NORDVIK

Helgesens gate 20A

2 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Helgesens gate 20A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Egenerklæringsskjema
49	Vedlegg
67	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys topp- og hjørneleilighet. Store vindusflater og god takhøyde. Stukkatur og rosett. V.vann og bredbånd inkl. Må sees!

Prisantydning	**5 990 000,-**
Omkostninger	**9 302,-**
Totalpris	**6 170 491,-**
Fellesgjeld	**171 189,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 799,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en flott 3-roms topp- og hjørneleilighet i en velholdt bygård på attraktive Grünerløkka. Leiligheten har en god og gjennomtenkt planløsning med en lys og innbydende stue i åpen løsning til kjøkkenet, to gode soverom og et pent bad med opplegg for vaskemaskin. Som toppleilighet får du en luftig og tilbaketrukket beliggenhet i bygget, samtidig som hjørneplasseringen gir gode lysforhold.

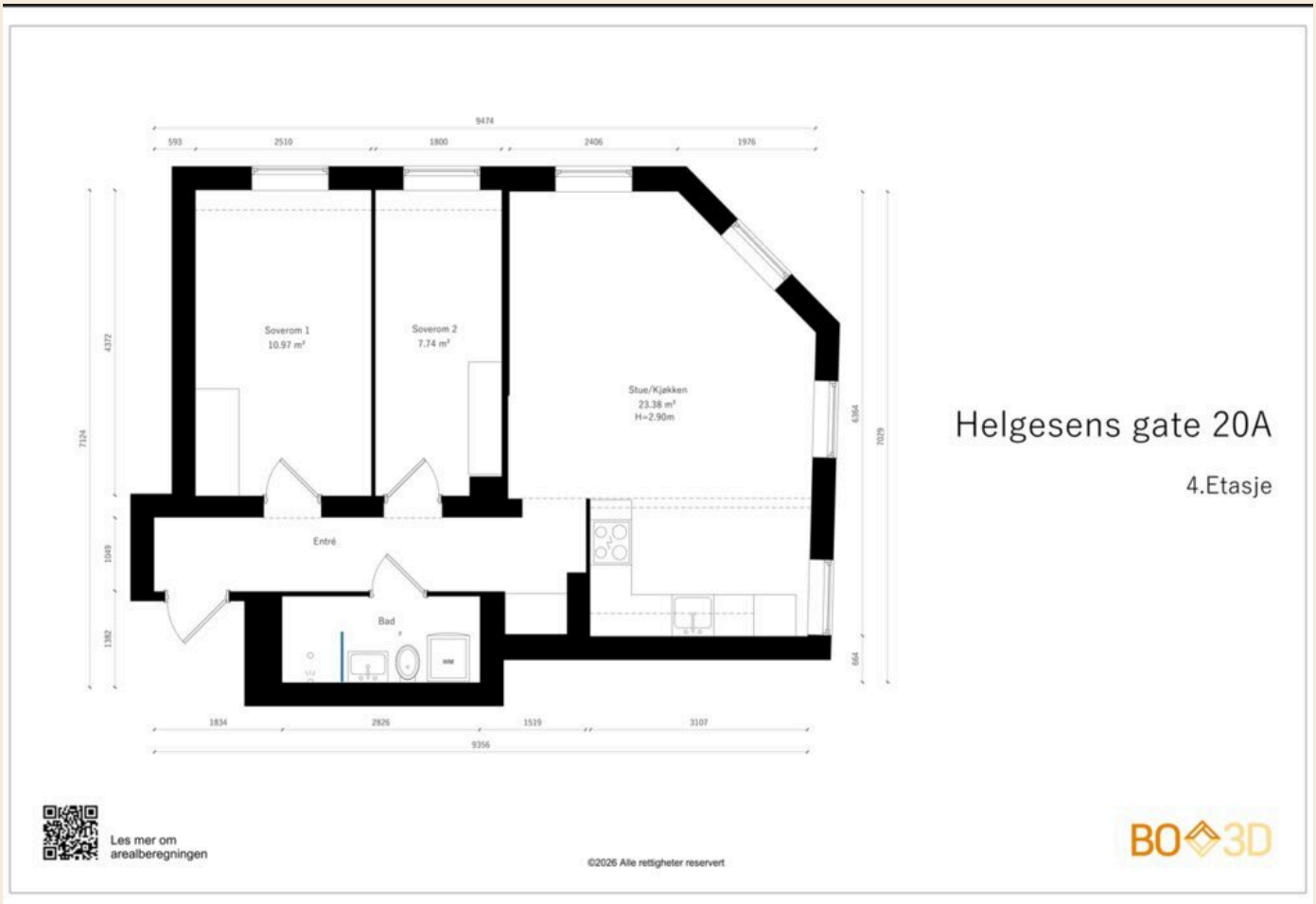
Leiligheten ligger attraktivt til på Grünerløkka, med kort avstand til et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud.

Fremtredende kvaliteter:

- Store, klassiske vinduer og takhøyde på 2,9 meter
- Varmtvann og bredbånd inkl.
- Stukkatur og rosett i stuen
- Disponerer to boder
- Attraktiv beliggenhet
- Nymalt i 2026
- Oppgradert mellom 2024-2026

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm


























Val McDermid GRAVMERKET
CAPPELEN
Carlos Ruiz Zafón
Vindens skygge






Hygiejne
superkyn 15/30°
Super 60°
Outdoor+
Gardiner
Skjorter
Tæpper
Fra
Bomuld
Strygelet
Finvask/Silke
Uld
Mix
Strygelet Special
Skyl
Centrifugering/Udpumpning
Status
ecoinfo
speed
meraki










20A





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0236/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 20A, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 14 i Helgesensg 20 Borettslaget, org.nr. 966272988

Selgere
Sigurd Sverre Kvamme
Erlend Biørn Kvamme

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
171 189,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 161 189,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 302,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 802,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 170 491,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 179 991,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Kjellerbod med gulvareal på ca. 4,5 m². Høyde er ca. 177 cm.
Total BRA: 0 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod med gulvareal på ca. 6 m². Loftsboden har skråtak.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Himlingshøyde er ca. 290 cm. på ett punkt i stuen, men høyde varierer i leiligheten og internt i rom.

Kjellerbod med gulvareal på ca. 4,5 m². Høyde er ca. 177 cm. Loftsbod med gulvareal på ca. 6 m². Loftsboden har skråtak. Ingen av bodene er målbare med henvisning til målereglene. (Manglende høyde). Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO.

Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- Kjellerbod med gulvareal på ca. 4,5 m². Høyde er ca. 177 cm.
- Loftsbod med gulvareal på ca. 6 m². Loftsboden har skråtak.
Ingen av bodene er målbare med henvisning til målereglene. (Manglende høyde).

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med fire store, klassiske vinduer som sørger for et godt naturlig lysinnslipp. Med en takhøyde på ca. 2,9 meter oppleves rommet som både luftig og romslig. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter med naturlig plass for en stor sofagruppe og spisebord, og danner en hyggelig ramme for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Stuen har flotte detaljer i form av stukkatur, rosett og tregulv.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og skaper en moderne og sosial planløsning. Innredningen har et lyst og tidløst uttrykk med glatte fronter, heltre benkeplate og gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Nåværende eier har i 2024 oppgradert kjøkkenet med ny koketopp, stekeovn, oppvaskkum og benkeplate.

Bad:
Pent og flislagt baderom med en praktisk dusjnisje med glassvegg. Videre er badet innredet med servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt speilskap med belysning og vegghengt toalett. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv med behagelig gulvvarme, flislagte vegger og malt himling med downlights.

Soverom:
Boligen har to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode eller garderobeløsning. Begge rommene har malte tregulv og fremstår som lune og innbydende.

Entré:
Innbydende entré som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til skoskap eller kommode, samt praktisk oppheng for yttertøy og plassering av sko. Et plassbygd garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
- Malt alle vegger på alle rom bortsett fra største soverom, alle vinduer, karmer, lister, dører og gulv august/sept 2026
- Fronter på baderomsmøbel nye august 2026
- Gulvet i stue/kjøkken slipt i 2024
- Kjøkkenet ble oppgradert med nye fronter og enkelte skrog i 2018
- Byttet koketopp, oppvaskkum, stekeovn og benkeplate i 2024
- Fasade og oppgang pusset opp vesentlig høsten 2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wettergren Fasade AS høst -25

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Gulvskjevheter samt takskjevheter.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Fra forrige salg utarbeidet 2022.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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:

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

Innvendig:
Gulv: Furugulv. Malte gulv på soverommene.
Veggflater: Malte flater.
Himling: Malte flater.
Rosett og stukkatur i stuen

Tilstandsgrader:
Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
Avvik: Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Noen vinduer subber i karm. Eldre isolerglass har større sannsynlighet for punktering.
Tiltak: Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Eldre dør med bruksslitasje. Subbemerker i karm. Døren subber svakt i karm. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.
Tiltak: Døren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det observeres hakk og riper i gulv og noe knirk. Det er noe knirk i gulvet på befaringen.
Tiltak: Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk. Vær oppmerksom på at det er målt skjevheter på gulvene. Dette kan medføre problemer med legging av nytt gulv. (Vurdert i eget pkt.).

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25
mm.
Tiltak: Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og eventuell pris. Årsaken er antagelig konstruksjonsmessig ved at en tidligere eier har foret opp gulv. Dette er ikke bekreftet så et forbehold må tas

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Dørene til soverommene subber i karm/terskel.
Tiltak: Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør
Avvik: Ved test av stoppekraner fremstår de som svært harde å betjene. Det er ikke kontrollert avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Anlegget har en alder med usikker fremtidig funksjon. Det er rust på bakveggen inne i skapet
Tiltak: Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer og brudd. Det anbefales utbedring av skap som fjerning av rust, etablere avrenning etc. Kontakt rørlegger for en grundig vurdering.

