NORDVIK

Helgesens gate 84C

Aksjeleilighet | 64 kvm | 2 soverom | Vestvendt balkong



Velkommen til

Helgesens gate 84C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Fargerik og sjarmerende 3-R leilighet med idyllisk beliggenhet
*Grønne og rolige omgivelser *Gjennomgående god standard
*Solrik vestvendt balkong

Prisantydning	**6 300 000,-**
Fellesgjeld	**92 605,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 407 255,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 015,- /mnd**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Eierform	**Aksje**
Byggeår	**1949**

Kort fortalt

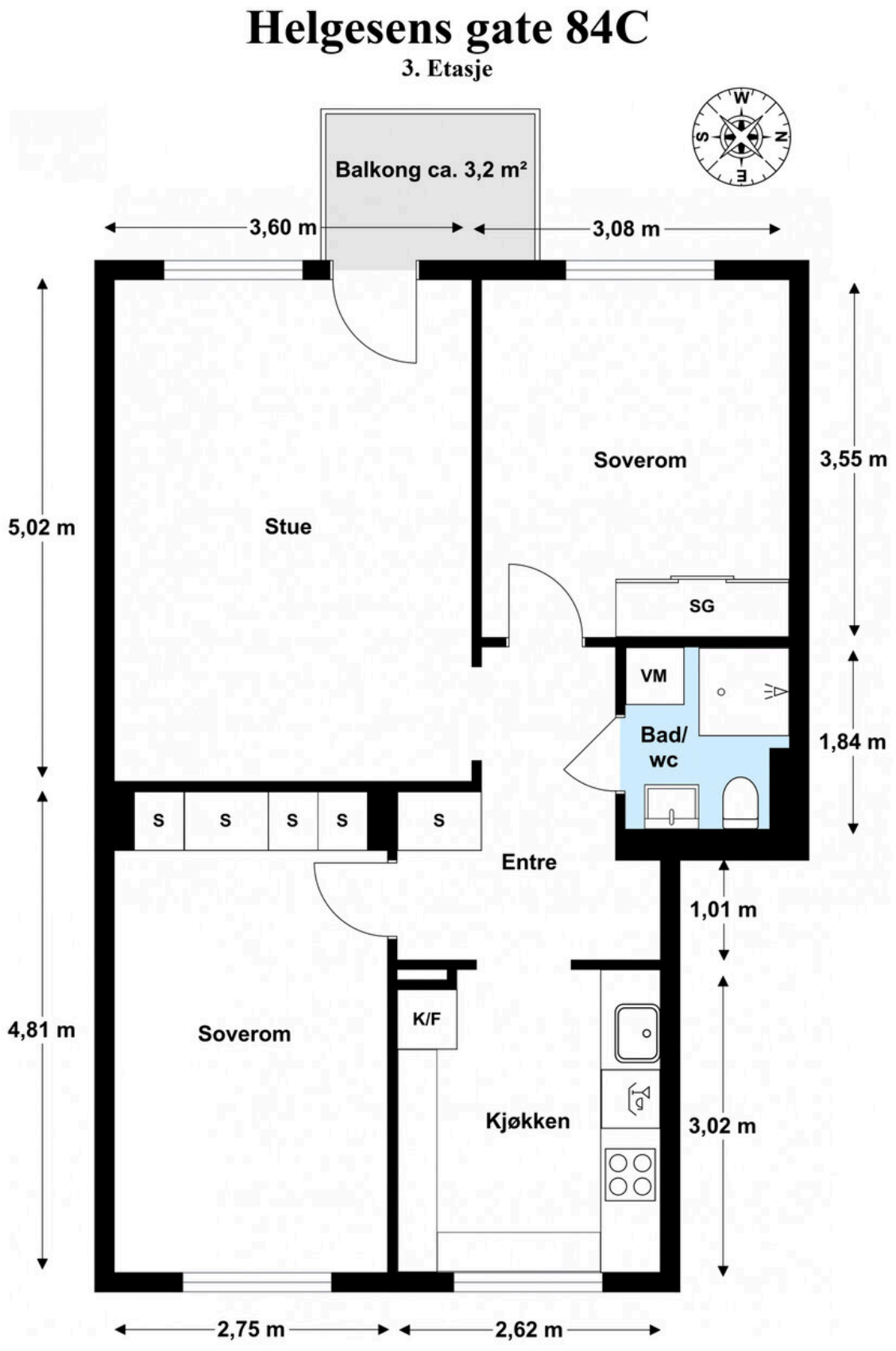
Velkommen til Helgesens gate 84C!

Leiligheten har en gjennomgående god standard og en herlig beliggenhet rett ved Tøyenparken, med grønt og frodig utsyn fra alle rom. Det er meget gode kollektivmuligheter i nærområde. Og kort avstand til Grünerløkka med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, utesteder, forretninger og mindre nisjebutikker. Også kort vei til Carl Berner, Tøyen og Gamlebyen.

Boligens høydepunkter:
-Svært innbydende 3-roms leilighet med rolig intern beliggenhet i ende
-Vestvendt balkong med nydelige solforhold
-To romslige soverom
-Romslig separat kjøkken med pen innredning fra 2015
-Pent baderom med nytt gulv med varmekabler i 2009
-Nye vinduer og balkongdør fra 2020
-To eksterne boder

Planløsning

Areal:
BRA-i: 64 kvm
Eks. boder: 6 kvm



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS




BAUHAUS
PALESTINE


VISIT
PALESTINE














OTTOLENGHI ENKELT








THE BEATLES
SAINT-TROPEZ










GRUNDIG
10


Please don't
do coke in the
bathroom
Apothékié








84

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
64-0151/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 84C, 0563 Oslo
Gnr 229, bnr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 58 i Helgesensg 82/84 AS, (org.nr. 933 724 360)

Selgere
Emelie Nilsen
Evelyn Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
92 605,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 392 605,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 407 255,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 416 755,- (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
1949

Etasje
3. etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 64 kvm. - Entré, stue, separat kjøkken, 2 soverom og baderom
TBA: 3 kvm. - Vestvendt balkong

Eksterne boder:
BRA-e: 3 kvm. - Kjellerbod
BRA-e: 3 kvm. - Loftsbod

Solforhold
På balkongen er det sol fra ca. kl. 13.00 til solnedgang om sommeren, ifølge selger.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har følgende romfordeling:
Entré, stue, vestvendt balkong, separat kjøkken, 2 soverom og baderom.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod (3 m^2) og en loftsbod (3 m^2).

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
-Utsikten mot parken, sene sommerkvelder på balkongen, de luftige grøntarealene som omringer blokka og den sentrale beliggenheten.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
-Det er veldig fint å gå turer til Grünerløkka, Botanisk Hage, Grønland og i parkområdene Ola Narr/Tøyenparken.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder,

barn, husdyr, trygghet etc.)?
-Området er veldig trygt og barnevennlig, det er derfor flere nyetablerte familier med yngre barn, men også en god blanding av unge, voksne og eldre.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
-Boligblokken er omringet av parkområder. Leiligheten har en veldig sentral plassering mellom Carl Berner og Tøyen, og har kort vei til Grünerløkka. Det er matbutikker, kaféer, vinmonopol, apotek og treningssenter i nærheten. Det er kort vei til T-bane, buss, trikk og tog. På sommeren er det veldig kort vei til byens største festivaler, Piknik i parken og Øyafestivalen.

Tøyenbadet og Caltexløkka ballbaner ligger en kort spasertur fra blokka. Carls med restaurant, bar og vinbar er også et sted vi besøker ofte.

Standard
-Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser og malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur fra 2026. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

-Baderom:
Baderommet ble rehabilitert i 2003 i regi av boligselskapet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin med skap. Utenpåliggende vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

-Innvendig:
Gulvene har laminatgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Veggene har malte, slette flater. Himlingene har malte betongflater. Eldre, malte, glatte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Plassbygd skap med malte fronter i entré. Plassbygde garderobeskap med hvite, profilerte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med speildører i et soverom.

-Utvendig:
Lavblokk over 4 etasjer med i tillegg kjeller og loft, oppført i 1949. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas det at drenering er utført i henhold til praksis på byggetidspunktet. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Valmet takkonstruksjon i treverk, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong/terrazzo. Malte trevinduer med 2 lags glass, datert 2020. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/db40), ukjent alder. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2020. Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 3,2 m^2. Balkongdekke i betong, belagt med treheller og balkongteppe. Rekkverk i stål med metallplater, og rekkverkshøyde på ca. 0,88 m. Glassfelt over rekkverket på én side.

-Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg. Vannrør i kobber og plast. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel skjer via spalteventil i vinduer og ventiler i yttervegg. 230V systemspenning. Det elektriske sprede-/fordelernettet er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 50A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet. Dørtelefon/porttelefon. Telia TV- og internetttilknytning. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Installert nytt kjøkkenarmatur (utført av Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift)
2023: Installert nytt dusjbatteri (utført av NGF Rørservice AS)
2023: Montert Plejd-dimmere og taklamper i stue (utført av Elvern Elektro AS)
2023: Montert Yale Doorman kodelås på entrédøren
2022: Montert foldedører i dusj (utført av Ringside Rørleggerbedrift AS)
2022: Maling av veggflater i entré, kjøkken, stue og soverom
2022: Utbedret/montert jordingskabel i sluk (utført av Fixel AS)
2021: Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i boligselskapet (utført av Spylevakta AS i regi av boligselskapet)
2020: Utskiftning av vinduer og balkongdør samt etterisolering av vinduskarmer (utført i regi av boligselskapet)
2015: Satt inn IKEA-kjøkken
2009: Lagt vann og avløp til vaskemaskin og byttet kassett i Oras servantbatteri (utført av Rørleggersentralen AS)
2009: Nytt badegulv, inkl. varmekabler
2003: Bad/wc ble rehabilitert i regi av boligselskapet
2003: Utskiftning av innmat i sikringsskap (utført av ElektroSivert Installasjon AS).

Parkering
-Parkeringsplasser i boligselskapet:
Boligselskapet disponerer 44 parkeringsplasser til utleie. Plassene tildeles av styret etter venteliste og parkeringsleie faktureres særskilt. Det er mulighet for å leie plass både med og uten opplegg for elbil/motorvarmer.

-Beboerparkering:
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 Grünerløkka parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 3 850 for ett år
Motorsykkel og moped: kr. 1 925 for ett år
El-bil: kr. 1 300 for ett år
El-motorsykkel og el-moped: kr. 650 for ett år

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

-Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk arbeid utført i 2009, 2010, 2015 og 2022. Dokumentene er imidlertid ikke i selgers besittelse.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 15.12.2022 Firmanavn: Ringside Rørleggerbedrift AS Montering av foldedører i dusj 07.03.2023 Firmanavn: NGF Rørservice AS Installering av nytt dusjbatteri Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Fixel AS / Spylevakta AS / Rørleggersentralen AS Redegjør: 2022 (Fixel AS): Montert jordingskabel i sluk. 2021 (Spylevakta AS): Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i boligselskapet, bestilt av styret. 2009 (Rørleggersentralen AS): Lagt vann og avløp til vaskemaskin. Byttet kassett i Oras servantbatt. Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2003 og fikk nytt gulv i 2009.

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: Mai 2024 Firmanavn: BlueTec Montering av solcellepaneler på tak i borettslaget Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Palmgren AS Redegjørelse: 2020: Nye vinduer og balkongdører i alle leilighetene, samt etterisolering av vinduskarmene. Eiendommens historie (fra tidligere eiers egenerklæring): Større vedlikehold og rehabilitering 2021 Rens og kontroll av ventilasjonsanlegget (luftekanaler og vifter) 2020 Byttet alle vinduer samt balkongdør i samtlige leiligheter 2019 Installert 10 stk elbilladere på parkeringsplassen. 2018 - 2019 Renovering av oppganger. Bytte varmepumpe 2018 Bygget 2 stk pergola i hagen 2016 Installasjon fiber for TV og internett 2016 - 2017 Nytt brannvarslingsanlegg 2014 Skiftet til elektronisk nøkkelsystem 2013 Ny lekeplass 2010 Maling av dører og vinduer 2010 Nytt avfallsskur og utelys 2009 Skiftet utelamper 2007 Oppussing vaskerier og oppganger 2006 Byttet kjeller- og loftsdører 2006 Oppgradert uteområde 2002 - 2003 Våtromsrehabilitering 2002 - 2003 Installasjon av varmepumper 2000 Fasade- og balkongrehabilitering

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 04.04.2023 Firmanavn: Elvern Elektro AS Montering av to taklamper med to Plejd-dimmere. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Fixel AS / Aktiv Ventilasjonsrens / TB Elektro AS Redegjørelse: 2022 (Fixel AS): Montert jordingskabel i sluk på bad. 2021 (Aktiv ventilasjonsrens): Rens av ventilasjonsanlegg. 2015 (TB Elektro AS): Tilkoblet og montert taklampe. Fixel AS (2010 og 2009): Montert stikk, koblingsbokser, dimmere, lamper. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk arbeid utført i 2009, 2010, 2015 og 2022. Dokumentene er imidlertid ikke i vår besittelse.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det elektriske anlegget kontrollert av Eltilsynet i 2017 uten påviste feil eller mangler. Dokumentasjon foreligger ikke hos oss.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Boligselskapet disponerer 18 parkeringsplasser med ladepunkter.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Spylevakta AS / Rørleggersentralen AS Redegjør: 2021 (Spylevakta AS): Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i boligselskapet,

bestilt av styret. 2010 (Rørleggersentralen AS): Flyttet stoppekraner på kjøkken noe, festet og tilkoblet nytt kjøkkenarmatur, montering og tilslutning kjøkkenavløp, oppv.maskin tilkoblet vann og avløp. 2009 (Rørleggersentralen AS): Lagt vann og avløp til vaskemaskin på bad. Byttet kassett i Oras servantbatt. Dokumentasjon foreligger ikke i vår besittelse.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ifølge tidligere eiers egenerklæring, og tidligere salgsopplysninger, ble ventilasjonsanlegget (luftekanaler og vifter) renset og kontrollert i 2021. 2021 (Firmanavn: Aktiv ventilasjonsrens): Rens av ventilasjonsanlegg. Dokumentasjon foreligger ikke i vår besittelse.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvet i leiligheten er litt skjevt enkelte steder, noe som er vanlig gitt byggeåret.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal har vært oppgitt i tidligere salgsoppgave og takst-/tilstandsrapport, 2022.

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Lavblokk over 4 etasjer med i tillegg kjeller og loft, oppført i 1949. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas det at drenering er utført i henhold til praksis på byggetidspunktet. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Valmet takkonstruksjon i treverk, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong/terrazzo. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2020. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/db40), ukjent alder. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2020. Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 3,2 m². Balkongdekke i betong, belagt med treheller og balkongteppe. Rekkverk i stål med metallplater, og rekkverkshøyde på ca. 0,88 m. Glassfelt over rekkverket på én side.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Takstmann Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 09.08.2026.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Overflater - gulv:
Beskrivelse
Gulvene har laminatgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom.

Vurdering av avvik:
- Laminatgulvene har stedvis synlig bruksslitasje. Laminatgulv har fraglidning mellom gulvbord i entré og stue. Det er laminatgulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Laminatgulv med synlig bruksslitasje og fraglidning mellom gulvbord bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade, fuktopptak og redusert levetid på gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av gulvoverflatene.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 21 mm, og på tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 20 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg, samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

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

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Eldre, malte, glatte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:
- Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales normalt ettersyn og vedlikehold av innerdørene. Ved videre forringelse bør utskiftning vurderes for å unngå redusert funksjon og estetisk verdi.

TG2 - Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom:
Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

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.

TG2 - Bad/wc > Overflater, vegger og himling:
Beskrivelse
Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.
Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Stedvis er det observert noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør på sikt vurderes utbedring eller vedlikehold av overflater og fuger for å forhindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktskader eller forringelse av konstruksjonen over tid.

TG2 - Bad/wc > Overflater gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Nytt badegulv inkludert varmekabler ble etablert i 2009, samt utbedret/montert jordingskabel i sluk i 2022, jf. tidligere salgsoppgave.
Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, minimum 1:50 fall 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet med minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.
- Stedvis er det observert noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør på sikt vurderes utbedring eller vedlikehold av overflater og fuger for å forhindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktskader eller forringelse av konstruksjonen over tid.

TG2 - Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm. Synlig membran i sluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.
Årstall: 2003 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

TG2 - Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin med skap. Utenpåliggende vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

I 2009 ble det lagt vann og avløp til vaskemaskin, og det ble byttet kassett i Oras servantbatteri (utført av Rørleggersentralen AS). I 2022 ble det montert foldedører i dusj (utført av Ringside Rørleggerbedrift AS).

I 2023 ble det installert nytt dusjbatteri (utført av NGF Rørservice AS).

Vurdering av avvik:
- Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Det er observert svelleskade på nedkant av dekksiden ved siden av vaskemaskinen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av innredning med svelleskade for å hindre videre forringelse og redusert funksjon. Bruksslitasje og fuktskader kan over tid føre til ytterligere skader og behov for mer omfattende reparasjoner.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

TG2 - Bad/wc > Ventilasjon:
Beskrivelse
Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør. Det er ikke installert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.alte under dør.

Konsekvens/tiltak
- Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrommet.

TG2 - Kjøkken > Overflater og innredning:
Beskrivelse
IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser og malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Ny kjøkkenkran i 2026.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

TG2 - Kjøkken > Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Innbo og løsøre
-Følgende hvitevarer medfølger.
Stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i kjøkkeninnredningen. Vaskemaskin på baderommet kan følge med dersom det er et forbehold ved salg.

-Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Louis Poulsen taklampe (plassert over spisebordet i stuen).

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten 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 D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på baderom. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 5702 kWh for hele 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand og avhenger av årstid. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 015,- pr. mnd.

Inkluderer: varmtvann, internett/kabel-TV, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 472 384,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 889 535,- pr. 2024
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Helgesensgate 82/84 AS (org.nr 933 724 360)
-Ligger i bydel Grünerløkka.
-Borettslaget består av 96 leiligheter.

-Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
-Boligselskapet har 44 parkeringsplasser som leies ut og tildeles av styret.
-Selskapet har solcelleanlegg på taket, som i 2025 produserte i underkant av 57 000 kWh og ga en opplyst besparelse på ca. kr 75 000–85 000.

Vedlikehold i regi av boligselskapet i senere tid:
2024: Montering av solcellepaneler på tak i boligselskapet
2021: Rens og kontroll av ventilasjonsanlegget (luftekanaler og vifter)
2020: Byttet alle vinduer samt balkongdør i samtlige leiligheter
2019: Installert 10 stk. elbilladere på parkeringsplassen
2018–2019: Renovering av oppganger. Bytte av varmepumpe
2018: Bygget 2 stk. pergola i hagen
2016: Installasjon av fiber for TV og internett
2016–2017: Nytt brannvarslingsanlegg
2014: Skiftet til elektronisk nøkkelsystem
2013: Ny lekeplass
2010: Maling av dører og vinduer
2010: Nytt avfallsskur og utelys
2009: Skiftet utelamper
2007: Oppussing av vaskerier og oppganger
2006: Byttet kjeller- og loftsdører
2006: Oppgradert uteområde
2002–2003: Våtromsrehabilitering
2002–2003: Installasjon av varmepumper
2000: Fasade- og balkongrehabilitering.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det opereres ikke med forkjøpsrett i boligselskapet.

Styregodkjennelse
Ny kjøper må godkjennes av boligselskapet. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning foreligger. Dersom godkjenning nektes, må melding om dette komme frem til erverver senest 30 dager etter at søknaden er mottatt. I motsatt fall anses godkjenning som gitt.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 92 605,-pr. 03.08.2026

Boligselskapet har fire annuitetslån med flytende rente og uten IN-avtale.
-Lån i Husbanken har rente 4,06 % og innfrielsesdato 01.06.2029.
-Tre lån i OBOS-banken har renter på henholdsvis 6,60 %, 6,60 % og 6,50 %, med innfrielsesdato 30.12.2033, 30.04.2050 og 30.05.2054.

Boligselskapet har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer månedlig overføring til boligselskapet og overtar risikoen for eventuell manglende innbetaling.

Fellesformue
Kr 3 532,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettet for 2026 er basert på uendrede felleskostnader. Styret opplyser at det er innhentet tilbud på utbedring av asfalteringen foran blokkene og på parkeringsplassen, og arbeidet forventes gjennomført høsten 2026. Det er også planlagt rens av ventilasjonskanaler og spyling av avløpsrør. Kostnader og eventuell finansiering av disse arbeidene er ikke opplyst i mottatt dokumentasjon.

Vedtekter og husordensregler
Aksjeeierne plikter å følge selskapets vedtekter og husordensregler. Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Bruksoverlating/utleie krever som hovedregel styrets godkjenning. Med styrets godkjenning kan boligen overlates til andre i inntil tre år dersom aksjeeier har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler som følger salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Aksjeeier er ansvarlig for vedlikehold av boligen i samsvar med selskapets vedtekter. Det har de senere årene blitt avholdt dugnad både vår og høst. Det fremgår ikke av mottatt dokumentasjon at deltakelse på dugnad er obligatorisk eller at det ilegges gebyr ved manglende deltakelse.

Dyrehold
Dyrehold er som hovedregel ikke tillatt. Styret kan likevel samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92461912

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 850 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfaltert adkomst- og internveier og parkeringsareal.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et sentralt og etterspurt boligområde på Sofienberg, like mellom Tøyenparken og Sofienbergparken, samt nærme Carl Berners plass. Boligområdet er veletablert og meget populært. Boligselskapets fellesområder er hyggelig hagemessig

opparbeidet og fungerer som en park for beboerne - sittegrupper, grill, trær og planter. Her får du også nærhet til "alt".

-Attraksjoner og Fasiliteter:
Tøyenbadet: En populær badeplass med både innendørs og utendørs bassenger, vannsklie og badstue. Det er også et eget basseng for små barn.
Øyafestivalen: En årlig musikkfestival som tiltrekker seg mange besøkende hver sommer.
Rekreasjon: Parken er ideell for piknik, gåturer, jogging og trilleturer. Om vinteren er aking en populær aktivitet.

-Grøntområder:
Det er mange fine og kjente grøntområder i nærheten. Botanisk Hage er områdets fineste park. Her bor du med parkareal på alle kanter. På vinteren er Ola Narr en populær akebakke/lekeplass og på sommeren for solbading og grilling. Kommunen kjører opp skiløyper i parken når snøforholdene tilsier det. Sofienbergparken er også i meget kort gangavstand. Her er det livlig og koselig om sommeren, og for å ikke glemme den populære festivalen Piknik i Parken som arrangeres her hver sommer. Kort vei til Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, som tar deg opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Rodeløkkas idylliske trehusbebyggelse ligger kun 2 minutter unna leiligheten. Her er det koselig å gå gjennom på veien til shopping og restaurantbesøk på Grünerløkka. I tillegg finner man Rodeløkkens Kolonihager rett i nærheten. Her er det fint å bare ta en rusletur gjennom å kikke på alle de flotte hagene, eller bli med på Søndagskaffe i kolonihagen. Skulpturparken ligger ca 5 minutter oppover fra leiligheten, her er det utstilt statuer og skulpturer av alle slag. En annen tankevekkende park verdt å nevne i nærheten er Minneparken. Minneparken ligger mellom Hasleveien og Hekkveien, og tar deg gjennom en fin tursti med spennende historie og bilder langs stien. Om sommeren er det festivaler som Øya festivalen i Tøyenparken og ikke minst mini øya som er øya festivalen for barn. Her bor du i et område hvor du finner noe for alle og en hver.

-Kollektivtrafikk - Oslos beste kollektive knutepunkt:
Her finner du flere buss, trikk og T-bane forbindelser. Carl Berners Plass er for øvrig et viktig knutepunkt i kollektivtrafikken, og fra leiligheten er det direktelinjer med trikk, T-bane eller busser til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, Høyskolen, Ullevål Sykehus, Oslo S, Majorstuen, Bislett m.m. Med andre ord kommer man seg enkelt rundt i hele sentrum. Skal man benytte seg av kollektivtilbudet så behøves ingen planlegging, da man enkelt kommer seg rundt overalt i byen og som regel med en direktelinje til din destinasjon. Av T-banelinjer så har man linje 5 fra Carl Berner, ellers så kjører alle T-baner gjennom Tøyen. Av busser så har man blant annet 20, 21, 28, 31 og 57-bussen i tillegg til flybuss. Buss 20, 21 og 31 går døgnet rundt. Trikk nr 17 går også gjennom Carl Berner. Kun kort spasertur til togforbindelser som enkelt tar deg til Nordmarka og Lillomarka.

-Dagligvare og servicetilbud:
Av dagligvarebutikker er det KIWI og Rema 1000 som er nærmest, men både Coop Mega, Coop Extra og Joker finner du i umiddelbar nærhet. Sistnevnte er også søndagsåpent.
Nærmiljøet byr på mye spennende. Rett i nærheten finner du hyggelige kafeer som Kaffebrenneriet og WB Samson. Her er det vanskelig å gå forbi når man er litt sulten etter jobb og lukter den gode baksten ut til Carl Berner krysset. Videre har nabolaget flere fantastiske restauranter og barer. For å nevne noen så finner du Art Bar, Hot Shop (en av Løkkas beste restauranter), og Perla (peruansk cocktailbar) kun få kvartaler unna leiligheten.

Carl Berner Torg kan kan friste med Oslos mest moderne Coop Mega. Her finner du også bl.a. apotek og Kaffebrenneriet. Carl Berner Passasjen, som også ligger rett ved, tilbyr bl.a. frisør, apotek og en helt fantastisk blomsterbutikk. Carls - Carl Berners nye mathall med mye mer - midt mellom Carl Berner Torg og Carl Berner Passasjen, i den gamle Pengeskapsfabrikken. Carls tilbyr blant annet uteservering, deli restaurant og arrangementer. Carl Berners nye urbane storstue.

Tøyen Torg er også kun kort spasertur unna. Her finner du flere restauranter, kafeer, barer og butikker. Bl.a. Postkontoret som ligger på Tøyen Torg er verdt et besøk.

