.

Etter en våt sommer og høst har det blitt oppdaget fukt og fuktskader i ytterveggene i kjelleren. Det er også konstatert muggsopp i bomberommet ved oppgang E. For å utbedre dette, er drenering nødvendig. Etter befaringer med fem firmaer i desember 2023 og januar 2024, vurdering av påfølgende innkommende tilbud, samt en del mailutveksling med aktuelle firmaer, falt valget på Bolseth Gruppen AS. I skrivende stund har vi ikke fått eksakt oppdatartsdato, men oppstart vil være i første halvdel av april 2024 og ta ca 30-40 dager.

Dugnad
Vi hadde dugnad i gården tirsdag 9.mai. Det var veldig godt oppmøte og på 2 timer hadde vi fått ryddet loft og kjeller, satt ut sittebenkene våre, merket opp parkeringsplassen, luket i alle bed, raket løv og kvist og klippet greiner. Ragnhild serverte sjokoladekake og kaffe. Tusen takk for det. Og tusen takk for innsatsen til alle deltakere!

Parkeringsplassene
Sameiet leier en del av Telavåggata av Oslo Kommune. Denne er delt opp i 11 parkeringsplasser. I tillegg har sameiet opparbeidet 4 plasser langs nordsiden av blokka. Vi betaler leie til Oslo Kommune og leier ut plassene til gårdens beboere for 509,- pr måned (550,- fra 2024). I tillegg kommer et engangsgebyr på 794,- til forretningsfører. Dette gebyret tilkommer også i de tilfeller man skulle ønske å bytte parkeringsplasser. Store deler av året har 4 parkeringsplasser vært ledige og i slutten av 2023 var 2 stk ledige. Dette fører til lavere inntekter og av den grunn har vi vurdert tiltak, som for eksempel utleie til bildelingstjenester. Styret fortsetter dette arbeidet i 2024.

Innbrudd og hærverk
Vi har dessverre hatt flere tilfeller av hærverk og innbrudd i boder i år. Som tidligere år har det ikke vært tegn til innbrudd på ytterdører eller loftsdører.
I januar og desember har styret mottatt tre meldinger om innbrudd i boder på loftet, mens det i høst har vært meldt fra om innbrudd i to kjellerboder. Det ble også oppdaget at et vindu i kjelleren ved C-oppgangen hadde blitt sprayet med spraymaling.

I mai og desember fikk vi melding fra to beboere i A og B om at noen hadde byttet hengelås på boden deres. Dette skjedde også i fjor vår. I denne sammenheng ønsker vi å presisere at det er bestemte boder, som tilhører leilighetene. Om du er usikker på hvilken bod, som tilhører din leilighet, ta kontakt med styret.

Vi ber alle om å være oppmerksomme, sjekke bodene sine med jevne mellomrom og ikke oppbevare dyrbare gjenstander der. Om du ser at lyset står på i kjelleren eller på loftet, slå det av.

Vi ber de som opplever innbrudd om å melde det til politiet og i tillegg sende en e-post med informasjon til styret.

Vi minner om at ingen skal åpne opp for folk man ikke kjenner og at alle har et ansvar for at uvedkommende ikke kommer inn i gården. Sørg for at inngangsdører og kjellerdører til enhver tid er lukket og låst.
Om du leier ut er det viktig at du formidler denne informasjonen til leietaker.

Forsikringssaker
Alle skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS (telefonnummer 22 86 83 98), samt til styret. Gården er forsikret i Gjensidige med polisenr. 87730219. Se mer info under «Annen informasjon om sameiet».

Strøm
Strøm utgjør en stor kostnad i sameiet. Vi ber alle om å ha dette i minne, når det kommer til styrke på radiatoren.

Beskjeder fra styret
Luftelukene i leilighetene kan tettes av støv og gi dårligere ventilasjon, dersom de ikke støvsuges med jevne mellomrom. Om det er lenge siden sist, ber vi deg derfor om å ta en runde med støvsugeren. Om du leier ut leiligheten din, er det viktig at du gir beskjed til leietakeren din.

De som leier ut leiligheten sin, må iht vedtektene huske å informere styret om leietakers navn og kontaktinformasjon (telefon og e-post), når nye flytter inn, slik at vi kan komme i kontakt med beboere ved behov.

