NORDVIK

Helgesens gate 11

Andelsleilighet | 63 kvm | 2 soverom



Velkommen til

Helgesens gate 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
59	Nabolagsprofil
60	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmfull & klassisk 3-R leilighet sentralt på Grünerløkka *Sydvendt balkong mot bakgård *Klassiske detaljer (store vinduer, originale tregulv, vedovn og rosett)

Prisantydning	**7 300 000,-**
Fellesgjeld	**254 954,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**7 556 044,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 471,- /mnd**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Byggeår	**1883**
Boligtype	**Borettslagsleilighet**
Eierform	**Andel**

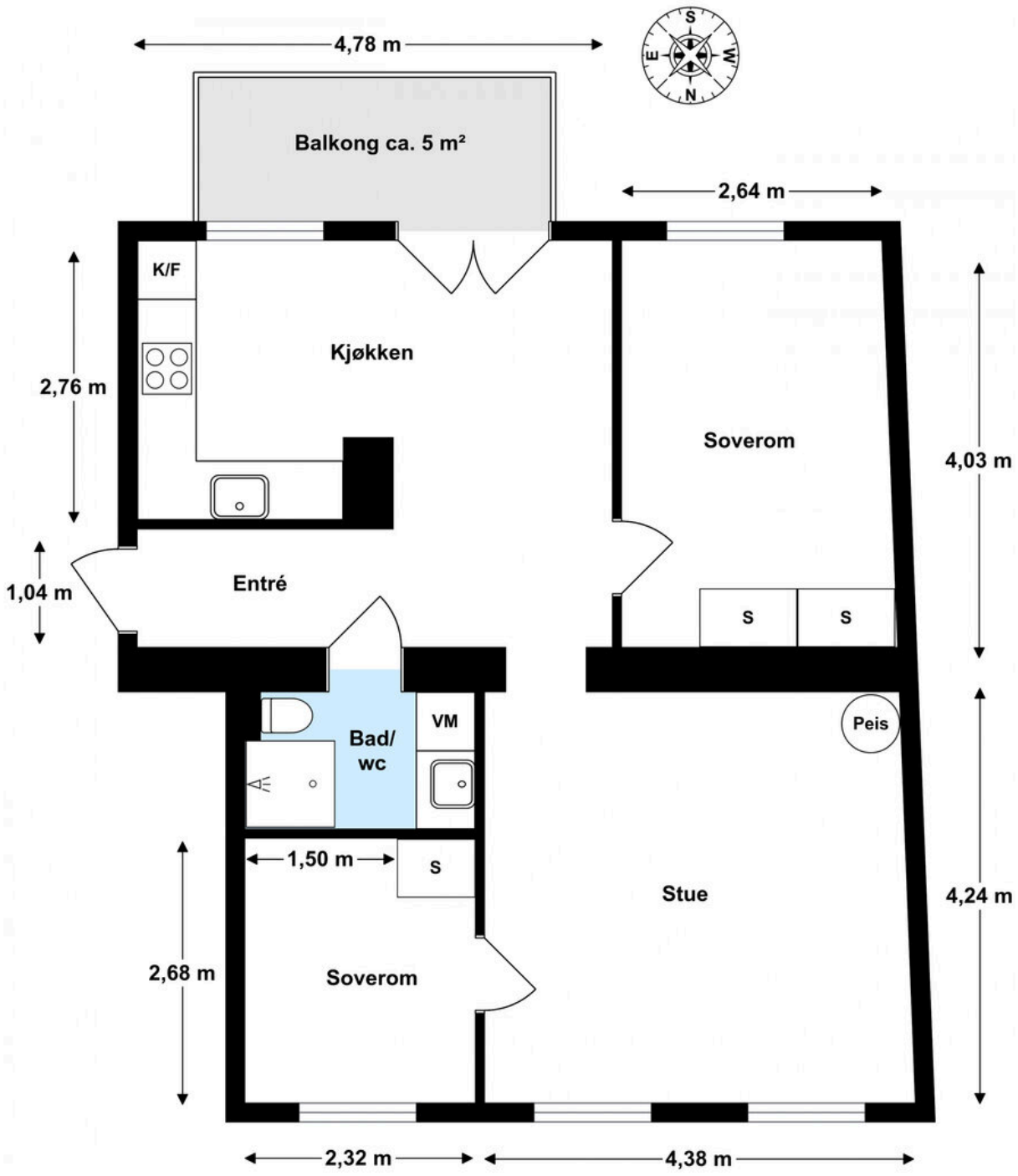
Kort fortalt

Dette er en klassisk og stilren leilighet med en usjenert og rolig beliggenhet, samtidig som du har et pulserende liv like utenfor. Leiligheten har alle de detaljene man kan ønske seg; god takhøyde, store vinduer med dype karmer, flott rosett, hyggelig vedovn og store gode rom. Planløsningen er også svært god; med stor stue og separat kjøkken med spisestue, solrik balkong, to gode soverom og flislagt baderom.

-Klassiske detaljer og tidløst uttrykk
-Solrik balkong og tilgang til meget idyllisk bakgård
-Gjennomgående planløsning med mye naturlig lys
-Rolig, men sentral beliggenhet på Grünerløkka
-Gode oppbevaringsmuligheter (kjeller- og loftsbod)
-Ingen forkjøpsrett

Planløsning

Areal:
BRA-i: 63 kvm
Balkong: 5 kvm



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

Norsk Taksering AS




GETTO
LIVING IN THE ENDLESS CITY














CLAUDE MONET






GERMANY
1934
FLOURISHING
PAUL KLEE


GERMANY
1934
FLOURISHING
PAUL KLEE


HENRI MATISSE






Electrolux
PERFECTCARE 700 | Wash & Dry 8/5kg
Quick 20' Wash&Dry 60'
MixCare
Denim
Outdoor
Anti-Allergy
Machine Clean
Rinse
Eco 40-60
Cotton
Synthetics
Delicate
Wool
FreshScent
Spin/Drain
Mode
Temp
Wash
Dry
On/Off
DualCareSystem
Time Dry
Auto Dry
Spin
Prewash
Time xtramanager
Delay Start
meraki



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
64-0127/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 11, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 74 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11, org.nr. 970895728

Selgere
Kjersti Børve Skjelbreid
Reza Roustaei

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)
254 954,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 554 954,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 556 044,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 565 544,- (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