-Trening:
For den som ønsker å trene innendørs finnes blant annet Fresh Fitness, SATS, Bare trening og Fitness 24/7. Sistnevnte rett over gaten i Trondheimsveien. Utomhus byr nærområdet på minigolf, sandvolleyballbane, tennisbaner, Caltexløkka som har kunstgressbane og en kan løpe på fine turstier fra ytterdøra. Tøyenbadet er utvidet til et større badeland, samt også en fin plass for både trening.

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

-Rodeløkka en sjarmerende del av nærmiljøet:
Området grenser mot Rodeløkka som er et spennende og sjarmerende område hvor Oslos gamle arbeiderboliger ligger, her kjenner man på den nostalgiske atmosfæren. Her er det også en populær velforening som arrangerer aktiviteter for barn og voksne.

-Et område i full oppsving og utvikling:
Bydelen opplever for tiden en oppsving i utvikling og det satses mye på det potensialet som området har. For å nevne noe så så er nylig Tøyenbadet videreutviklet til et større badeland, og Øya festivalen er som nevnt i

Tøyenparken, samt Piknik i Parken i Sofienbergparken. Nye mathallen - Carls - har også blitt et meget populært sted. Carls ligger i et stilig bygg rett ved Coop Mega. Carls er nesten 3000 kvm med store og små opplevelser, under ett og samme tak. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom blir den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre, og vil gi puls til en bydel av Oslo i enorm vekst.

Bebyggelse
Nærområdet er et etablert boligområde med en variert bebyggelse bestående hovedsakelig av leilighetsbygg og boliggårder fra ulike perioder. I den øvre delen av Helgesens gate preges bebyggelsen blant annet av lavblokker fra etterkrigstiden, med grønne arealer og god avstand mellom flere av bygningene. Dette gir området et åpnere preg enn den tettere kvartalsbebyggelsen lenger ned på Grünerløkka. Området fremstår som veletablert og grønt, samtidig som det har kort avstand til den mer urbane bebyggelsen og servicetilbudene på Grünerløkka og Sofienberg.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane innen kort gangavstand. Nærmeste bussholdeplass ligger i Helgesens gate, mens Carl Berners plass nås på rundt ti minutters gange og fungerer som et viktig kollektivknutepunkt med buss, T-bane og trikk. Det er dermed gode forbindelser til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er området godt tilrettelagt for gående og syklende, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 01.04.1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegnigner datert 07.08.1946 som stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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

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

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

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

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

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:

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

20.10.1964 - Dokumentnr: 515232 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

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

Legalpant
Boligaksjeselskapet har panterett i aksjene for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Legalpantet har prioritet foran øvrige heftelser.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold,

eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Markedspakke Nordvik kr. 24 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 10 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Utlegg:
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 6 700,-
Tilstandsrapport med planskisse fra takstmann kr. 11 000,-
Boliginformasjon forretningsfører Obos kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-

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 22. august 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Helgesens gate 84C

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	13 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km

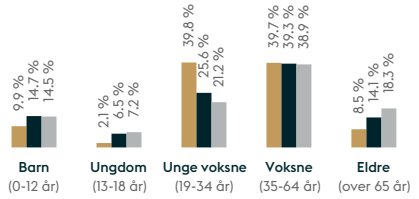
Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.1 km
Sofienberg Linje 17	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2 km

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-... 66 barn	3 min 0.2 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 å... 93 barn	4 min 0.3 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 å... 27 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

Sport

Monrads gate balløkke	6 min
Sofienberg ungdomsskole	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min
SATS Carl Berner	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Helgesens gate 84C , 0563 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 30

Aksjenummer 382

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 09.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4554 **Eiendomsverdi ref nr:** QC1205

Foretak: Norsk Taksering AS **Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no

977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Aksjeleilighet i tidstypisk murgård oppført i 1949. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 3,2 m². Takhøyde i stue er ca. 2,60 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m² (måleverdig areal er ca. 3 m²) og 1 kjellerbod på ca. 3,2 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Installert nytt kjøkkenarmatur (utført av Tochukwu Enwereobi Rørleggerbedrift)
2023: Installert nytt dusjbatteri (utført av NGF Rørservice AS)
2023: Montert Plejd-dimmere og taklamper i stue (utført av Elvern Elektro AS)
2023: Montert Yale Doorman kodelås på entrédøren
2022: Montert foldedører i dusj (utført av Ringside Rørleggerbedrift AS)
2022: Maling av veggflater i entré, kjøkken, stue og soverom
2022: Utbedret/montert jordingskabel i sluk (utført av Fixel AS)
2021: Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i boligselskapet (utført av Spylevakta AS i regi av boligselskapet)
2020: Utskiftning av vinduer og balkongdør samt etterisolering av vinduskarmer (utført i regi av boligselskapet)
2015: Satt inn IKEA-kjøkken
2009: Lagt vann og avløp til vaskemaskin og byttet kassett i Oras servantbatteri (utført av Rørleggersentralen AS)
2009: Nytt badegulv, inkl. varmekabler
2003: Bad/wc ble rehabilitert i regi av boligselskapet
2003: Utskiftning av innmat i sikringsskap (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).

Aksjeleilighet - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 4 etasjer med i tillegg kjeller og loft, oppført i 1949. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas det at drenering er utført i henhold til praksis på byggetidspunktet. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Valmet takkonstruksjon i treverk, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong/terrazzo. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2020. Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/db40), ukjent alder. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2020. Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 3,2 m². Balkongdekke i betong, belagt med treheller og balkongteppe. Rekkverk i stål med metallplater, og rekkverkshøyde på ca. 0,88 m. Glassfelt over rekkverket på én side.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminatgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Veggene har malte, slette flater. Himlingene har malte betongflater. Eldre, malte, glatte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Plassbygd skap med malte fronter i entré. Plassbygde garderobeskap med hvite, profilerte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med speildører i et soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2003 i regi av boligselskapet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin med skap. Utenpåliggende vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser og malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur fra 2026. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg. Vannrør i kobber og plast. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel skjer via spalteventil i vinduer og ventiler i yttervegg. 230V systemspenning. Det elektriske sprede-/fordelernettet er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 50A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet. Dørtelefon/porttelefon. Telia TV- og internetttilknytning. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

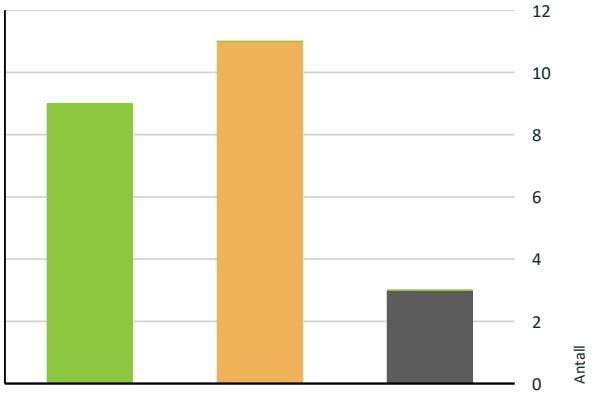
Aksjeleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 07.08.1946.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1949

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2020. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entredør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/db40), ukjent alder. Det er montert Yale Doorman kodelås. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2020. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra hovedsoverom til balkong på ca. 3,2 m². Balkongdekke i betong, belagt med treheller og balkongteppe. Rekkverk i stål med metallplater, og rekkverkshøyde på ca. 0,88 m. Glassfelt over rekkverket på én side.

Årstall: 2000 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lavblokk over 4 etasjer med i tillegg kjeller og loft, oppført i 1949. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Grunnmur i betong. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas det at drenering er utført i henhold til praksis på byggetidspunktet. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betongkonstruksjon. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Valmet takkonstruksjon i treverk, tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong/terrazzo. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men antas utført i henhold til byggeårets normer og krav.

Vedlikehold i regi av boligselskapet i senere tid:
2024: Montering av solcellepaneler på tak i boligselskapet
2021: Rens og kontroll av ventilasjonsanlegget (luftekanaler og vifter)
2020: Byttet alle vinduer samt balkongdør i samtlige leiligheter
2019: Installert 10 stk. elbilladere på parkeringsplassen
2018–2019: Renovering av oppganger. Bytte av varmepumpe
2018: Bygget 2 stk. pergola i hagen
2016: Installasjon av fiber for TV og internett
2016–2017: Nytt brannvarslingsanlegg
2014: Skiftet til elektronisk nøkkelsystem
2013: Ny lekeplass
2010: Maling av dører og vinduer
2010: Nytt avfallsskur og utelys
2009: Skiftet utelamper
2007: Oppussing av vaskerier og oppganger
2006: Byttet kjeller- og loftsdører
2006: Oppgradert uteområde
2002–2003: Våtromsrehabilitering
2002–2003: Installasjon av varmepumper
2000: Fasade- og balkongrehabilitering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har laminatgulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom.