Om du endrer e-postadresse eller telefonnummer, må du huske å oppdatere Vibbo, samt å opplyse styret, slik at du mottar informasjon, som sendes ut.

Fremtidige planer:
- Neste prosjekt: Oppgradere brannsikring i gården (om 1-2 år)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 132 536.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 132 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Helgesensgt 80.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2024:

- Felleskostnader økt med 5 %
- Parkering økt med 8 %
- Internett økt fra kr 209 til kr 214 per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HELGESENSGT 80

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HELGESENSGT 80.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: C1EKD-QYX4A-7TGGL-LAOSB-GZQF2-TEO80

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: C1EKD-QYX4A-7TGGL-LAOSB-GZQF2-TEO80

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-20 18:38:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: C1EKD-QYX4A-7TGGL-LAOSB-GZQF2-TEO80

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 380 748	2 606 917	2 403 000	2 519 000
Andre inntekter	3	2 027	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 382 775**	**2 606 917**	**2 403 000**	**2 519 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 073	-8 641	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 883	-108 525	-114 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-4 499	-4 009	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-144 284	-379 104	-125 000	-132 000
Forsikringer		-152 773	-137 722	-150 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-443 344	-372 724	-427 000	-514 000
Energi/fyring	10	-941 477	-985 668	-918 000	-918 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 231	-133 688	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	11	-292 292	-271 965	-289 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 358 956**	**-2 516 147**	**-2 294 000**	**-2 422 000**
DRIFTSRESULTAT		**23 819**	**90 770**	**109 000**	**97 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	34 716	22 144	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**34 716**	**22 144**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**58 535**	**112 914**	**109 000**	**97 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		58 535	112 914		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 833	59 245
Forskuddsbetalte kostnader		144 231	151 075
Driftskonto OBOS-banken		601 485	604 643
Sparekonto OBOS-banken		579 984	564 717
SUM OMLØPSMIDLER		**1 337 533**	**1 379 680**
SUM EIENDELER		**1 337 533**	**1 379 680**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 132 536	1 074 001
SUM EGENKAPITAL		**1 132 536**	**1 074 001**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 596	9 690
Leverandørgjeld		193 401	295 989
SUM KORTSIKTIG GJELD		**204 997**	**305 679**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 337 533**	**1 379 680**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024
Styret i Sameiet Helgesensgt 80

Helle Sunnarvik Klanderud /s/ Eivind Helle /s/ Kjersti Klausen /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 171 076
TV-signaler/Internett	140 448
Parkering	91 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 403 144**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 380 748**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	500
Utleie	1 527
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 027**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 073.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 499
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 499**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 160
Drift/vedlikehold VVS	-61 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 358
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-53 602
Kostnader dugnader	-218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-144 284**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-264 926
Renovasjonsavgift	-178 417
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-443 344**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 469
Fjernvarme	-923 008
SUM ENERGI / FYRING	**-941 477**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 964
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 865
Vaktmestertjenester	-117 162
Renhold ved firmaer	-129 905
Snørydding	-20 270
Andre fremmede tjenester	-824
Trykksaker	-5
Andre kontorkostnader	-227
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 972
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-292 292**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 412
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 889
SUM FINANSINNTEKTER	**34 716**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87730219. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oversikt over større utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider i Sameiet Helgesensgt 80