1883

Etasje
2. etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 63 kvm. - Entré, Stue, Kjøkken/Spisestue, 2 Soverom og Baderom

TBA: 5 kvm. - Sydvendt Balkong

Eksterne boder:
BRA-e: 5 kvm. - Kjellerbod
BRA-e: 2 kvm. - Loftsbod

Solforhold
Det er sol på balkongen fra ca kl: 09-19, ifølge selger.

Innhold
Leiligheten har følgende romfordeling:
Entré, stue, kjøkken, balkong, to soverom og baderom.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod (5 m^2) og en loftsbod (2 m^2).

Standard
-Baderom:
Baderommet ble pusset opp i 2002 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Plassbygd servantmøbel med benkeplate og hylle i tre, porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og LED belysning. Skap i eikefiner over toalett. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benk. I 2025 ble det montert plassbygd skap over toalett. I 2024–2026 ble servantmøbel/benk slipt og overflatebehandlet. I 2022–2023 ble sisternen utbedret etter lekkasje, og blandebatteri ble byttet (tidligere eier).

-Kjøkken:
IKEA kjøkkeninnredning med hvite høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre. Nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg og malte trehyller over kjøkkenbenk. Benkebelysning under fastmonterte hyller. Integrert Siemens oppvaskmaskin, samt integrert IKEA stekeovn og kjøle-/fryseskap. Integrert koketopp med gassbluss. Gassbeholder er plassert i kumskapet. Kjøkkenventilator med styring til avtrekk på baderom. I 2022–2023 ble blandebatteriet byttet. I 2024–2026 ble benkeplatene slipt og oljet. Ny oppvaskmaskin i 2025.

-Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller. Synlige vannrør i plast. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V IT systemspenning. Hovedsakelig åpent montert elektrisk anlegg med enkelte skjulte komponenter. Sikringsskap: To jordfeilbrytere og 5 fordelingskurser med automatsikringer.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Oppgradert brannvarslingsanlegg i regi av borettslaget
2025: Ny oppvaskmaskin
2025: Kontroll av pipe og ildsted (utført av Oslo brann- og redningsetat)
2025: Satt opp plassbygd skap på baderom
2024-2026: Slipt og oljet benkeplater på bad og kjøkken
2024-2026: Forbedret silikon langs lister og kanter på bad
2022-2023: Utbedret sisterne etter lekkasje (tidligere eier)
2022-2023: Byttet blandebatteri på kjøkken og bad (tidligere eier)
2022-2023: Slipt og vokset gulv (tidligere eier)
2021: Rehabilitering av fasade (Oslo Malermesterforretning AS)
2020: Det ble lagt foring (strømpe) i avløpsrør i regi av borettslaget.