- Tekniske installasjoner > Soilrør
Avvik: Usikkerhet knyttet til alder på soilrør. Soilrør er ikke tilgjengelig i leiligheten.
Tiltak: Gamle soilrør har større sannsynlighet for lekkasjer. Soilrør går gjerne i kasser/kanaler inne på bad. Ved eventuelle brudd i soilrør kan utbedring bety riving av deler av badet for å komme til. Utbedring kan potensielt blir kostbart.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er sprekk i plateskjøt i himling over dusj. Det er også noe oppsprekking i overgangen mellom gulv og veggflis enkelte steder.
Tiltak: Strimle, sparkle og male. Sprekker og riss kan utvide seg over tid. Det kan også medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Overgangen mellom gulv og vegg bør silikoneres.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Punktsjekk med vater viser fall mot sluket inne i dusjen. Utenfor dusjen er det målt svakt motfall (fall feil vei) ved vaskemaskinen i et mindre område. Utover rundt vaskemaskinen er gulvet omtrent i vater. Bom/hullyd i

enkelte flis.
Tiltak: Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Membranløsning har en alder med usikker fremtidig funksjon. Det er ingen kjente problemer per i dag. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning (25 mm.).
Tiltak: Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning. Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader. Drensåpning bør etableres.

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Tiltak: Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen kunne forårsake skader på gulv og annen innredning. Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

- Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.
Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.
- En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405- 2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.
- Det anbefales service på brannslukningsapparatet, alternativt kjøpe inn nytt apparat.

Innbo og løsøre
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Det er montert elektriske panelovner som varmekilde.
Varme i baderomsgulvet.

Det er pipe i leiligheten, men ikke ildsted.
Det er ikke kjent om det er mulig å installere vedovn, om pipeløpet er stengt, om det foreligger fyringsforbud el.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 799,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, forretningsførsel, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling fellesgjeld, m.m

Herav:
Renter og avdrag: 972,-
Felleskostnader: 3 827,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 441 478,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 765 910,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget Helgesensgt 20 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Helgesensgt 20 er er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966272988. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Forretnings- og regnskapsførsel
Forretningsførselen utføres av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen håndteres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om borettslaget
Borettslaget Helgesens gate 20 er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966 272 988. Bygningen ligger i Oslo kommune og består av 16 boligenheter. Det er ingen næringslokaler eller andre enheter i borettslaget.

Vaktmester- og renholdstjenester
Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester. I 2015 ble det inngått en avtale med Alliansen Renhold (nå Ren Service) om trappevask i begge oppganger én gang per måned. Generell opprydning og utvendig vedlikehold utføres på dugnad.

Nøkler og skilt
Nøkler kan bestilles ved å sende en e-post til styrets leder.

Vedlikeholdshistorikk:
2025
- Rehabilitering av fasade, front og bakgård, portrom og trappeoppganger
- Utskifting av bed i bakgård

2024
- Installasjon av smekklåser og dørpumper på dører til kjeller- og loftsboder
- Utskifting av avløpsrør i kjeller

2023
- Mindre vedlikeholdsarbeid (varmtvannsberedere,

låssylindere på port og inngangsdører)

2022
- Utskifting av lysarmaturer i portrom og bakgård
- Utskifting av lysarmaturer i begge oppganger

2021
- Installasjon av magnetlås på port

2020
- Utbedring av elektrisk installasjon for varmtvannsberedere
- Installasjon av stikkontakter i kjellerbod
- Utskifting av manometer
- Utskifting av låsekasser på port og inngangsdør

2019
- Utbedring av fasade etter frostskader
- Reparasjon av brannmur mellom gårdene og takrenne
- Bytte av sluttstykke på inngangsdører til oppgangene
- Utbedring av inngangsport
- Utbedring av varmtvannsberedere og utskifting av termostater

2018
- Utbedring og tetting av takluker på loft

2017
- Utskifting av hele callinganlegget, inkludert utvendig display og telefoner i alle leiligheter

2015
- Utvendig vedlikehold av vinduer (skraping og maling, videre oppfølging i 2016)
- Installasjon av ny vask med varmt og kaldt vann i kjeller

2014
- Brannteknisk utbedring, inkludert utskifting av felles brannvarslingsanlegg (FireSafe)
- Oppgradering av pipeløp i oppgang A (kostnad dekket av brukerne)
- Bytte av utvendig lås
- Utbedring av mangler på felles røranlegg (i henhold til kontroll 06.08.2014)

2013
- Bytte av porttelefoner i leilighetene
- Kontroll av pipeløp
- Utskifting av sylinder i inngangsdører i oppgang A og B
- Bytte av lamper i kjeller
- El-kontroll av fellesanlegg
- Brannteknisk rapport utarbeidet av Roar Jørgensen
- Utbedring av portrom

2012
- Montering av snøfangernetting på tak og rens av takrenner
- Utskifting av låskasse i ytterdør
- Utbedring av jordfeil i kjeller og gjennomføring av el-sjekk
- Montering av nye lamper i portrom

2011
- Utskifting av varmtvannsberedere

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 171 189,-pr. 10.07.2026

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160664484, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10.07.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 345
Saldo per 10.07.2026: 2 470 453
Andel av saldo: 171 189
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2055)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 88 658,- pr. 10.07.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 var på kr. -1 731 849 mot budsjettert 36 564 for året 2026.
Selskapets disponible midler pr. 2025 var på kr. 1 273 196.

Regnskapet for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 358 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Grünerløkka, i et etablert boligområde med kort avstand til Oslo sentrum. Området byr på nærhet til byliv, samtidig som det er gode grøntarealer i umiddelbar nærhet. Sofienbergparken, Birkelunden og Ola Narr/Tøyenparken ligger alle i gangavstand og benyttes til tur, opphold og aktiviteter store deler av året. Botanisk hage ligger også kort unna, og ned mot Akerselva finner man Vulkan-området med kultur- og treningstilbud.

Området rundt Thorvald Meyers gate og Olaf Ryes plass er kjent for sitt yrende folkeliv og gode utvalg av cafeer, restauranter og butikker. I nærområdet finnes blant annet spisesteder som Villa Paradiso, Delikatessen og Parkteateret, samt kaffebarer som Tim Wendelboe og Supreme Roastworks. På Olaf Ryes plass og i Birkelunden arrangeres det jevnlig markeder og andre kulturaktiviteter.

For daglige gjøremål er det kort vei til både Carl Berner Torg og Tøyen Torg, som begge har et utvalg av butikker og serveringssteder. Dagligvarebutikk finnes i nærområdet. På Vulkan ligger også Mathallen, som er et etablert samlingssted for mat og gode råvarer.

Området har et godt tilbud av trenings- og fritidsaktiviteter, blant annet treningssenter og klatresenter på Vulkan. Tøyenbadet ligger i gangavstand og er et av Oslos største bade- og svømmeanlegg, med innendørs og utendørs basseng, vannsklie og stupetårn.

Kollektivtilbudet i området er godt utbygd. Det er kort gangavstand til holdeplassene på Sofienberg/Helgesens gate og til Carl Berners plass, hvor det går hyppige avganger med buss og trikk til sentrum, deriblant buss 31 som trafikkerer hele døgnet. Det er også kort vei til Tøyen T-banestasjon, hvor samtlige T-banelinjer stopper. Fra Carl Berner går T-banelinjene 4 og 5, i tillegg til flere busslinjer til blant annet BI Nydalen, Blindern og Oslo S. Til Karl Johan i sentrum er det omtrent en halvtimes gange, og trikkelinjene 11, 12 og 13 betjener også området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger en bygningsanmeldelse fra byggeår for våningshus, datert 1879. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger følgende:
- Ferdigattest for ombygging til 30-års standard datert 03.08.1993.
Dokumenter følger vedlagt.

Byggetegning:
Det foreligger bygningstegninger fra bygningsanmeldelsen i 1879. Tegningene er imidlertid ikke påført rombenevnelse, og det kan derfor ikke fastslås hvilken godkjent bruk de enkelte rommene opprinnelig var tiltenkt. Det foreligger videre godkjente og byggemeldte tegninger fra 1993, i forbindelse med ombyggingen av hele bygården til 30-års standard. Tegningene fra 1993 samsvarer med dagens planløsning i boligen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelsene i S- 2255, datert 28.07.1977. Området rundt er for øvrig regulert til barnehage, friområde m.m.

Det er pågående regulering- og byggesaker i boligens nærområde:
- Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel
Saksnummer 202308348- Reguleringssak
Saken gjelder: Bymiljøetaten foreslår å regulere Toftes gate mellom Helgesens gate og Sofienberggata for å bedre fremkommeligheten og sikkerheten for gående og syklende. Reguleringsplanen legger opp til bredere fortau, oppgraderte sykkelfelt, to bussholdeplasser og sammenhengende sykkelforbindelser. Planen sikrer også bevaring og reetablering av trær langs Sofienbergparken samt etablering av en ny HC-parkeringsplass som erstatning for den som fjernes.

- Markveien - Gateopprustning
Saksnummer 202209792
Saken gjelder: Bymiljøetaten foreslår å regulere Markveien fra Grüners gate til Hausmanns gate for å etablere en sykkelgate med bedre forhold for gående, syklende, handel og byliv. Reguleringsplanen legger opp til enveiskjøring for bil, sykkel i begge retninger, vareleveringslommer, arealer for uteservering og bymøblering. Planen omfatter også bevaring av Ankerbrua og tiltak for overvannshåndtering mot Akerselva.

- Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer 202315257
Saken gjelder: Bymiljøetaten foreslår å regulere Vogts gate–Toftes gate mellom Åsengata på Torshov og Schleppegrells gate på Grünerløkka for å bedre

fremkommeligheten og sikkerheten for trikk, gående og syklende. Reguleringsplanen legger opp til bredere fortau, sammenhengende ferdselssone på minst 2,5 m, nytt sykkelfelt i Torshovgata og sikrede lommer for varelevering, taxi og HC-parkering.

- Thorvald Meyers gate 32 A - bruksendring av 2. etasje fra næring til bolig
Saksnummer 202523002
Saken gjelder: KVASS Arkitektur AS søker på vegne av AKHTAR JE AS om bruksendring fra næring til bolig i 2. etasje i Thorvald Meyers gate 32A og B, ved etablering av to nye boenheter innenfor eksisterende branneller. Søknaden inkluderer dispensasjon fra krav om bilparkering, avstand til nabogrense, vei og trikkespor, samt unntak fra enkelte TEK17-krav som tilgjengelighet og heis, ettersom bygget er fredet og bærekonstruksjon og fasader skal forbli uendret.

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/228/82:
10.03.1992 - Dokumentnr: 13634 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:1-17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:1-9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:1-13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:352
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:1-5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:472
Bestemmelse om bruksrett
RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV TEKN. LEDNINGER
FORBUD MOT PARKERING OG LAGRING
BEST OM VEDLIKEHOLD M.V.

24.05.2006 - Dokumentnr: 248875 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon om fredning av Birkelunden kulturmiljø, Oslo kommune. vedtatt av Riksantikvaren 21. August 1997
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1879 - Dokumentnr: 900239 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA THORVALD MEYERSGT 28B - UTGÅTT

21.03.1986 - Dokumentnr: 18976 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:1-9
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1986 - Dokumentnr: 52829 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:1-13
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1992 - Dokumentnr: 13633 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:2
Bestemmelse om bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.1993 - Dokumentnr: 14453 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:1-3
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, direktør for etat for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1993 - Dokumentnr: 23119 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:1-10
Rett til å anlegge og vedl.tekn.ledn. av div.slag.
Kan ikke slettes u/samtykke fra Oslo Komm. v/boligdir.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1997 - Dokumentnr: 21930 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:352
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om utbedring etter kommunens krav (30 år)

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for eiendom og utbygging

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er omfattet av forslag til fredning i området Birkelunden/Paulus Plass.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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.

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Alle visninger inkl) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 975,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. september 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Helgesens gate 20A

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**4 min** 0.3 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**11 min** 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**10 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**21 min** 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 0.5 km
Hersleb videregående skole	**11 min**

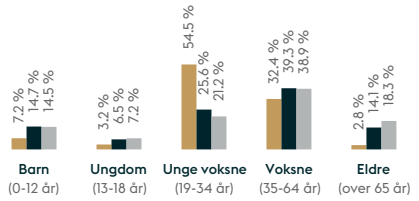
Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.2 km
Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	**3 min** 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	**17 min** 1.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**20 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**22 min** 1.8 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	**3 min** 0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 å... 54 barn	**4 min** 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Birkelunden	2 188	1 367
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Grünerløkka skole	4 min
Sofienbergparken balløkke	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
SATS Ringnes Park	7 min

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2026

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
1. sep. 2026

Oppdragsnummer
21-0236/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 20A, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sigurd Sverre Kvamme, Erlend Biørn Kvamme

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

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: 89475606
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wettergren Fasade AS høst -25

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gulvskjevheter samt takskjevheter

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra forrige salg utarbeidet 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 21-0236/26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Helgesens gate 20 A, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 82
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3463 **Eiendomsverdi ref nr:** EV6452

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

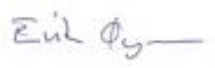
Øyum Takst og Eiendom AS

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

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



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Eier opplyser at "Fasade og oppgang pusset opp vesentlig høsten -25".

Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv. Malte gulv på soverommene. Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater. Rosett og stukkatur i stuen.

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

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

Det er pipe i leiligheten, men ikke ildsted. Det er ikke kjent om det er mulig å installere vedovn, om pipeløpet er stengt, om det foreligger fyringsforbud el. Punktet er ikke vurdert og er kun ment som informasjon. Egne undersøkelser må foretas. Kontakt styret i borettslaget.

Profilerte innerdører med terskler. Eldre dører.

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

VÅTROM Gå til side

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2002 i salgsannonse fra salg i 2017 og ble utført i regi av borettslaget. Det er opplyst i annonse fra 2019 at det er "montert ny innredning og flis i 2016."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende gang. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Ikea benkeplate (Pinnarp ask/finer) med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ble oppgradert med nye fronter og enkelte skrog i 2018 i følge nettannonse fra salg i 2019. Kjøleskap/fryser er fra 2010. I følge annonse fra 2017 er kjøkkenet byttet i 2011. Nåværende eier har byttet koketopp, oppvaskkum, stekeovn og benkeplate i 2024.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i veggen over kokesonen koblet til ekstern vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Bad: Rørskap bak vaskemaskinen med samlestokker og stoppekraner.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Naturlig ventilasjon. Ventilator og avtrekksventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet.

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

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i sameiet.

Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to kurser. Hovedsikringer er skrusikringer. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser pluss hovedbryter og egen jordfeilvarsler.

Arbeidene er utført av Boligelektrikeren AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

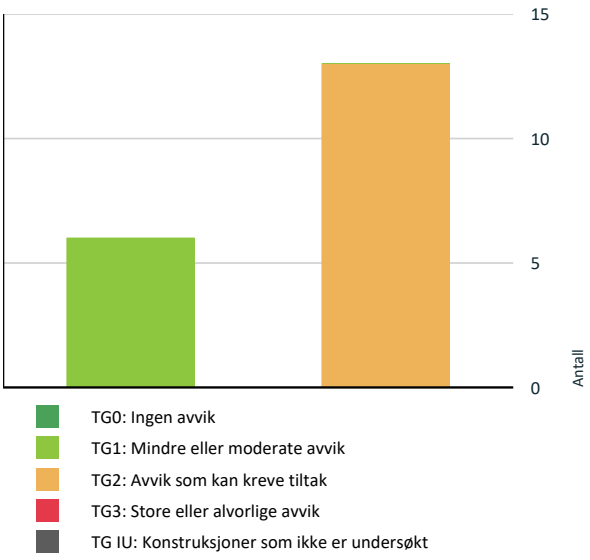
• Det foreligger ikke tegninger

Egne undersøkelser anbefales.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Soilrør	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1880

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Alle vinduer og karmer er malt i august/sept 2026.

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

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Noen vinduer subber i karm. Eldre isolerglass har større sannsynlighet for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Eldre dør med bruksslitasje. Subbemerker i karm. Døren subber svakt i karm. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv: Furugulv. Malte gulv på soverommene.

Gulv er malt i august/sept 2026.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Det observeres hakk og riper i gulv og noe knirk. Det er noe knirk i gulvet på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk. Vær oppmerksom på at det er målt skjevheter på gulvene. Dette kan medføre problemer med legging av nytt gulv. (Vurdert i eget pkt.).

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggflater: Malte flater. Himling: Malte flater. Rosett og stukkatur i stuen.

Eier har malt alle vegger på alle rom bortsett fra det største soverommet i august/sept 2026. Det er lagt ny himling med dobbel gips, ny stukkatur og rosett august 2026.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter veggoppheng etc. Innvendige overflater malt i 2021 i følge nettannonse fra forrige salg.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

Det skal også måles etter nivåforskjell mellom rom. Nivåforskjeller mellom rom på 25 mm. eller mer skal skal kommenteres.

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet på alle stikkmål. Størst avvik er målt i stuen med ca. 25 mm. gjennom hele rommet og ca. 20 mm. over 2 meter.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og eventuell pris.

• Årsaken er antagelig konstruksjonsmessig ved at en tidligere eier har foret opp gulv. Dette er ikke bekreftet så et forbehold må tas.

Radon

Beskrivelse

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i leiligheten, men ikke ildsted. Det er ikke kjent om det er mulig å installere vedovn, om pipeløpet er stengt, om det foreligger fyringsforbud el. Punktet er ikke vurdert og er kun ment som informasjon. Egne undersøkelser må foretas. Kontakt styret i borettslaget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Eldre dører.

Alle dører og listverk er malt i august/sept 2026.

Nytt tak i dobbelt lag norgips(usikker på om det er av relevans), ny stukkatur og rosett august 26

Vurdering av avvik:

• Dørene til soverommene subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2002 i salgsannonse fra salg i 2017 og ble utført i regi av borettslaget. Det er opplyst i annonse fra 2019 at det er "montert ny innredning og flis i 2016." Det er montert nye fronter etter denne befaringen (i 2026).

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (membran). Det er et krav til dokumentasjon i denne type rapporter. Manglende dokumentasjon skal vurderes til TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Ved manglende dokumentasjon på utførelse skal det vurderes som økt risiko for skjulte feil og avvik.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekk i plateskjøt i himling over dusj. Det er også noe oppsprekking i overgangen mellom gulv og veggflis enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Strimle, sparkle og male. Sprekker og riss kan utvide seg over tid. Det kan også medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Overgangen mellom gulv og vegg bør silikoneres.

Tilstandsrapport



Sprekk i himling.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

• Punktsjekk med vater viser fall mot sluket inne i dusjen. Utenfor dusjen er det målt svakt motfall (fall feil vei) ved vaskemaskinen i et mindre område. Utover rundt vaskemaskinen er gulvet omtrent i vater. Bom/hullyd i enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

Høyde fra overkant slukrist til terskel er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Membranløsning har en alder med usikker fremtidig funksjon. Det er ingen kjente problemer per i dag.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot døråpning (25 mm.).

Konsekvens/tiltak

• Membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse. Eldre membraner har økt risiko for fuktinntrengning.

• Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

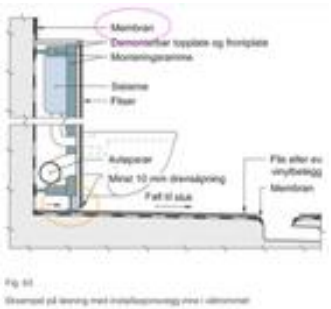
Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. På befaring pågår maling av skuffefronter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader. Drensåpning bør etableres.



Illustrasjon på innebygget sisterne med drensåpning. Kilde: Sintef.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

(Kilde: Eier).

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende gang. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Ikea benkeplate (Pinnarp ask/finer) med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ble oppgradert med nye fronter og enkelte skrog i 2018 i følge nettannonse fra salg i 2019. Kjøleskap/fryser er fra 2010. I følge annonse fra 2017 er kjøkkenet byttet i 2011. Nåværende eier har byttet koketopp, stekeovn, oppvaskkum og benkeplate i 2024.

Det er ikke undersøkt for fukt under kjøleskap eller oppvaskmaskin. Det er undersøkt etter fukt i benkeskap under oppvaskkummen. Ingen utslag på utførte fuktsøk. Ingen synlige lekkasjer.

Vurdering av avvik:

• Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen kunne forårsake skader på gulv og annen innredning.

• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter. Avtrekksventil i veggen over kokesonen koblet til ekstern vifte.

(Kilde: Eier)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Bad: Rørskap bak vaskemaskinen med samlestokker og stoppekraner.

Rørkursene er ikke merket. Merking av rørkurser letter arbeidet for rørlegger ved eventuell bytting av rør. Manglende merking av rør skal vurderes til TG 1 og har ingen praktisk betydning for bruken av anlegget i det daglige.

Vurdering av avvik:

• Ved test av stoppekraner fremstår de som svært harde å betjene. Det er ikke kontrollert avrenning fra rørskapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Anlegget har en alder med usikker fremtidig funksjon. Det er rust på bakveggen inne i skapet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre anlegg løper en større risiko for lekkasjer og brudd. Det anbefales utbedring av skap som fjerning av rust, etablere avrenning etc. Kontakt rørlegger for en grundig vurdering.



Samlestokker i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Soilrør

Beskrivelse

Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Det er ukjent om soilrør er byttet og eventuelt når de er byttet eller rehabilitert.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Usikkerhet knyttet til alder på soilrør. Soilrør er ikke tilgjengelig i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Gamle soilrør har større sannsynlighet for lekkasjer. Soilrør går gjerne i kasser/kanaler inne på bad. Ved eventuelle brudd i soilrør kan utbedring bety riving av deler av badet for å komme til. Utbedring kan potensielt blir kostbart.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon. Ventilator og avtrekksventil på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduer. Avtrekksventil på badet.

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

Det foreligger ikke informasjon om siste rengjøring av kanaler i sameiet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er sentralt varmtvannsanlegg. Anlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to kurser. Hovedsikringer er skrusikringer. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 6 kurser pluss hovedbryter og egen jordfeilvarsler.

Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner. Erklæringen er fra 2026 og gjelder "Stue: Satt opp en koblingsboks og koblet meg inn til stue lampe. Vaskemaskin: Byttet sikring etter at vi testet defekt gammel jordfeilautomat, byttet til ny. Byttet likt mot likt. Festet stikk bedre på badet."

Arbeidene er utført av Boligelektrikeren AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannvarsler i himling. Brannslukkingsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Vurdering av avvik:
• Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales service på brannslukningsapparatet, alternativt kjøpe inn nytt apparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Brannslukningspparat er fra 2008 (i hoveddelen) er eldre enn 10 år og har ikke hatt service.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

• En gjennomgang av det elektriske anlegget anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på deler av anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør. Det er ikke kjent om det er andre arbeider som er utført og som utløser krav om samsvarserklæring.

• Det anbefales service på brannslukningsapparatet, alternativt kjøpe inn nytt apparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	56			56	
Loft					
Kjeller					
SUM	**56**				
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Loft		Bod, ikke målbar	
Kjeller		Bod, ikke målbar	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 290 cm. på ett punkt i stuen, men høyde varierer i leiligheten og internt i rom.

Kjellerbod med gulvareal på ca. 4,5 m². Høyde er ca. 177 cm. Loftsbod med gulvareal på ca. 6 m². Loftsboden har skråtak. Ingen av bodene er målbare med henvisning til målereglene. (Manglende høyde). Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se konkrete punkter under konstruksjoner for oppgraderinger.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Sigurd Sverre Kvamme	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	82		0	358.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helgesens gate 20 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Helgesensgt 20

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
0401/BORETTSLAGET HELGESENSGT 20	966272988	0401	OBF	Sigurd Sverre Kvamme

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	100	194 900	88 658	*31.12.2025*	172 430	*31.12.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Grünerløkka i Oslo. Kort vei til Birkelunden, sentrum, Sofienbergparken med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og trikk. God dekning av servicetilbud og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89475606			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	
2	06.09.2026	Rettet opp en tekst om benkeplaten på kjøkkenet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Helgesens gate 20A
Postnr	0553
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	82
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80569882
Bolignr.	H0402
Merkenr.	d0bbe8e3-5557-4f42-925c-6cc780cb6161
Dato.	18.12.2022



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.energimerking.no.

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)

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1880
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Helgesens gate 20A
Postnr/Sted: 0553 OSLO
Bolignr: H0402
Dato: 18.12.2022 9:47:49
Energimerkenr: d0bbe8e3-5557-4f42-925c-6cc780cb6161

Gårdsnr: 228
Bruksnr: 82
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80569882

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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.

Borettslaget Helgesensgt 20

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 22.04.2026, kl 17:00

Sted: Videokonferanse via Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til htj@crowe.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Helgesensgt 20 onsdag 22.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Microsoft Teams-møte
Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/31742860569364?p=yXOzCBgg7ytkFJZ0ya
Møte-ID: 317 428 605 693 64
Passord: iy9JN7GK

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Helgesensgt 20

Onsdag 22.04.2026, kl 17:00
Videokonferanse via Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Helgesensgt 20

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 20 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Henrik Thorsø Johansen

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Hedda Norevik Gasmann
Kristian Rokne

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kari Øvrebø

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 23.03.2026

Styret i Borettslaget Helgesensgt 20

Styreleder, Henrik Thorsø Johansen
Styremedlem, Hedda Norevik Gasmann
Styremedlem, Kristian Rokne
Varamedlem, Kari Øvrebø

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Helgesensgt 20

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henrik Thorsø Johansen
Styremedlem, Hedda Norevik Gasmann
Styremedlem, Kristian Rokne
Varamedlem, Kari Øvrebø

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på htj@crowe.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Helgesensgt 20

Borettslaget Helgesensgt 20 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 966272988. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Helgesensgt 20 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester.

Borettslaget Helgesensgt 20 har avtale med renholdstjeneste med Ren Service, som omfatter trappevask i begge oppganger en gang per måned.

Generell opprydning og utvendig vedlikehold utføres av beboerne selv.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Helgesensgt 20 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler kan bestilles ved å sende e-post til styrets leder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Helgesensgt 20, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Tilsyn av fyringsanlegg

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Helgesensgt 20 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89475606.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2025

• Rehabilitering av fasade, front og bakgård, portrom og trappeoppganger

• Utskifting av bed i bakgård

2024

• Installasjon av smekklåser og dørpumper på dører til kjeller- og loftsboder

• Utskifting av avløpsrør i kjeller

2023

• Kun mindre vedlikeholdsarbeid (varmtvannsberedere, låssylindere på port og

inngangsdører)

2022

• Utskifting av lysarmaturer portrom og bakgård

• Utskifting av lysarmaturer begge oppganger

2021

• Installasjon av magnetlås på port

2020

• Utbedring elektrisk installasjon varmtvannsberedere

• Installasjon av stikkontakter kjellerbod

• Utskifting av manometer

• Utskifting av låsekasser port og inngangsdør

2019

• Utbedring av deler av fasade pga frostskader i muren

• Reparasjon av brannmur mellom gårder i tillegg til takrenne

• Byttet sluttstykke på inngangsdører til oppgangene samt utbedret inngangsport

• Utbedret varmtvannsberedere og skiftet termostat på berederne

2018

• Utbedring/tetting av takluker på loft

2017

• Bytte av hele callinganlegget; både utvendig display og telefoner i alle leiligheter.

2015

• Utvendig vedlikehold av vinduer (skrapt og malt). Dette følges opp i 2016, da styret foreløpig ikke er fornøyd med arbeidet som er utført.

• Installert ny vask med varmt og kaldt vann i kjeller

2014

• Brannteknisk utbedring, bla byttet felles brannvarslingsanlegg (FireSafe)

• Pipeløp venstre side oppgang A oppgradert, oppgradering betalt av brukere av pipeløp.

• Lås utvendig byttet

• Utbedring av mangler på felles røranlegg (iht kontroll 2014-08-06)

2013

• Byttet porttelefoner i leilighetene

• Kontroll av pipeløp

• Byttet sylinder i inngangsdør oppgang A og oppgang B

• Porttelefon byttet

• Byttet lamper i kjeller

• Utført el-kontroll på fellesanlegget

• Brannteknisk rapport Roar Jørgensen

• Utbedring portrom

2012

• Snøfangernetting tak og renset takrenner

• Ytterdør, byttet låskasse

• Jordfeil utbedret i kjeller/foretatt el.sjekk

• Nye lamper montert i portrom

2011

• Nye varmtvannsbereder

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt sporadiske møter.

Styret har i perioden hatt fokus på økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende

avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, dugnad mm.