År	Beskrivelse	Entreprenør
2023	Ny rist til utgang fra bomberom mot Finnmarksgt	KRM Vedlikehold
2022	Utbedring av betong som forvitrer under inngangspartiene. Stoppekraner til radiatorrør i kjeller er byttet ut. Søppelskap ble beiset.	Oslo Fasade AS KRM Vedlikehold VBR Norge
2021	Innkjøpt nye sittebenker til uteområde, 4 stk.	KOS Design
2020	Montering av eikelister på alle kjellerdører.	KRM Vedlikehold
2019	Maling av oppganger. Ny sirkulasjonspumpe i fyren. Søppelskap ble beiset.	Malermester Knem og Næsvik AS KRM Vedlikehold VBR Norge
2018	Vedlikehold av utgangsdører.	KRM Vedlikehold
2017	Utskifting av kaldt- og varmtvannsrør i kjeller, samt nye stoppekraner.	Juuls Rørservice AS
2016	Takomlegging. Hele taket ble rehabilitert, alle pipetopper ble pusset og beslått og det ble montert pipehatter på alle pipene. Det er tilsammen 53 piper, derav 34 luftekanaler, 18 soilkanaler og 1 pipe fra fyren, som ikke lenger er i bruk. Alle takvinduene, 6 stk, ble skiftet. Prosjektledelse:	Nortekk AS Østfold Prosjekt AS
2015	Nye kjellervinduer. Nye lamper over hovedinngangsdører. Rensing av alle avløpsrør.	KRM Vedlikehold KRM Vedlikehold Power Clean Pipe AS
2013	Stoppekraner i kjelleren på kjøkkensiden i oppgang D-F, både på høyre og venstre side. Nye avfallsskap, samt flytting av avfallsbeholdere. Asfaltering av tidligere avfallsplass på nordsiden av blokka og opparbeidelse av 4 nye parkeringsplasser. Nye sykkelstativer, 5 stk. Nye frostsikre utekraner, 3 stk.	KRM Vedlikehold Total Holding AS Anleggsservice Øst AS Suveren Rørfabrikk KRM Vedlikehold
2012	Rensing av gårdens luftekanaler	Power Clean AS
2010-2011	Fasadeoppussing, herunder rehabilitering av balkonger, takrenner og nedløp og utbedring av gesimser. Nye hovedinngangsdører med nytt låssystem. Nye leilighetsdører og nye ringepanel. Prosjektledelse: Ny vaskemaskin i vaskeriet i oppgang A-C	Alliero AS Dr. Tech. Christoffer Apeland Miele
2009	Installasjon av og tilkobling til fjernvarme	Hafslund Varme
2005	Maling av oppganger. Nye postkasser.	 Servicegruppen AS

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.24
Selskapsnummer: 7270 **Selskapsnavn:** Sameiet Helgesensgt 80

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

Helle Klanderud er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Ragnhild Jeanette Helle 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 100 000.

☐ For
☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

SAMEIET HELGESENSGT. 80
Org.nr.971272945

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HELGESENSGT. 80

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og besøkende.

2. Vaktmesteren har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

3. Portrom, trappeoppganger, kjeller- og loftsganger må ikke benyttes til å sette fra seg gjenstander. Det er heller ikke tillatt å lagre gjenstander på balkongene. Hver enkelt må lagre slike gjenstander i sin egen lofts- eller kjellerbod.
   Sameiet leier hvert år container slik at beboere kan få kastet det som er ønskelig. Oppslag gis i god tid.

4. Sykler og barnevogner kan plasseres i kjelleren, men på en slik måte at fri ferdsel ikke hindres. Utendørs skal sykler plasseres i sykkelstativene og ikke langs gjerdet.

5. Husholdningsavfall og papir skal kastes i søppelskuret. Det er ikke tillatt å sette søppelposer utenfor inngangsdøren til leiligheten for senere å bringe dem ut. Likeså er det forbudt å sette avfall og gjenstander utenfor søppelskuret.

6. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

7. Leiligheten må ikke benyttes på noen måte som kan være til sjenanse for andre beboere. Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn.

8. Støyende aktiviteter i forbindelse med oppussing kan kun utføres i tiden kl. 08:00 til kl. 21:00 på hverdager. På søn- og helligdager må støyende aktiviteter ikke forekomme.

9. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at frostskader ikke oppstår.

10. Parkeringsplasser i Telavåggata, som Sameiet leier av Oslo Kommune, fordeles etter eget reglement fastsatt av styret.

11. Det er ikke lov å grille på balkongene. Dette gjelder alle typer griller.

12. Sorte balkongtrekk godtas i 1.etasje hele året grunnet innsyn fra gaten. For de resterende etasjene godtas sorte balkongtrekk fra og me 1. april til og med 30. september. Dette gjelder balkongdelen som tilhører leiligheten. De smalere partiene mellom leilighetene skal ikke tildekkes. Trekket må festes på innsiden av rekkverket og beboer må sørge for at det til enhver tid er pent og vedlikeholdt. Husk at balkongen er en brannbalkong og at trekket ikke må være til hinder for fri ferdsel.

13. Hunde- og kattehold skal på forhånd skriftlig godkjennes av styret i Sameiet. Dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere, vil godkjennelsen bli trukket tilbake.