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år.
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år.
El-bil: 1.300 kroner for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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: Det ble lagt foring (strømpe) i avløpsrør i 2020. Arbeidet er utført av faglærte, i regi av
borettslaget. Det var før vi kjøpte boligen men denne informasjonen står i oversikten over vedlikeholdsarbeider fra borettslaget.

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: Vi har hatt standard kontroll av pipe og ildsted i 2025. Kontrollen ble gjort av Oslo brann- og redningsetat, de hadde ingen bemerkninger eller ting som måtte følges opp etter kontrollen. I tillegg er det oppgradert brannvarslingsanlegg mens vi har eid boligen, i regi av borettslaget. Ellers viser vi til borettslagets vedlikeholdsoversikt:
Oppgraderinger i borettslaget Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:
Vedlikeholdshistorikk: 2021: Anleggsgartner har stelt hagen 2021: Soilrør i nr. 9 venstre side er utbedret 2021: To bad i nr. 9 er renovert (forsikringssak) 2021: Takterrasse i nr. 11 er fullstendig renovert (membran, sluk fliser). 2021: Utbedret fasade i festepunkter til balkong, samt blikk over fug på balkonger i 4. etg. i nr. 11. 2020: Foring (strømpe) i avløpsrør. Påbud fra Oslo kommune 2019: Renovert takterasse nr. 9 og 11 Åpnet sluk (tett pga feil fugemasse) og nye fliser 2019: Rehabilitering takterrasse nr. 7 Ny membran og fliser 2012: Oppussing av oppganger 2010: Maling av vinduer 2008 - 2009: Rehabilitering av balkonger. Bygget balkonger for andelene det var aktuelt for. Kostander ved lån knyttet til hver enkelts andel. 2002: Baderom ferdig renovert. Baderom og fellesarealene er ferdig oppusset. 2002: Utbedring av porter. Hengsler/innfesting av porter utbedret. Nye Låskasser og ny belysning i portrommene. 1999: Opparbeidet og ferdigstilt bakgård. 1994 - 1994: Totalrenovasjon /omgjøring til borettslag Tidligere eier gjorde følgende oppgraderinger i 2022-2023: - Utbedret

sisterne på kjøkken etter en mindre lekkasje. - Byttet blandebatteri i kjøkken og bad. - Slipt og vokset gulv Vi har gjort følgende mindre utbedringer mens vi har eid leiligheten fra 2024 til 2026: - Slipt og oljet benkeplater på bad og kjøkken - Forbedret silikon langs lister og kanter på bad - Satt opp plassbygd skap på bad

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: Foring i rør i 2020, gjort av fagperson i regi av borettslaget, se punkt 1

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
Eventuell kommentar: Det er gjort endringer i bygget der tørkeloft er bygget om til bolig, dette var for mange år siden tror jeg.
Men det gjelder en annen andel i borettslaget (flere etasjer opp) og påvirker ikke vår andel. Det er ikke gjort søknadspliktige endringer i vår andel.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har aldri opplevd vond lukt eller fuktproblemer på baderommet. Varmekablene fungerer fint. Det er naturlig ventilasjon på badet som fungerer fint.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er noen sprekker i veggen ved pipeløp, men pipe og ildsted ble kontrollert av Oslo brann- og redningsetat i 2025, og de hadde ingen merknader. Sprekkene kommer antagelig pga alder. Ildstedet fungerer fint og det er god trekk.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det kan merkes at gulvene ikke er helt rette, men ikke utover det man bør forvente i et så gammelt bygg. Det har ikke oppstått nye skjevheter, sprekker e.l. mens vi har bodd der.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi har ved et par anledninger sett skjeggkre på badet. Vi har aldri sett det andre steder i leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport og oppmåling i forbindelse med salg av boligen i 2024, gjort av takstmann. Det vil også bli gjort i forbindelse med salget av boligen i 2026.