Vurdering av avvik:

• Laminatgulvene har stedvis synlig bruksslitasje. Laminatgulv har fraglidning mellom gulvbord i entré og stue. Det er laminatgulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Laminatgulv med synlig bruksslitasje og fraglidning mellom gulvbord bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade, fuktopptak og redusert levetid på gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av gulvoverflatene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, slette flater. Himlingene har malte betongflater. I 2022 ble veggflater i entré, kjøkken, stue og soverom malt. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 21 mm, og på tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 20 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg, samt midt på gulvet.

Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

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

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg over kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre, malte, glatte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:
• Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales normalt ettersyn og vedlikehold av innerdørene. Ved videre forringelse bør utskiftning vurderes for å unngå redusert funksjon og estetisk verdi.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skap med malte fronter i entré. Plassbygde garderobeskap med hvite, profilerte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med speildører i et soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt i perioden 1997–2010. Badet er opplyst rehabilitert i 2003 i regi av boligselskapet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vanntett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

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.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Stedvis er det observert noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør på sikt vurderes utbedring eller vedlikehold av overflater og fuger for å forhindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktskader eller forringelse av konstruksjonen over tid.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

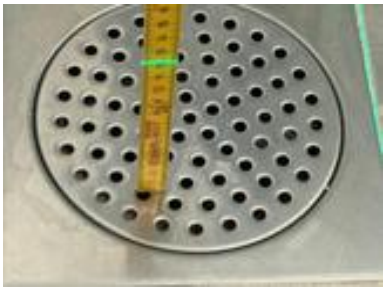
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Nytt badegulv inkludert varmekabler ble etablert i 2009, samt utbedret/montert jordingskabel i sluk i 2022, jf. tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, minimum 1:50 fall 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet med minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.
• Stedvis er det observert noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det bør på sikt vurderes utbedring eller vedlikehold av overflater og fuger for å forhindre videre slitasje og redusere risikoen for fuktskader eller forringelse av konstruksjonen over tid.


Fallforhold - ca. 99 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold - ca. 120 mm topp slukrist

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 21 mm. Synlig membran i sluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

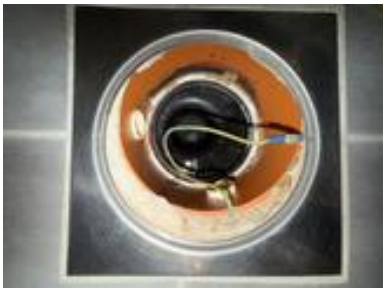
Årstall: 2003 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin med skap. Utenpåliggende vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

I 2009 ble det lagt vann og avløp til vaskemaskin, og det ble byttet kassett i Oras servantbatteri (utført av Rørleggersentralen AS). I 2022 ble det montert foldedører i dusj (utført av Ringside Rørleggerbedrift AS). I 2023 ble det installert nytt dusjbatteri (utført av NGF Rørservice AS).

Vurdering av avvik:

- Innredning og sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Det er observert svelleskade på nedkant av dekksiden ved siden av vaskemaskinen.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av innredning med svelleskade for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.

Bruksslitasje og fuktskader kan over tid føre til ytterligere skader og behov for mer omfattende reparasjoner.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør. Det er ikke installert mekanisk avtrekk, noe som gir redusert luftutskiftning.alte under dør.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrommet.

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter og laminerte benkeplater. Mosaikkfliser og malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert oppvaskmaskin (smal type), induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap. Synlige vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Ny kjøkkenkran i 2026.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at boligselskapet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber og plast. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc. Røranlegget ble delvis fornyet i 2003 i forbindelse med oppgradering av badet, samt i 2015 i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.



Røranlegg i kjøkken



Inspeksjonsluke med stoppekraner

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast. Røranlegget ble delvis fornyet i 2009 i forbindelse med oppgradering av badet, samt i 2015 i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdriftsventilasjon (varm luft stiger). Naturlig friskluftstilførsel skjer via spalteventil i vinduer og ventiler i yttervegg. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan føre til redusert luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. ligger utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av boligselskapets ansvarsområde.

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

230V systemspenning. Det elektriske sprede-/fordelernettet er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid.

Sikringsskap: 50A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2003: Utskiftning av innmat i sikringsskap (utført av Elektro-Sivert Installasjon AS).
2022: Utbedret/montert jordingskabel i sluk (utført av Fixel AS).
2023: Montert Plejd-dimmere og taklamper i stue (utført av Elvern Elektro AS).

Utfyllende beskrivelse, ref. selgers egenerklæring:
04.04.2023 Firmanavn: Elvern Elektro AS – Montering av to taklamper med to Plejd-dimmere.
Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring:
Firmanavn: Fixel AS / Aktiv Ventilasjonsrens / TB Elektro AS. Redegjørelse:
2022 (Fixel AS): Montert jordingskabel i sluk på bad.
2021 (Aktiv Ventilasjonsrens): Rens av ventilasjonsanlegg.
2015 (TB Elektro AS): Tilkoblet og montert taklampe.
Fixel AS (2010 og 2009): Montert stikkontakter, koblingsbokser, dimmere og lamper.

Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk arbeid utført i 2009, 2010, 2015 og 2022. Dokumentene er imidlertid ikke i vår besittelse.

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det elektriske anlegget kontrollert av Eltilsynet i 2017 uten påviste feil eller mangler. Dokumentasjon foreligger ikke hos oss.

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

Det anbefales på generelt grunnlag å få gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre eller brukt bolig. En slik kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på badet. Dørtelefon/porttelefon. Telia TV- og internetttilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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:

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

Det anbefales på generelt grunnlag å få gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre eller brukt bolig. En slik kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller godkjent kontrollør.

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

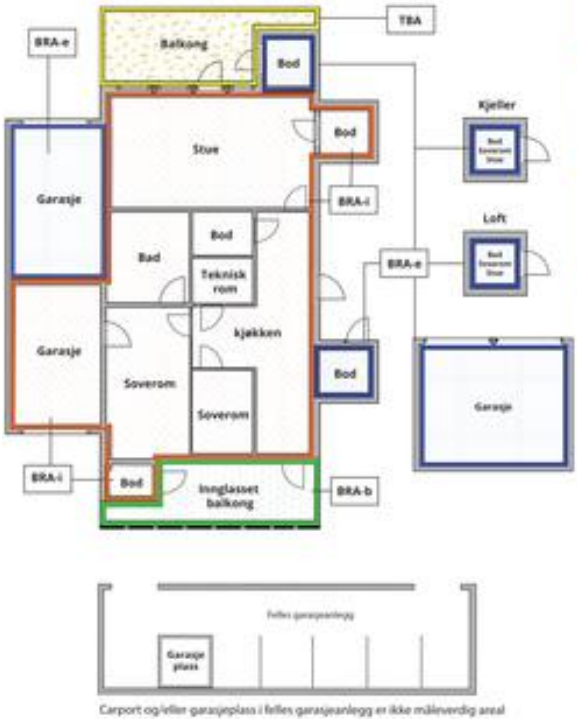
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
3. Etasje	64			64	3
Kjeller		3		3	
SUM	**64**	**6**			**3**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
3. Etasje	Entré, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 10 m². Måleverdig areal er ca. 3 m² (BRA-e).

3 . Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 3,2 m² (TBA). Takhøyde i stue er ca. 2,60 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023 Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksterne boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 07.08.1946.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Evelyn Tayco Førstemann Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	30		0	3850.4 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse
Helgesens gate 84C

Hjemmelshaver
AS Helgesensgate 82/84

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
382/Helgesensgata 82/84 AS	933724360	382	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Evelyn Tayco Førstemann Nilsen og Emelie Tayco Førstemann Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
382

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aksjeleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Sofienberg i Oslo kommune. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, kafeer, serveringssteder, restauranter og servicefunksjoner samt offentlig kommunikasjon med buss, trikk og t-bane. T-bane fra Carl Berner, samt trikk og buss forbindelse fra Trondheimsveien, Schous plass og Thorvald Meyers gate. Kort avstand til barnehager og skoler. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Tøyenparken og Botanisk hage m.fl. Kort avstand til Dælenenga fotballbane og Ishockey-/flerbrukshall med kunstis m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 3.850 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfaltert adkomst- og internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Inkl.bla. varmtvann, TV- og internett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel m.m.

Parkering: Aksjeboligselskapet har 44 parkeringsplasser til utleie som leies ut etter venteliste. Det er mulighet for å leie parkering både med og uten opplegg for elbil eller motorvarmer. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	10.07.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.07.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.07.2026	Egenerklæring er fremvist	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	10.07.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften 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 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.»*

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om

Forutsetninger

feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Emelie Tayco Førstemann Nilsen	9578-5997-4-1862440	2026-06-29 16:22:44
Evelyn Tayco Førstemann Nilsen	9578-5997-4-3022219	2026-06-29 16:29:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. juni 2026

Oppdragsnummer
64-0151/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 84C, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Evelyn Nilsen, Emelie Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92461912
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 15.12.2022 Firmanavn: Ringside Rørleggerbedrift AS Montering av foldedører i dusj 07.03.2023 Firmanavn: NGF Rørservice AS Installering av nytt dusjbatteri Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Fixel AS / Spylevakta AS / Rørleggersentralen AS Redegjør: 2022 (Fixel AS): Montert jordingskabel i sluk. 2021 (Spylevakta AS): Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i boligselskapet, bestilt av styret. 2009 (Rørleggersentralen AS): Lagt vann og avløp til vaskemaskin. Byttet kassett i Oras servantbatt. Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2003 og fikk nytt gulv i 2009.