SAMEIET HELGESENSGT. 80
Org.nr.971272945

14. For å unngå rotteplager er det strengt forbudt å legge ut mat til fugler og lignende.

15. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

16. Det må ikke luftes gjennom entredøren da dette er til stor ulempe for øvrige beboere.

17. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra sin balkong.

18. Det er ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag på eiendommen, likeså å male utvendige vegger, sette opp skilt, parabolantenner eller lignende.

19. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

20. Beboerne er hver og en ansvarlig for at Sameiet Helgesensgt. 80 skal være et godt sted å bo.

04.05.2022

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HELGESENS GATE 80A

Dato: 06.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522052
1820

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 28

Vi viser til bestilling av 20251106 for HELGESENS GATE 80A.

GNR. 229 BNR. 28

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.09.1939.

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

2165 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

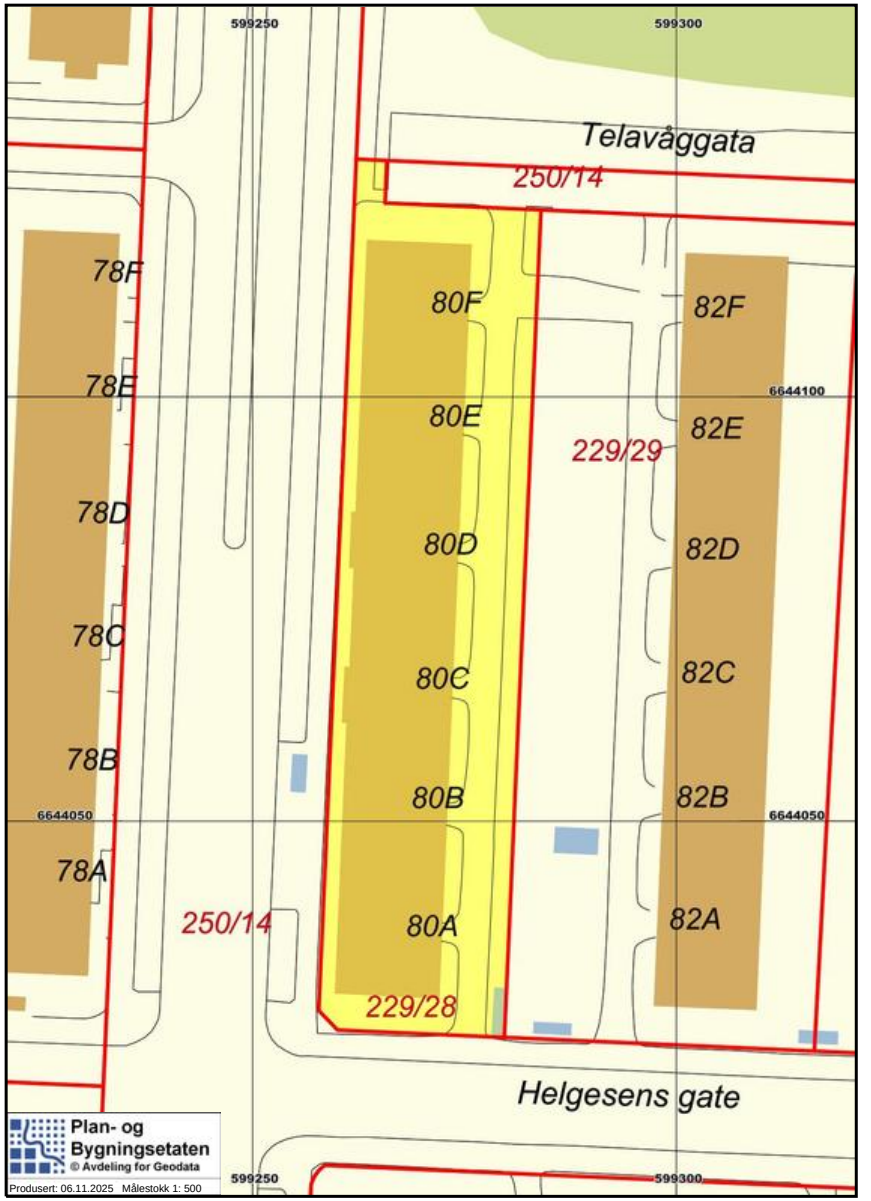
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0638/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Helgesens gate 80A 0563 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 28, snr 17 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no