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?
Tilstandsrapport og oppmåling i forbindelse med salg av boligen i 2024, gjort av takstmann. Det vil også bli gjort i forbindelse med salget av boligen i 2026.

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
Eventuell kommentar: Det har tidligere blitt bygget en boligblokk og en enebolig i bakgården, byggesakene er ikke avsluttet fordi de mangler ferdigattest, men alt er ferdig og det vil ikke bli bygget mer i de sakene. På grunn av vernehensyn er det veldig usannsynlig at det vil bli bygget mer i området eller i bakgården.

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
Eventuell kommentar: Gaten (Helgesens gate) er overraskende rolig til å være midt på Grünerløkka. Bakgården er veldig rolig og fredelig. Vi har ikke opplevd byggearbeid eller naboer som lager mye støy.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget har tidligere varslet at det vil være behov for å pusse opp badene i løpet av de kommende årene.
Borettslaget vil hente inn priser på oppgradering av oppgangene i 2027, men vi har fått opplysninger om at det ikke skal tas opp mer gjeld, men at dette skal finansieres av egenkapital.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Bakgården har blitt oppgradert i 2026, med nye trær, utbedring av belysning, m.m

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1883. Fundamentert med naturstein og teglstein til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering og gesims mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård.
Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk, antatt tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Det er montert snøfangere mot gate. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles trapperom. Trapperom med originale malte trapper og rekkverk i smijern med håndlist i tre. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1993. Malt, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med dørpumpe og sikkerhetslås (Nordic, B30/35 dB). Malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 1993. Utgang fra kjøkken til sydvendt balkong på ca. 5,3 m². Balkongen vender inn mot bakgården. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt stål. Iht. byggesakskyndig.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Takstmann Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 08.06.2026.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Vinduer:
Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1993. Malte karmer og listverk.
Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Dører:
Beskrivelse
Malt, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med dørpumpe og sikkerhetslås (Nordic, B30/35 dB). Ukjent årstall. Malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 1993. Balkongdøren har katteluke. Malte karmer og listverk.
Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:
Det ble påvist skjevhet i entrédøren og utetthet mellom dørblad og dørkarm i balkongdøren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med en balkongdør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Beskrivelse
Utgang fra kjøkken til sydvendt balkong på ca. 5,3 m². Balkongen vender inn mot bakgården. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m.
Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Overflater - Gulv:
Beskrivelse
Gulv: Vokset tregulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom.
Vedlikehold: Gulvene ble slipt og vokset i 2022-2023 (arbeidet ble utført av tidligere eier).
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Gulvene har stedvis overflatelakk, bruksmerker og glipper mellom gulvbordene. Gulvene er skjeve, og det ble registrert gulvknirk i flere rom.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Pipe og ildsted:
Beskrivelse
Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pusset og malt brannmur og pipe. Eldre vedovn i støpejern i stue. Dekkplate av glass på gulvet under/foran vedovn. I 2025 ble det utført kontroll av pipe og ildsted (utført av Oslo brann- og redningsetat). For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Vedovnen er av eldre årgang. Det er noen sprekker i overflaten ved pipeløpet, men pipe og ildsted ble kontrollert av Oslo brann- og redningsetat i 2025 uten

merknader. Sprekkene vurderes å skyldes alder. Eier opplyser at vedovnen fungerer fint og at det er god trekk.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

TG2 - Bad/wc - Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater.
Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Stedvis er det noe slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/wc - Overflater Gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 29 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.
Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Stedvis er det noe slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Plastsluk med klemring i dusjsonen. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.
Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.
Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Det bør på sikt påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

TG2 - Bad/wc - Ventilasjon:
Beskrivelse
Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Det er ikke nødvendig med 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 borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
IKEA kjøkkeninnredning med hvite høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre. Nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg og malte trehyller over kjøkkenbenk. Benkebelysning under fastmonterte hyller. Integrert Siemens oppvaskmaskin, samt integrert IKEA stekeovn og kjøle-/fryseskap. Integrert koketopp med gassbluss. Gassbeholder er plassert i kumskapet. Kjøkkenventilator med styring til avtrekk på bad. I 2022–2023 ble blandebatteriet byttet. I 2024–2026 ble benkeplatene slipt og oljet. Ny oppvaskmaskin i 2025. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