17.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Helgesensgt 20

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	811 884	788 268	811 886	831 191
Sum		**811 884**	**788 268**	**811 886**	**831 191**
Sum		**811 884**	**788 268**	**811 886**	**831 191**
Forretningsførsel og revisjon	2	51 288	50 643	49 200	52 750
Lønn og honorar	3	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	4	2 096 123	96 669	135 200	185 000
Eksterne tjenester	5	36 758	60 762	59 500	61 000
Kabel-tv og bredbånd		70 747	63 262	65 000	55 488
Forsikring		54 341	63 304	52 000	53 700
Kommunale avgifter		128 118	150 805	190 000	146 600
Brensel og strøm		46 780	43 683	50 000	45 000
Andre driftsutgifter	6	14 680	26 201	40 000	40 000
Sum		**2 521 655**	**578 149**	**663 720**	**662 358**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 709 771**	**210 119**	**148 166**	**168 833**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 709 771**	**210 119**	**148 166**	**168 833**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	59 887	31 307	0	0
Rentekostnad	8	86 426	21 250	17 303	132 269
Andre finansposter	9	4 462	4 202	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-22 078**	**14 259**	**-17 303**	**-132 269**
Årsresultat	**10**	**-1 731 849**	**224 378**	**130 863**	**36 564**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-343 986	-64 047	-65 026	-36 114
Opptak lån		2 508 187	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**432 352**	**160 331**	**65 837**	**450**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	8 043 637	8 043 637
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 043 637**	**8 043 637**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	67 507	10 788
Andre fordringer		0	3 730
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 256 379	810 354
Innestående på særvilkår	12	38 930	37 904
Sum omløpsmidler		**1 362 816**	**862 777**
SUM EIENDELER		**9 406 453**	**8 906 414**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	1 600	1 600
Annen egenkapital 1.1		5 955 312	5 730 934
Årets resultat	10	-1 731 849	224 378
Sum egenkapital		**4 225 063**	**5 956 912**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 488 369	324 168
Borettsinnskudd	15	2 603 400	2 603 400
Sum langsiktig gjeld		**5 091 769**	**2 927 568**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 563	4 457
Leverandørgjeld		79 975	13 870
Påløpne renter		736	102
Annen kortsiktig gjeld		4 346	3 505
Sum kortsiktig gjeld		**89 620**	**21 934**
Sum gjeld		**5 181 389**	**2 949 502**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 406 453**	**8 906 414**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Helgesensgt 20

Sted:_____, dato:_____

Henrik Thorsø Johansen Styreleder	Kristian Rokne Styremedlem	Hedda Norevik Gasmann Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	702 228	705 828	746 861	662 808
3607 Renter og avdrag	109 656	82 440	65 025	168 383
Sum	**811 884**	**788 268**	**811 886**	**831 191**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 125	4 750	2 700	4 750
Forretningsførerhonorar	36 048	35 004	36 500	37 000
Annen regnskapsførsel	10 115	10 889	10 000	11 000
Sum	**51 288**	**50 643**	**49 200**	**52 750**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**22 820**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 061 774	45 396	130 000	170 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 428	50 825	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	448	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 921	0	5 200	15 000
Sum	**2 096 123**	**96 669**	**135 200**	**185 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	28 133	25 819	26 500	27 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	8 625	21 750	22 000	23 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	13 193	11 000	11 000
Sum	**36 758**	**60 762**	**59 500**	**61 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	563	1 500	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 427	4 291	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 931	2 747	0	0
7772 Andre gebyrer	1 545	11 000	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 215	6 663	40 000	40 000
Sum	**14 680**	**26 201**	**40 000**	**40 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	59 619	30 497	0	0
8059 Andre renteinntekter	0	810	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	267	0	0	0
Sum	**59 887**	**31 307**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1212.82.91669	9 193	21 250	17 303	0
8146 Renter gjeldsbrevlån	77 234	0	0	132 269
Sum	**86 426**	**21 250**	**17 303**	**132 269**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	4 462	4 202	0	0
Sum	**4 462**	**4 202**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**840 843**	**680 512**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 731 849	224 378
Opptak av langsiktig lån	2 508 187	0
Avdrag langsiktig lån	-343 986	-64 047
B. Årets endring i disponible midler	**432 352**	**160 331**
C. Disponible midler 31.12	**1 273 195**	**840 843**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	61 411	5 494
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 096	5 294
Sum	**67 507**	**10 788**

Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 7 500 i bundne skattetrekksmidler

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 16 andeler a kr 100

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold av fasade	
Lånenummer:	**15160664484**	**12128291669**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2014
Rentesats:	5.40 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2055	02.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 508 187	900 000
Lånesaldo 01.01:	0	324 168
Avdrag i perioden:	19 818	324 168
Opptak i perioden:	2 508 187	0
Lånesaldo 31.12:	**2 488 369**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 287 351	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160664484	3	172 431	517 293
	6	163 921	983 526
	1	155 506	155 506
	3	142 882	428 646
	3	134 466	403 398

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 8.043.637,-

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 8 043 637,-

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 043 637
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 043 637
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 043 637

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 15.01.1993 for bokført verdi 8 043 637,-. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Helgesensgt 20**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Helgesensgt 20** som viser et **underskudd** på **NOK 1 731 849.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens 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 selskapets 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.

Document ID: 552537d0-113e-40f0-bdd0-d87ee510eccd

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 13. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 552537d0-113e-40f0-bdd0-d87ee510eccd

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 552537d0-113e-40f0-bdd0-d87ee510eccd

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Helgesensgt 20 onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Videokonferanse via Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Helgesensgt 20

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Henrik Thorsø Johansen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 20 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Henrik Thorsø Johansen

Vedtak:
Henrik Thorsø Johansen ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Hedda Norevik Gasmann
Kristian Rokne

Vedtak:
Kristian Rokne og Andrine Hole Strømsnes ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kari Øvrebø

Vedtak:
Vegard Hestsveen ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:13.

Boligopplysninger:

Borettslaget Helgesensgt 20		**Vår ref.:**	373/14	**Fødselsdato eier:**	20.07.1996
HELGESENS GATE 20 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	16.09.1998
0553 OSLO		**Eiere:**	Erlend Biørn Kvamme, Sigurd Kvamme		
Organisasjonsnr:	966 272 988	**Andelsnr:**	00014		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 799**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	972
	FELLESKOSTNADER	3 827

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	171 189	Gjeld siste årsoppg.:	172 430
Klient ajourf. lån:	2 470 452,80	Klient gj. s. årsoppg.:	2 488 369

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160664484, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 345

Saldo per 10.07.2026: 2 470 453

Andel av saldo: 171 189

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Henrik Thorsø Johansen
Adresse:	HELGESENS GATE 20 B
Postnr/-sted:	0553 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	172 430	Andre inntekter:	4 460
Annen formue:	88 658	Utgifter:	5 989		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	194 900
Andelsnr:	00014	Partialobligasjonsnr:	00014

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19		
Gårds/bruksnr:	228/82		
Bygningstype:	Uspesifisert		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	355

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89475606

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1994	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	373-005	P-rom	56

Fasiliteter:

Borettslaget Helgesensgt 20	**Vår ref.:**	373/14	**Fødselsdato eier:**	20.07.1996
HELGESENS GATE 20 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	16.09.1998
0553 OSLO	**Eiere:**	Erlend Biørn Kvamme, Sigurd Kvamme		

Organisasjonsnr: 966 272 988

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester.
Borettslaget har avtale med Ren Service AS som omfatter trappevask i begge oppganger en gang per måned.
Generell opprydning og utvendig vedlikehold utføres av beboerne selv.

BREDBÅND
Borettslaget har avtale med GlobalConnect som leverer fibernett.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Fasaderehabilitering sommer/høst 2025. Tiltaket finansieres med låneopptak som ble iverksatt juli 2025.

EIENDOMMEN
Eiendommen er omfattet av forslag til fredning i området Birkelunden/ Paulus Plass.

Oppgitt BOA er gulvareal etter gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

FELLESGJELD
Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

FORKJØPSRETT
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER OG SKILT
Nøkler kan bestilles ved å sende e-post til styrets leder.

Annen informasjon:

Vår dato.: 10. juli 2026
Vår ref.: 373/14/
Vårt oppdragsnr.: E20261082
Deres ref.: 21-0236/26

Christiania Eiendomsmegling AS
Lørenveien 51A
0585 OSLO

E-post: m.wang@nordvikbolig.no
Telefon: 482 18 767

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

BORETTSLAG:	**Borettslaget Helgesensgt 20**
ANDELSSNUMMER:	**14**
EIER(E):	**Erlend Biørn Kvamme**
	Sigurd Kvamme

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Boligopplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr for selger:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET HELGESENS GATE 20

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er borettslaget Helgesens gate 20. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[3]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[4]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[5]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

---

[3] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
[4] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.
[5] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[6]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

[6] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer[1] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

373

HUSORDENSREGLER

HELGESENSGATE 20

"DE TI BUD"

1. **Vis hensyn!**

2. **Det skal ikke være høy musikk, eller bråk, etter kl. 23.00. i ukedagene.**

3. **Det skal ikke være høy musikk, eller bråk, etter kl. 24.00. på natt til lørdag og søndag. Gi nabovarsel hvis du skal ha fest.**