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

Nei

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

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: Mai 2024 Firmanavn: BlueTec Montering av solcellepaneler på tak i borettslaget Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Palmgren AS Redegjørelse: 2020: Nye vinduer og balkongdører i alle leilighetene, samt etterisolering av vinduskarmene. Eiendommens historie (fra tidligere eiers egenerklæring): Større vedlikehold og rehabilitering 2021 Rens og kontroll av ventilasjonsanlegget (luftekanaler og vifter) 2020 Byttet alle vinduer samt balkongdør i samtlige leiligheter 2019 Installert 10 stk elbilladere på parkeringsplassen. 2018 - 2019 Renovering av oppganger. Bytte varmepumpe 2018 Bygget 2 stk pergola i hagen 2016 Installasjon fiber for TV og internett 2016 - 2017 Nytt brannvarslingsanlegg 2014 Skiftet til elektronisk nøkkelsystem 2013 Ny lekeplass 2010 Maling av dører og vinduer 2010 Nytt avfallsskur og utelys 2009 Skiftet utelamper 2007 Oppussing vaskerier og oppganger 2006 Byttet kjeller- og loftsdører 2006 Oppgradert uteområde 2002 - 2003 Våtromsrehabilitering 2002 - 2003 Installasjon av varmepumper 2000 Fasade- og balkongrehabilitering

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 04.04.2023 Firmanavn: Elvern Elektro AS Montering av to taklamper med to Plejd-dimmere. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Fixel AS / Aktiv Ventilasjonsrens / TB Elektro AS Redegjørelse: 2022 (Fixel AS): Montert jordingskabel i sluk på bad. 2021 (Aktiv ventilasjonsrens): Rens av ventilasjonsanlegg. 2015 (TB Elektro AS): Tilkoblet og montert taklampe. Fixel AS (2010 og 2009): Montert stikk, koblingsbokser, dimmere, lamper. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det foreligger samsvarserklæringer for elektrisk arbeid utført i 2009, 2010, 2015 og 2022. Dokumentene er imidlertid ikke i vår besittelse.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det elektriske anlegget kontrollert av Eltilsynet i 2017 uten påviste feil eller mangler. Dokumentasjon foreligger ikke hos oss.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Boligselskapet disponerer 18 parkeringsplasser med ladepunkter.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring: Firmanavn: Spylevakta AS / Rørleggersentralen AS Redegjør: 2021 (Spylevakta AS): Vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i boligselskapet, bestilt av styret. 2010 (Rørleggersentralen AS): Flyttet stoppekraner på kjøkken noe, festet og tilkoblet nytt kjøkkenarmatur, montering og tilslutning kjøkkenavløp, oppv.maskin tilkoblet vann og avløp. 2009 (Rørleggersentralen AS): Lagt vann og avløp til vaskemaskin på bad. Byttet kassett i Oras servantbatt. Dokumentasjon foreligger ikke i vår besittelse.

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?

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere eiers egenerklæring, og tidligere salgsopplysninger, ble ventilasjonsanlegget (luftekanaler og vifter) renset og kontrollert i 2021. 2021 (Firmanavn: Aktiv ventilasjonsrens): Rens av ventilasjonsanlegg. Dokumentasjon foreligger ikke i vår besittelse.

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: Gulvet i leiligheten er litt skjevt enkelte steder, noe som er vanlig gitt byggeåret.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal har vært oppgitt i tidligere salgsoppgave og takst-/tilstandsrapport, 2022.

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: 64-0151/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Evelyn Tayco Førstemann Nilsen	**2026-06-29**	**Emelie Tayco Førstemann Nilsen**	**2026-06-29**

Identifikasjon

Evelyn Tayco Førstemann Nilsen

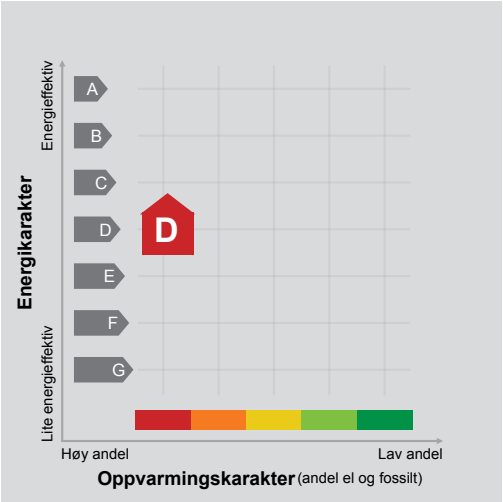
Identifikasjon

Emelie Tayco Førstemann Nilsen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester AS HELGESENSGATE 82/84
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580118
Merkenummer	Energiattest-2025-241400
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 61
AS HELGESENSGATE 82/84

Velkommen til årsmøte i AS HELGESENSGATE 82/84

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/61

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS HELGESENSGATE 82/84

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jane Lovise Karoline Filseth Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Camilla Frøseth Wedul og Hampus Nilssom

Forslag til vedtak

Hampus Nilsson og Camilla Frøseth Wedul er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. 0061 AS Helgesensgate 82-84 - Årsregnskap 2025.pdf
2. Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000,-. Foreslått inflasjonsjustert ca. 3% fra 2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 195.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Innstilte kandidater velges.

Roller og kandidater

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

- Jane Filseth Andersen

  Jane har vært med i styret i flere år og har vært styreleder de to siste årene. Hun er opptatt av at vi skal fortsette

å utvikle felleskapet vårt videre. Jane ønsker å fortsette å bidra i styret, og er innstilt på fortsette som styreleder.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Frøseth Wedul

  Camilla har bodd i Helgesens gate 82 siden 2013 og har sittet i styret i flere omganger siden det, både som varamedlem og som styremedlem. Hun tar gjerne gjenvalg som styremedlem i enda en periode!
- Hampus Nilsson

  Hampus har bodd i Helgesens gate 82 siden 2015 og har vært med i styret, både som varamedlem og som styremedlem, siden 2019.
- Nicolai Hofset

  Nicolai er tidligere styreleder hos oss. Han bor ikke lenger i vårt borettslag, men hartakket ja til å være med i nok en periode, etter forespørsel. Han bringer inn erfaring også fra andre styrer, som vi sner som nyttig.

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

- Lars Gausdal

  Lars stiller gjerne til gjenvalg som varamedlem. Han har vært varamedlem også de to siste årene.
- Mina Vinje

  Mina Vinje bor i 82B, og har meldt sin interesse for å være med i styret. Hun har bodd her siden 2022 og trives godt. Hun ønsker å bidra til at det fortsatt skal være hyggelig å bo her og at fellesarealene blir tatt godt vare på.
- Sivert Bakken

  Sivert har vært varamedlem det siste året, og stiller gjerne opp ett år til!

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2025 betalt avdrag med 917.719,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 257.763,-..

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HELGESENSGATE 82/84 AS
ORG.NR. 933724360, KLIENTNR. 61

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 597 764	4 503 984	4 352 000	4 617 000
Vaskeri	9	17 724	19 800	20 000	20 000
Garasjer	10	117 384	0	0	0
Andre inntekter	3	1 600	247 250	160 000	160 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 734 472**	**4 771 034**	**4 532 000**	**4 797 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 737	-26 085	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-189 625	-185 000	-185 000	-189 625
Avskrivninger	15/16	-151 212	-55 375	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 346	-12 399	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-198 163	-189 110	-200 000	-209 000
Konsulenthonorar		-4 125	-50 160	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-423 500	-395 616	-347 000	-348 410
Forsikringer		-387 268	-342 698	-384 000	-430 080
Kommunale avgifter	8	-986 148	-902 590	-991 000	-1 039 720
Energi/fyring	11	-396 648	-480 711	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-467 871	-450 951	-458 000	-471 740
Andre driftskostnader	12	-461 841	-494 083	-413 000	-422 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 706 483**	**-3 584 779**	**-3 444 000**	**-3 578 045**
DRIFTSRESULTAT		**1 027 989**	**1 186 255**	**1 088 000**	**1 218 955**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	40 089	33 473	0	0
Finanskostnader	14	-603 638	-628 654	-866 000	-627 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-563 549**	**-595 181**	**-866 000**	**-627 000**
ÅRSRESULTAT		**464 441**	**591 073**	**222 000**	**591 955**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		464 441	591 073		