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 og waterguard (lekkasjevarsler). 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: 2021 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksmerker og bruksslitasje. Enkelte fronter og benkeplater har lokale merker og slitasje. Det er noe høydeforskjell mellom benkeplatene. Oppvaskkummen er slitt og har sprekk i overflaten. Gassbeholderen er

plassert i kjøkkenskapet. Det anbefales at gassbeholderen oppbevares utenfor boligen, for eksempel på balkong eller terrasse, i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter.
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG2 - Vannledninger:
Beskrivelse
Synlige vannrør i plast, ukjent eksakt alder. Normal forventet levetid for PEX rør-i-rør er 25–50 år. 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 eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
-Det er påvist andre avvik:
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Vannrør i plast er uten varerør og vannfordelerskap. Dette medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann i ledningsnettet vil renne ut i konstruksjonen, noe som kan føre til vannskader.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler som har fått TG3:

TG3 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller består trolig av trebjelker, stubbloft med isolasjon, samt gulvbord og himling i underkant av bjelkelaget. Det antas at isolasjonen består av leirfylling, sagflis eller koks som ligger på stubbloftet mellom bjelkene.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 69 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 114 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.
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.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 025,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-TV/internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, trappevask, oppsparing til fremtidig vedlikehold, kommunale avgifter, drift og vedlikehold m.m.

Fordelt slik:
Ordinære felleskostnader kr 5 572
Balkonglån kr 453

Fra 01.07.2026 økes den ordinære delen av felleskostnadene til kr 6 018 pr. måned. Samlede felleskostnader vil fra samme dato utgjøre kr 6 471 pr. måned.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 506 176,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 024 702,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7, 9 og 11 (org.nr 970 895 728)
-Ligger i bydel Grünerløkka.
-Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.
-Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:
-2025: Oppgradering av felles brannvarslingsanlegg
-2023 Skifte av takvinduer
-2021 Rehabilitering av fasade (Oslo malermester forretning AS).
-2021 Anleggsgartner har stelt hagen.
-2020 Foring (strømpe) i avløpsrør påbud fra Oslo kommune.
-2019 Rehabilitering takterrasse nr. 7 Ny membran og fliser.
-2012 Oppussing av oppganger.
-2010 Maling av vinduer.
-2009 Rehabilitering av balkonger Bygget balkonger for andelene det var aktuelt for. Kostander ved lån knyttet til hver enkelts andel.
-2002 Baderom ferdig renovert og fellesarealene er ferdig oppusset.
-2002 Utbedring av porter Hengsler/innfesting av porter utbedret. Nye Låskasser og ny belysning i portrommene.
-1999 Opparbeidet og ferdigstilt bakgård.
-1994 Totalrenovasjon/omgjøring til borettslag.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det opereres ikke med forkjøpsrett i dette borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 254 954,-pr. 01.06.2026

-Lån 1:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207365157
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: kr. 927 976
Restsaldo andel: kr. 52 176
Innfrielsesdato: 30.10.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

-Lån 2:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208037803
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: kr. 4 454 343
Restsaldo andel: kr. 202 778
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesformue
Kr 58 158,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 264 927,-. Borettslagets disponible midler utgjorde kr 1 134 929,- pr. 31.12.2024.

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr 187 000,-. Det ble budsjettert med kr 805 000,- til større

vedlikehold, herunder oppgradering av brannvarslingsanlegg og mulig oppgradering av trappeoppganger. Oppgradering av felles brannvarslingsanlegg er opplyst utført i 2025.

I årsregnskapet for 2024 er det opplyst om et vesentlig avvik på kommunale avgifter i form av vanngebyr. Styret følger opp forholdet.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

I henhold til husordensregler skal trappene i oppgangen skal vaskes minst en gang pr. uke. Vasking alternerer mellom andelseierne i hver etasje, slik at de er ansvarlig for vasking en uke hver. Hvis leiligheter i en annen etasje står tomme, må denne del trappeoppgangen fordeles på de andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. Alle andelseiere plikter å være med på dugnadsarbeid. De som unnlater dette må betale et gebyr pålydende kr. 200,-.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr med ansvar for at de ikke er til sjenanse for de andre andelseierne.