4. **Sørg for at det ikke blir generell bråk eller lukt i gården.**

5. **Ikke la søppelet stå i trappa eller ute.**

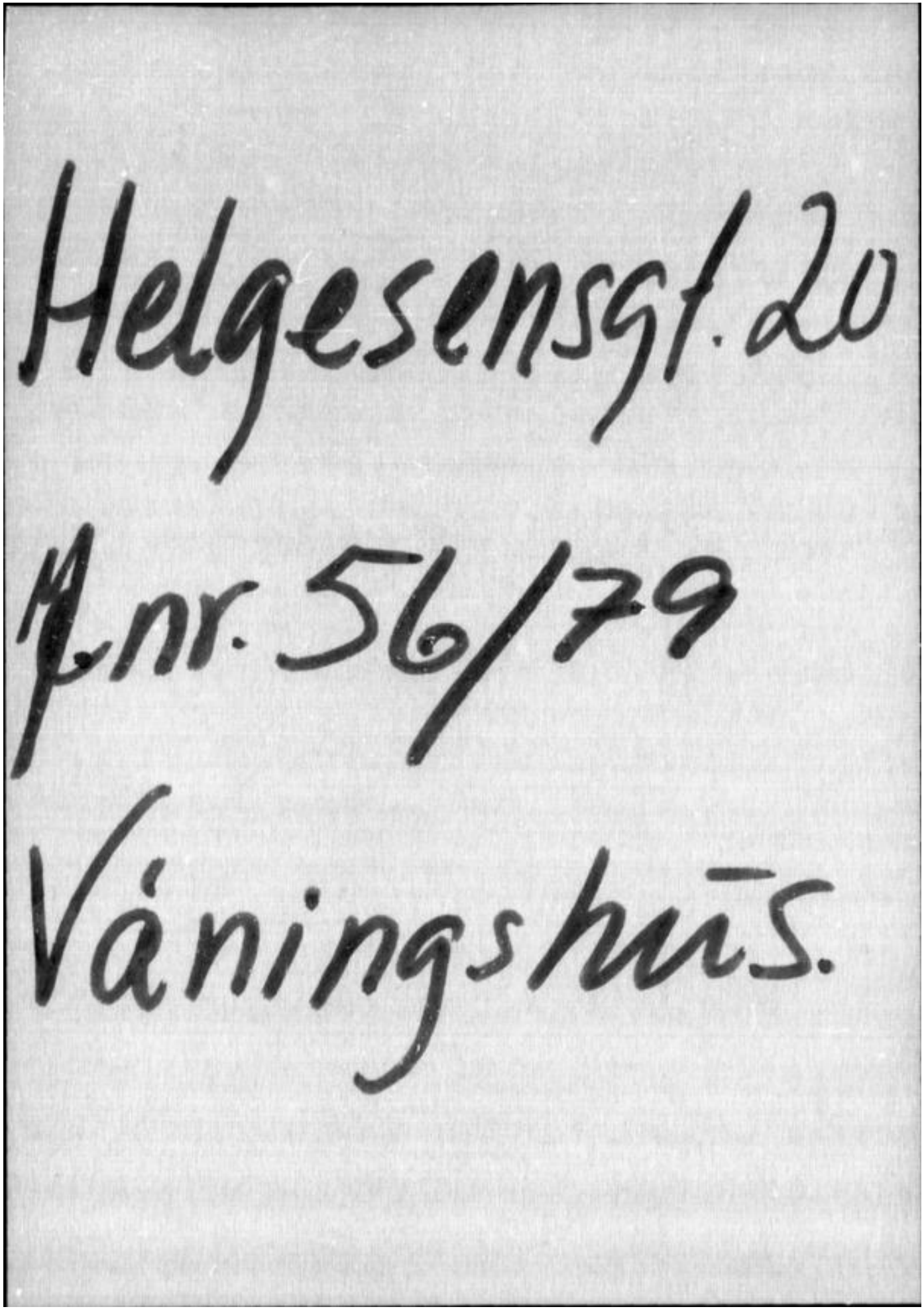
6. **Hold trappene rene.**

7. **Hold det ryddig i fellesareal som trapp, loft og kjeller.**

8. **Husk å skifte lyspærer i din etasje.**

9. **Hold ytterdører, loftsdører og kjellerdører lukket og låst.**

10. **Ha det bra!**


Helgesensgt. 20
A.nr. 56/79
Våningshūs.

2250/79

C78. 588–637/79

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 20 Holgens Gd. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 678 □ Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 223 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Høide 24 Alen Bredde 20 Alen

Etagernes Antal 4

Etagernes Høider (§ 44) 5 Alen mellem Bjelkerne

Fundamentering (§ 25) Granitstensmur paa Helder

Isolation (§ 26) Asphaltpap

Begjæringen kan opføres. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Anmelderen til Efterretning. - Christiania 4/7 79 Gjertsen

2

Bygningsmaterialie, § 26 Mursten

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

3

Tagtækning, § 35 Tagsten eller Pap

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 Jerntrappe og 1 Stentrappe

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c) 7 Stk 12" med 60 Rör

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 med Pädret samt fritliggende som paa Tegningen angivet

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania d. 25de April 1879

Medlagt 18de Mai

A. Blyßad

Sagh 196/79.

Bygningen draineres langs Ydervæggene med 1ste Rör

Kloaken bliver lagt af 6te Rör

Overgenbo den anden Sundhedscommissions
Forhandlingsbillet Lit Approbation. —

4

Christiania 17de Mai 1879. Lundesgaard

Sluttet at henvise

Chr.. 20/6 79 Bjølseras

442-79 I

Oversendes Hr Stadsingeniören til Afgivelse af de i §§
13, 14, 15te paabudne Bestemmelser. —

Christiania 21/6 79. —

Gjertsen.

Høideforholdet af Helgesens Gade forbi den omhandlede Grund bestemmes ved den rette Linie, som tænkes trukken fra dens Skjæringspunkt med Thv. Meyers Gades Østside til dens Skjæringspunkt med Toftes Gades Vestside, — førstnævnte Punkt havende sin nuværende Høide, sidstnævnte Punkt beliggende paa Cöten 73,0. Det bemærkes at Krydset af Thv Meyers Gades og Grünes Gades Midtlinier forresten er beliggende paa Cöten 64,0 efter Detailkartet over Byen.

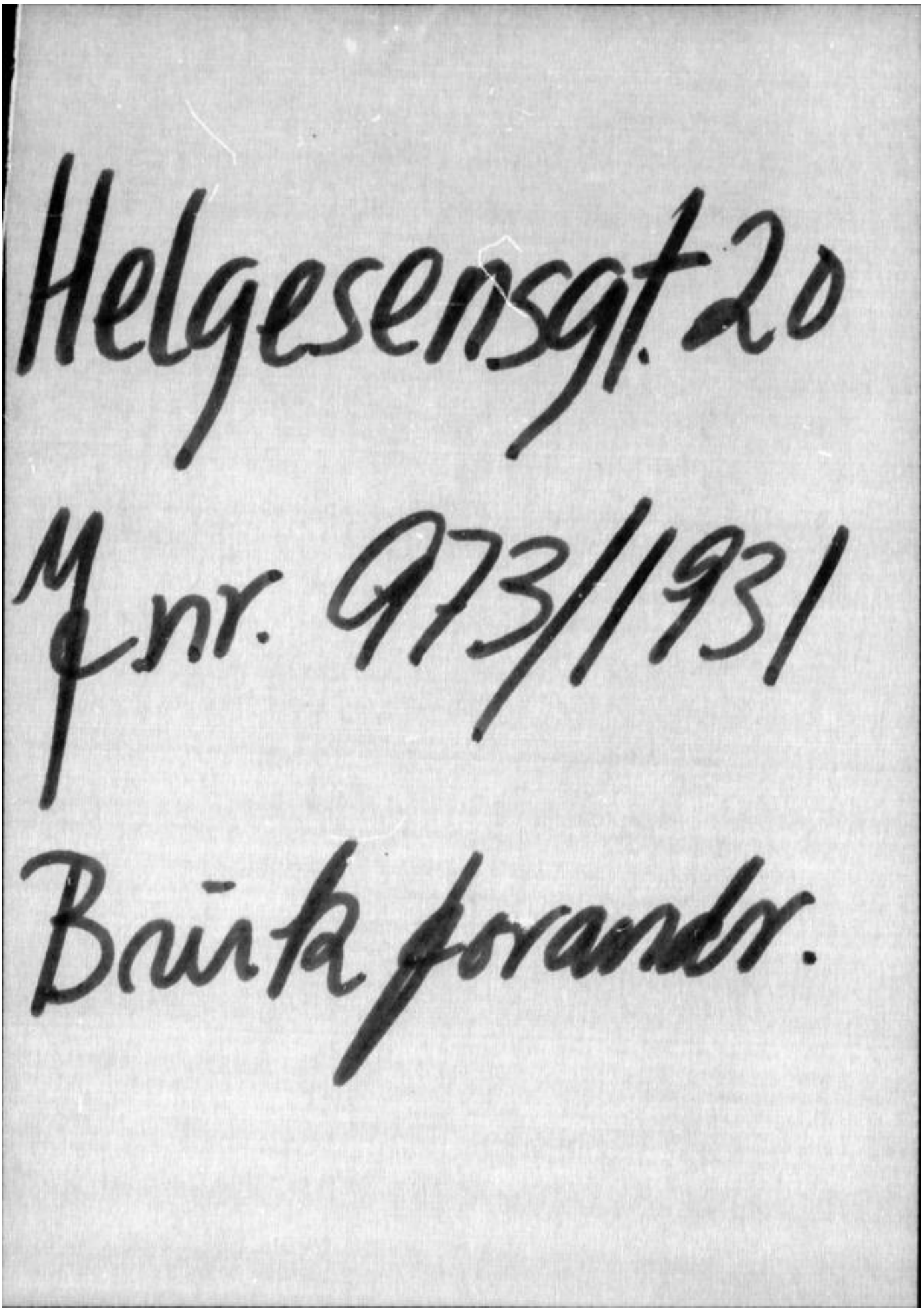
Fortouget vil langs den omhandlede Grunds Façade komme til at ligge indtil 4 Tommer höiere end Helgesens Gades paaberaabte bestemte ~~Thv. Meyers Gades nuværende~~ Midtlinier.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 Fod paa 60 Fod. Draineringen maa udføres efter Tidet paa Kjælderplanet. Hovedafløbrenderne (af glaserede Lerrör) maa, hvor de gaa gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Drainrörenes Forbindelse med Hovedledningerne skal være forsynet med Vandlaas. Rummer, saavel for Vand som Kloak, skal müres i Cement saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 12 Tommer höiere end Kjældervendrenes Overkant. Afløb fra Binge forbydes.