HELGESENSGATE 82/84 AS
ORG.NR. 933724360, KLIENTNR. 61

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	3 464 307	3 499 300
Tomt		2 327 226	2 327 226
Andre varige driftsmidler	16	1 906 688	2 022 907
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 698 221**	**7 849 433**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 255	0
Forskuddsbetalte kostnader		135 437	116 118
Andre kortsiktige fordringer		0	262 904
Driftskonto OBOS-banken		390 868	402 465
Sparekonto OBOS-banken		12 493	12 072
SUM OMLØPSMIDLER		**542 053**	**793 559**
SUM EIENDELER		**8 240 274**	**8 642 992**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	100 800	100 800
Udekket tap	18	-1 652 230	-2 116 671
SUM EGENKAPITAL		**-1 551 430**	**-2 015 871**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	9 267 014	10 184 733
Beboerinnskudd	20	250 400	250 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 517 414**	**10 435 133**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 780	140 053
Påløpte renter		10 510	14 830
Påløpte avdrag		0	68 847
SUM KORTSIKTIG GJELD		**274 290**	**223 730**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 240 274**	**8 642 992**

Pantstillelse	21	22 750 400	22 750 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i AS Helgesensgate 82/84

Jane L.K. Filseth Andersen /s/ Camilla Frøseth Wedul /s/ Nicolai Hofset /s/

Hampus Nilsson /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 597 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 597 764**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 600**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 737
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 737**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-189 625
SUM STYREHONORAR	**-189 625**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 346
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 346**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-64 056
Drift/vedlikehold VVS	-11 420
Drift/vedlikehold elektro	-169 649
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 759
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 526
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 663
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 390
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-8 036
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-423 500**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-699 981
Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-284 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-986 148**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	17 724
SUM VASKERI	**17 724**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	117 384
SUM GARASJER	**117 384**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-363 539
Andre fyringskostnader	-33 109
SUM ENERGI / FYRING	**-396 648**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 177
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 413
Diverse utstyr	-3 043
Annet driftsmateriale	-2 699
Vaktmestertjenester	-357 601
Andre driftskostnader	-19 906
Trykksaker	-2
Porto	-25
Bankgebyr	-2 494
Velferdskostnader	-2 482
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-461 841**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	38 071
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 445
Renter av sparekonto i OBOS-banken	421
Andre renteinntekter	152
SUM FINANSINNTEKTER	**40 089**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-117 843
Pantegjeldsrenter	-8 214
Pantegjeldsrenter	-44 101
Pantegjeldsrenter	-335 741
Pantegjeldsrenter	-97 738
SUM FINANSKOSTNADER	**-603 638**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 499 300	
Avskrevet i år	-34 993	
		3 464 307
SUM BYGNINGER		**3 464 307**

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Utegrill		
Tilgang 2024	82 032	
Avskrevet tidligere	-5 469	
Avskrevet i år	-16 406	
		60 157

Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	1 996 250	
Avskrevet tidligere	-49 906	
Avskrevet i år	-99 813	
		1 846 531
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 906 688**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-151 212**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 800
SUM AKSJEKAPITAL	**100 800**

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Opprinnelig 2000	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 756 901	
Nedbetalt i år	243 099	
		0

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 270 825	
Nedbetalt i år	523 316	
		-2 205 859
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,35 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	324 178	
Nedbetalt i år	56 574	
		-619 248
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	454 401	
Nedbetalt i år	77 866	
		-4 967 733
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	8 962	
Nedbetalt i år	16 864	
		-1 474 174
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 267 014**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-250 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-250 400**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	250 400
Pantelån	9 267 014
TOTALT	**9 517 414**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 464 307
Tomt	2 327 226
TOTALT	**5 791 533**

.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS HELGESENSGATE 82/84

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HELGESENSGATE 82/84.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LOLBF-NOEOD-8IDOG-0V77F-66WF0-IYCLE

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane L K Filseth Andersen	Helgesens Gate 82 D
Nestleder	Nicolai Hofset	Seljeveien 27
Styremedlem	Hampus Nilsson	Helgesens Gate 82 B
Styremedlem	Camilla Wedul	Helgesens Gate 82 B
Varamedlem	Lars Gausdal	Helgesens Gate 82 A
Varamedlem	Sivert Bakken	Helgesens Gate 82 D
Varamedlem	Marie Jørum	Helgesens Gate 84 E

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

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

Gårds- og bruksnummer:
229 29 30

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

Helgesensgate 82/84 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har det siste året avholdt månedlige styremøter, fysisk og digitalt, besvart rundt 240 henvendelser på Vibbo. Bruken av Vibbo er nå godt etablert som hovedkanal for kommunikajson med beboere, og e-post er i all hovedsak nå for kommunikasjon med leverandører. Det har også vært noe kommunikasjon med beborere via SMS og telefonsamtaler. I tillegg er dialogen i bakgården økt, det er vi veldig fornøyd med.

Dugnader

Det har blitt avholdt dugnad på både vår og høst, og oppmøte og innsats har vært upåklagelig. Det har tidliger vært noe problemer med at avfall feilsorteres i kontainerne, særlig el-avfall, noe som har medført bøter og ekstrakostnader for fellesskapet – dette har bedret seg i år. I tillegg har det vært arrangert en minidugnad for å rake gress etter høstklipp av enga bak 84D.

Uteområder

Arbeidet med å fornye og utbedre uteområdet er stadig i utvikling. Plantekassene som ble satt opp i 2022 er fremdeles i bruk, og vi har mottatt forespørsler fra flere interessenter. Antallet er fremdeles det samme som ved oppstarten. På baksiden av blokk 84 fortsetter prosjektet med vill-enga, noe som blant annet innebærer at gresset bare vil bli klippet et par ganger i sesongen. Våren 2026 sprakk et vannrør i parken som førte til oversvømmelse av enga. Vi har dialog med kommunen om utbedring. Foran 82 er sandkassen oppgradert med sittebenk og ny sand. Nye løsninger for søppelkasser vurderes og følges opp videre i 2026. Det er fortsatt gledelig å se at de nye grillene brukes hyppig!
Etter flere tilbakemeldinger fra beboerne har vi hatt befaring med forskjellige leverandører om å utbedre asfalteringen foran blokkene og parkeringsplassen vår. Vi har mottatt tilbud og jobber sammen med blokken i Helgesens gate 80 for å få best mulig pris. Utbedring forventes gjennomført i løpet av høsten 2026.

Parkeringsplassen

Vi har pr 20.03.2026 ingen ledige plasser og 16 beboere i kø.

Til informasjon

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

Planlagt arbeid fremover for styret inkluderer rens av ventilasjonskanaler samt spyling av avløpsrør. Mer informasjon rundt dette vil komme.

Solceller

2025 var vårt første år med full produksjon fra solcelleanlegget vårt. Totalt ble det produsert rett i underkant av 57 000 kWt med mai som den beste måneden med i underkant med 12 000 kWt. Dette tilsvarer ca 12-13 husstanders årlige gjennomsnittsforbruk og har spart oss for 75 000 – 85 000 kroner.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 21.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.06.26
Selskapsnummer: 61 **Selskapsnavn:** AS HELGESENSGATE 82/84

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jane Lovise Karoline Filseth Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hampus Nilsson og Camilla Frøseth Wedul er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital,

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 195.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jane Filseth Andersen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Camilla Frøseth Wedul

☐ Hampus Nilsson

☐ Nicolai Hofset

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Lars Gausdal

☐ Mina Vinje

☐ Sivert Bakken

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS HELGESENSGATE 82/84

Organisasjonsnummer: 933724360
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. juni kl. 09:00 til 24. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jane Lovise Karoline Filseth Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Camilla Frøseth Wedul og Hampus Nilssom

> **Forslag til vedtak:**
> Hampus Nilsson og Camilla Frøseth Wedul er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital,
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000,-. Foreslått inflasjonsjustert ca. 3% fra 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 195.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Innstilte kandidater velges.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jane Filseth Andersen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jane Filseth Andersen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Frøseth Wedul (41 stemmer)
Nicolai Hofset (38 stemmer)
Hampus Nilsson (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Frøseth Wedul
Nicolai Hofset
Hampus Nilsson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sivert Bakken (40 stemmer)
Lars Gausdal (41 stemmer)
Mina Vinje (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sivert Bakken
Lars Gausdal
Mina Vinje

Protokollen er digitalt signert av:

Jane Filseth Andersen/s/	*Hampus Nilsson /s/*	*Camilla Frøseth Wedul /s/*
møteleder	protokollvitne	protokollvitne

HUSORDENSREGLER
FOR
A/S HELGESENSGATE 82/84

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

Aksjonærene oppfordres til i felles interesse å hjelpe til med å opprettholde ro og orden i lagets eiendommer. Aksjonæren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Husordensreglene er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne.

1. Alminnelige ordensregler.

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre. Parkering av biler og kjøretøyer i inngangspartiene er ikke tillatt. Feilparkerte biler kan bøtelegges og eventuelt taues bort for eierens regning og risiko.
Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst. Sykler settes i sykkelboden.