Kra: Stadsingeniörkontoret 4 Juli 1879.

C. Chr. Andersen

Kontorfuldmægtig


Helgesensgt. 20
Mnr. 973/1931
Brüta forandr.

Ogmundsen
Tegning

BYGNINGSKONTROLLEN
Saks-No. 973
1931
OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandr. til ekspedisjonslokale i 1. etg. mot Thorvald Meyersgate
på matr.nr. 20 Helgesensgate
Innlevert 25 juni 1931 Attestert

Overrettet Oslo helserråd
Oslo den 25 juni 1931
A. Skilleng

Ad. matr.nr. 20 Helgesensgt.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Lokalet må skaffes tilstrekkelig lys og effektiv ventilasjon. Der må sörges for lett adgang til vann og vask. Privetforholdene må ordnes på tilfredsstillende måte. Maskinene må plasseres slik at ingen øvrige beboere ikke generes ved støv, larm e.l.

Oslo helseråd, den 3dje juli 1931.

Efter bem.

Bygn. chefens kontor
mottatt 4 JUL. 1931

Kr. Dørum

F. d. til underskrift.

Oslo 7/7-31
A. Skilleng

Tilbakesendes hr Bygningssjefen 2

1) Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold helserådets påtegning under forutsetning av at tilbygget ikke får større fremspring enn ~~0,60 m~~ 0,30 m.

2) Anstandskravene er ukjent hvorfor ansvarsrekkevidden ikke kan godkjennes mindre enn regulert tilbygget.

Oslo 9-7-31
H. S. Hoff.

Godkjennes som innskrevet.
Oslo 11/7-31

Meddelt 13/7-31

Overrendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 30. september 1931.

H. S. Hoff

Ad: 20 Helgesensgate.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Rummene har ikke avtrekk til pipe. Avtrekksrøret fra samlebeholderen for støv i kjelleren er ført til røkpipen.

Oslo helseråd, den 19 oktober 1931.

Bygn. chefens kontor
mottatt 23 OKT. 1931

Jon Tistl
kmm.

Gjennemgått
26/10 31.
S.

Overssendes paany Oslo helse-
raad i anledning vedlagte skrivelse fra
eieren av 13. ds. bl. 2.
Oslo 14. november 1931.

3

T. G. Thon.

SB/VW.

Ad: 20 Helgesensgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 20. november 1931.

Efter Kommunikasjon

Odd Grundt.

Bygn. [illegible]
20 NOV. 1931

Sigurd Dag.



Herr Bygningssjefen

i Oslo.

Matr. nr. 20 Helgesensgate.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes følgende forandring.

I vinduet X utbrytes brystningen og istedet anbringes en dør med 2 granittrin utenfor sokkelmuren og 3 trin i muren.

Der blir ingen forandring ellers av facaden.

En tegning vedligger.

Oslo. 16. juni 1931.

Eier:

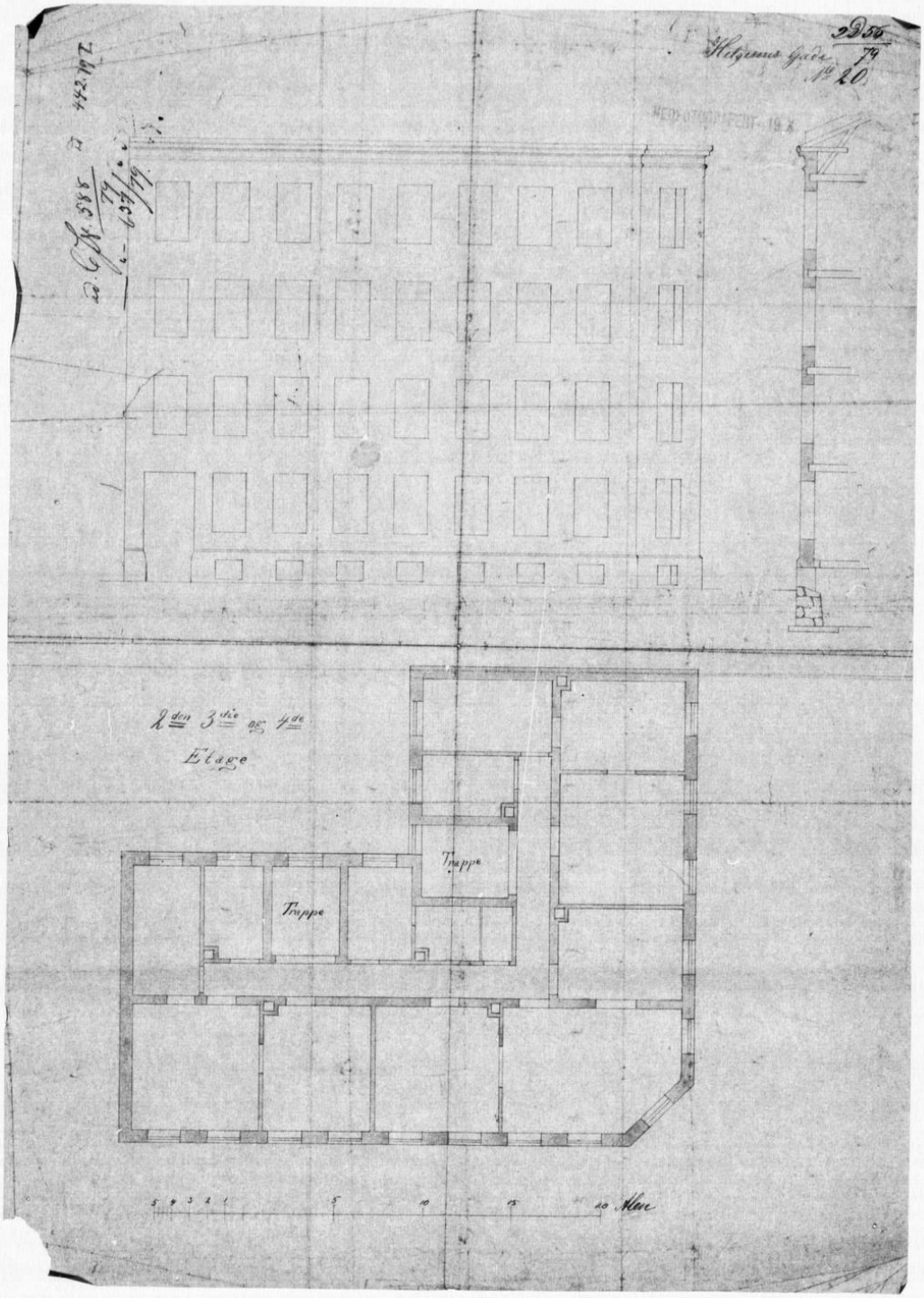
Adresse:

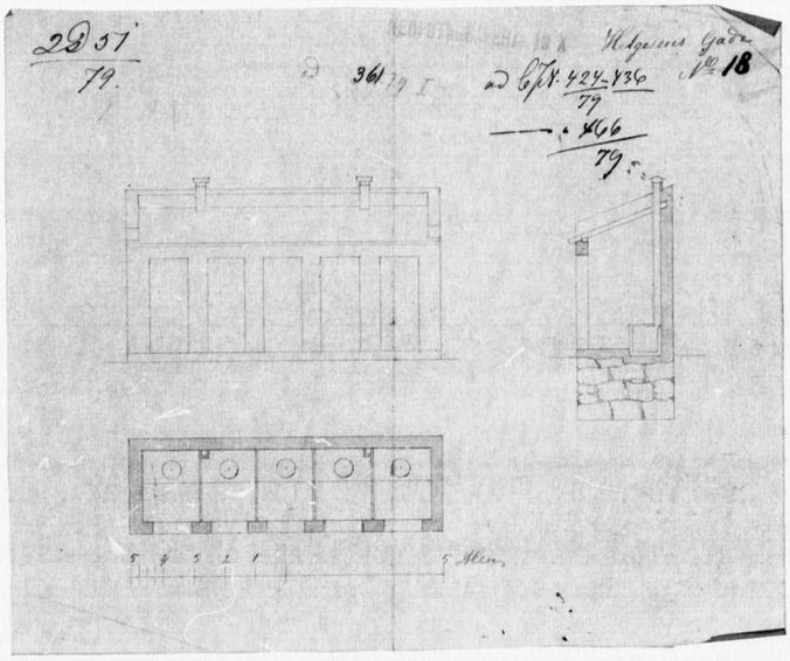
Bohuslaadsen
Brünnesgt. 9

Anmelder og ansvarshavende:

Adresse: Harbitzalleen 1, Abbediengen v. Aker.

E. Jacobsen Harbitzalleen 1
Abbediengen Bestuen
vorden


Helgenus Gade
Nº 20
Zu Nº 3385 a
Hfl. 1 Fcs. 7
Trappe
Trappe
5 4 3 2 1 0 5 10 15 20 Alen


2257
79.
Hofgasse
№ 18
5 4 3 2 1
5 Klem.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Per Christian Hoel
Setra vei 2 C,

0390 OSLO

Gabrielsen, Jonny
Tvetenvn.32

0666 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920322400	93/30683

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	3. august 1993

Arbeidssted : 228/0082 Helgesens gate 20
Byggherre : Per Christian Hoel, Setra vei 2 C,, 0390 OSLO
Arbeidets art: UTBEDRING AV 16 LEIL./BRUKSENDRING

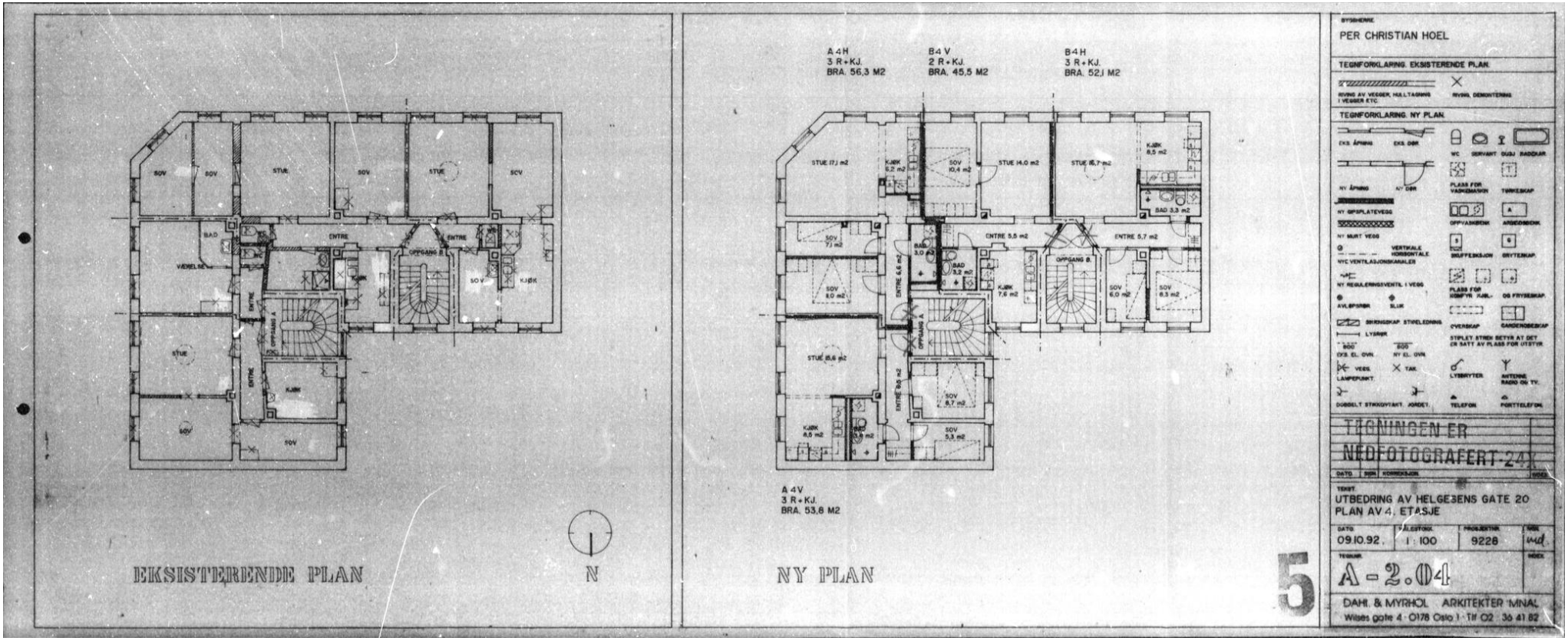
FERDIGATTEST

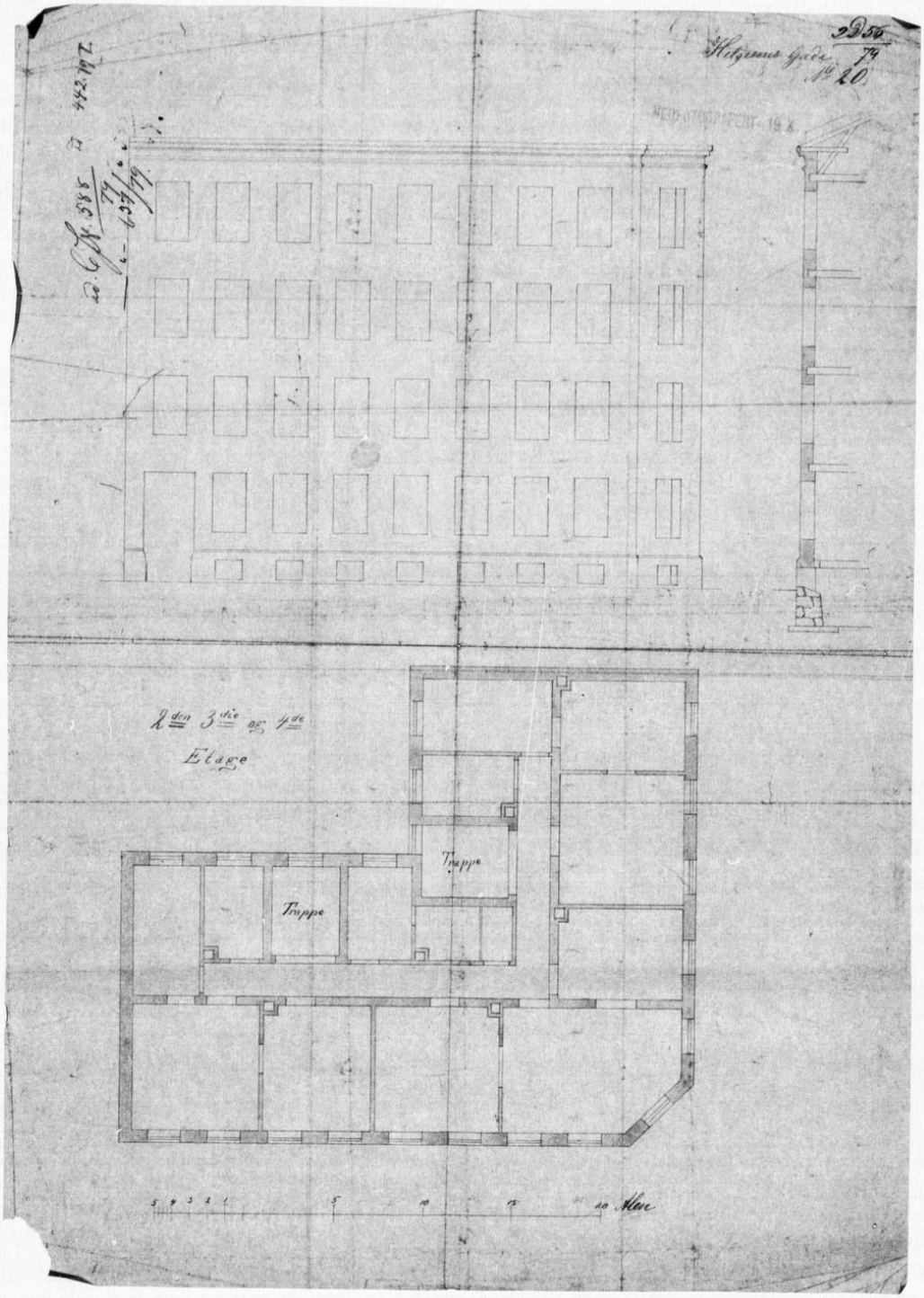
Anmodning om ferdigbesiktigelse ble mottatt 16.04.93.
Ferdigbefaring ble foretatt og en rekke mangler påpekt i brev av 14.05.93.
På bakgrunn av melding om at påviste mangler er rettet ble ny ferdigbefaring utført 29.07.93,og det kan meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

pp SAS.
Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

HH
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II


EKSISTERENDE PLAN
N
A 4 H
3 R + KJ.
BRA. 56,3 M2
B 4 V
2 R + KJ.
BRA. 45,5 M2
B 4 H
3 R + KJ.
BRA. 52,1 M2
A 4 V
3 R + KJ.
BRA. 53,8 M2
NY PLAN
5
PER CHRISTIAN HOEL
TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.
TEGNFORKLARING. NY PLAN.
TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24X
UTBEDRING AV HELGEJENS GATE 20
PLAN AV 4. ETASJE
09.10.92.
1 : 100
9228
md
A - 2.04
DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 · 0178 Oslo 1 · Tlf 02 36 41 82

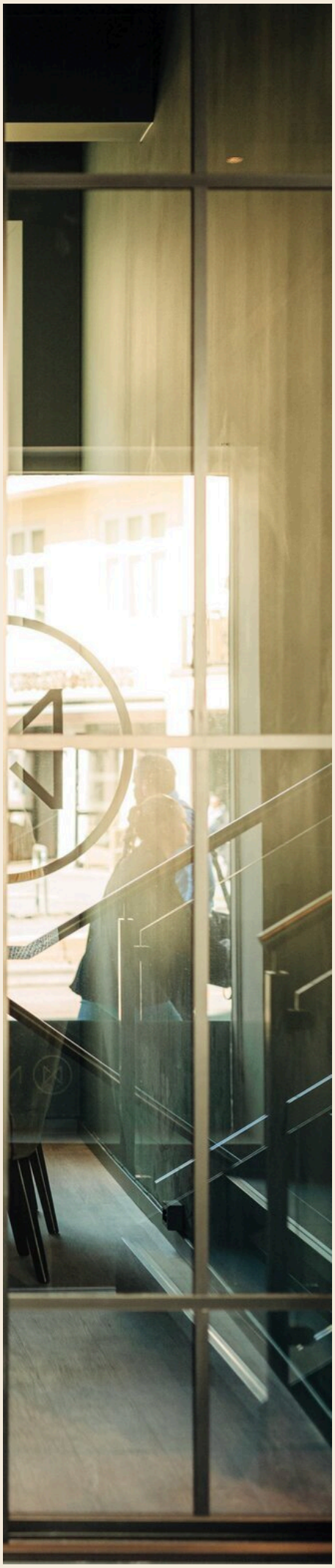

Heligenau Gade
Nº 20
Trappe
Trappe
5 4 3 2 1 0 5 10 15 20 Alen

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0236/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helgesens gate 20A 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Løren
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921