2. Leiligheten og boområdet.

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

3. Dyrehold.

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

4. Søppel.

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

5. Fellesarealer.

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

6. Klesvask og tørkeplasser.

Regler for bruk av fellesvaskeriene fastsettes av styret. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene skal følges av alle som benytter vaskeriene. Renhold av vaskerier utføres av aksjonærene selv.
Klesvask kan utføres i leilighetene og fellesvaskeriene alle dager mellom kl. 07:00 og 22.00.
Utendørs klestørk på søndager er tillatt.

7. Meldinger og henvendelser.

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

8. Leiekontrakten.

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

9. Ventilasjon i leiligheter

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

10. Brann og sikkerhet

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

11. Grilling

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

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Helgesensgate 82/84 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 800,- fordelt på 576 aksjer á kr175,- fullt innbetalt og lydende på navn.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4 Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Vilkår for dyrehold følger av selskapets husordensregler.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av boligen i inntil tre år, forutsatt at aksjeeieren har bodd i boligen minst ett av de siste to årene, og at det foreligger styregodkjennelse av leietager. En av de følgende forutsetningene må være tilstede for ytterligere utleie:
- aksjeeieren er en juridisk person, eller
- aksjeeieren skal være bortreist som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller dennes ektefelle, eller

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer. Styret skal velges blant aksjeeiere i selskapet. Dersom minimumsantallet ikke oppfylles kan sittende styre, ved behov, anskaffe kvalifisert bistand hos forretningsfører eller advokat.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styrets øvre grense for enkeltdisponeringer er kr 50.000,-.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Saker tilknyttet parkeringsplassen
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Vedtak om å rive ned, selge eller bygge om de bygg selskapet eier må fattes med minst to tredjedelers flertall.

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

8-8 Parkering

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andenæs VVS A/S
postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 22 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200206244-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 84A	Eiendom:	229/30/0/0
Tiltakshaver:	AS Helgesens gate 82-84	Adresse:	Helgesens gate 84c, 0563 OSLO
Søker:	Andenæs VVS A/S	Adresse:	postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 13.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201617389-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 82 OG 84	Eiendom:	229/29/0/0
Tiltakshaver:	HELGESENSG 82/84 AS	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Helgesens gate 82 og 84

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 7.3.2017.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HELGESENSG 82/84 AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.07.2024
	202211307 - 27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Skåland Lia	

Adresse:	HELGESENS GATE 84 A-F	Eiendom:	229/29/0/0
Tiltakshaver:	Bluetec AS	Søker:	Norconsult AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Helgesens gate 84 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av solcelleanlegg på tak, mottatt 04.07.2024..

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Ingrid Skåland Lia - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Bluetec AS, Postboks 1256 Trudvang, 3105 TØNSBERG

Anmeldelse.

5 bl. tegninger.

Ø. d. 498/46

Duplikat I sendt brannsjefen

" II " Oslo helseråd.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus,

på matr.-nr. 84 Helgesensgt.

Innlevert 29 mars 1946. Attestert

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

Oslo den 1 april 1946.

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

AEM/AH.

Nr. 84 Helgesens gate.

Bygningssjefens eksp. av 1. april 1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

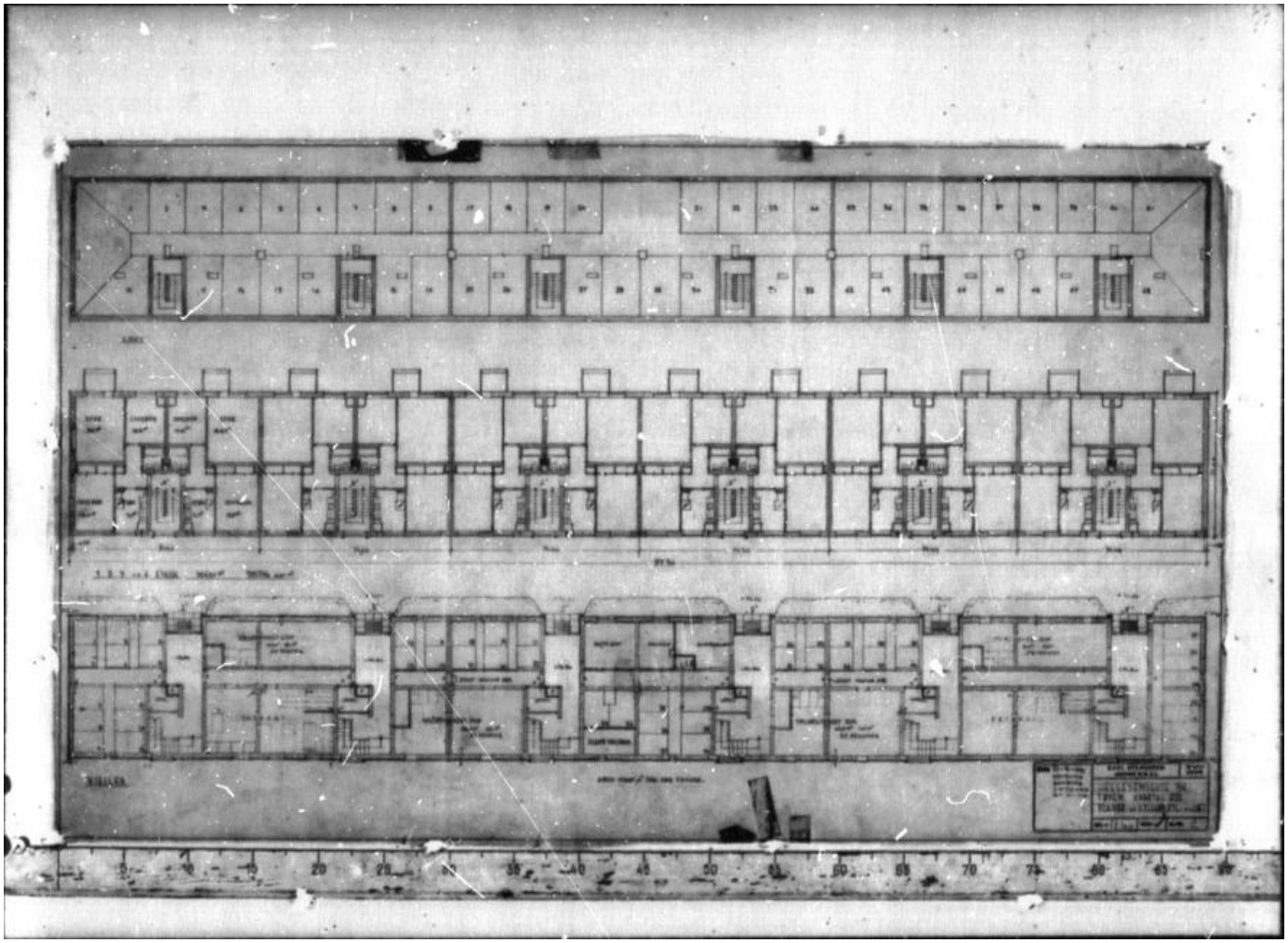
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 84 Helgesens gate, hvis grenser er tegnet inn med grönt på blad 1.

Byggelinjene må påvises för byggearbeidet settes igang.

Oslo oppmålingsvesen, den 4. april 1946.

Reg. chefen

mott. APR 1946

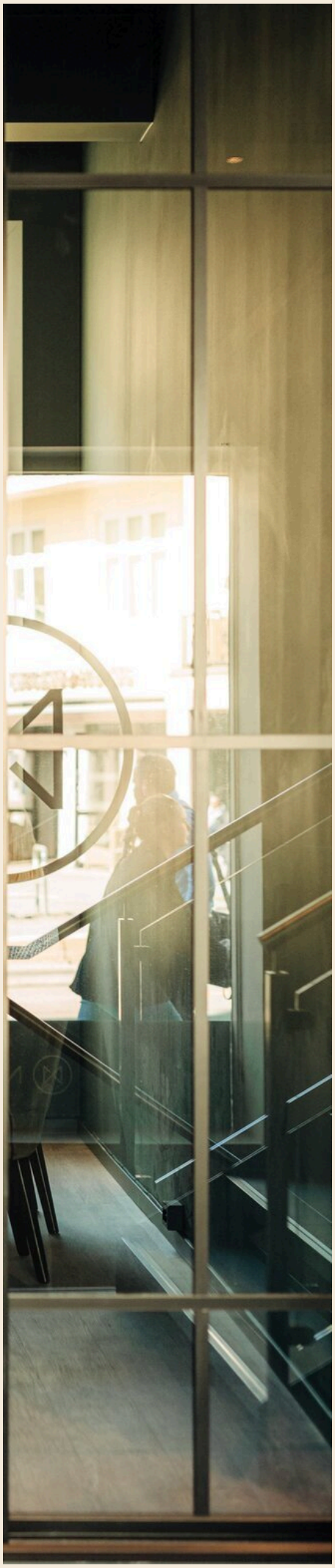


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0151/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helgesens gate 84C 0563 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 30 (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:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885