Dyr skal alltid være i bånd eller bur når de oppholder seg i bakgården. Eier må ha full kontroll på dyret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 56585931

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 447 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Beboerne har tilgang til felles bakgård opparbeidet med beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper, sykkelparkering og steinbelagt gangvei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka – nær alt du trenger
Leiligheten ligger sentralt til på populære Grünerløkka! - et av Oslos mest levende og attraktive nabolag. Her bor du i hjertet av byen med gangavstand til alt av kollektivtransport, butikker, kaféer, restauranter, nisjeforretninger og utesteder. Grünerløkka er kjent for sin unike atmosfære, med pulserende byliv, kreative miljøer og et mangfoldig kulturtilbud.

Servicetilbud og matopplevelser rett utenfor døren
I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som Meny, Coop Mega og Rema 1000, samt et rikt utvalg av spisesteder. Nyt autentisk italiensk pizza på Villa Paradiso, meksikanske retter på Tijuana, tapas på Delicatessen, saftige burgere på Render Burger eller Munchies, og friske sandwicher fra Joe & the Juice - alt innen få minutters gange.

Kultur og uteliv i særklasse
Langs Akerselva ligger Vulkan-området, kjent som "den lille byen i byen", med kulturarenaer som Dansens Hus, Mathallen, BAR Vulkan, Smelteverket (Nord-Europas lengste bar), Pokalen, og den legendariske utescenen BLÅ. Her finner du også treningssenter, Høyskolen Kristiania og kreative arbeidsplasser.

For den som setter pris på et sosialt byliv, har Grünerløkka noe for enhver smak. Enten du foretrekker cocktails på Nedre Løkka Cocktailbar, vinkveld på Fat City vinbar eller en avslappet kveld på Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri – valgmulighetene er mange. Kaféer som Godt Brød, Kaffebrenneriet, Stockfleths og den verdenskjente Tim Wendelboe er perfekte stoppesteder for kaffeelskere.

Nærhet til grøntområder og parker
Området er også kjent for sine mange grønne lunger. Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen gir deg muligheten til å slappe av i solen, ta med barna på lek, nyte en piknik eller besøke lokale markeder. Du har også kort vei til idylliske turstier langs Akerselva og videre opp mot Maridalen, samt Torshovdalen og Ila-parken.

Aktiv livsstil
Det finnes flere treningssentre i nærområdet, inkludert Myrens Sportssenter med Klatreverket, samt SATS på Kiellands plass og ved Ringnes Park. For utendørsaktiviteter er det sandvolleyballbaner ved Torshovparken, basketballbane, ballbinge og minigolf rett i nærheten.

En perfekt kombinasjon av byliv og grønne omgivelser
Leilighetens beliggenhet kombinerer det beste av to verdener: urban puls med nærhet til alt av servicetilbud, og samtidig ro og grøntområder kun noen skritt unna. Her kan du nyte en livsstil som både er sosial, aktiv og avslappet - midt i hjertet av Oslo.

Bebyggelse
Nærområdet preges av klassisk og stemningsfull bygårdsbebyggelse i en veletablert kvartalsstruktur. Helgesens gate består i stor grad av eldre boliggårder, og bebyggelsen i området gir et urbant og historisk særpreg. I nærområdet finnes en hyggelig kombinasjon av boliger, serveringssteder, butikker og servicetilbud, samtidig som flere parker og grøntområder bidrar til en trivelig atmosfære. Eiendommen er en del av en klassisk bygård oppført i 1883.

Offentlig kommunikasjon
Området har et meget godt kollektivtilbud. Det er kun få minutters gange til holdeplasser ved Olaf Ryes plass og Sofienbergparken, med gode forbindelser videre til sentrum og øvrige deler av Oslo. Flere kollektivknutepunkter er lett tilgjengelige, og Oslo S ligger innenfor komfortabel gang- og sykkelavstand. Beliggenheten gjør det også enkelt å komme seg rundt til fots eller med sykkel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 28.08.1893. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 15.09.2006. Disse 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 borettslaget. 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.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202523306
Helgesens gate 7 - montering av brannvarslingsanlegg

Saksnummer
202512119
Markveien 28 C - oppføring av enebolig

Saksnummer
202507840
Thorvald Meyers gate 49 - endring av brannvegg - Innsetting av dør - Etablering av platting og uteservering

Saksnummer
202509362
Markveien 26 B - oppføring av boligbygård i indre gårdsrom

Saksnummer
202523234
Helgesens gate 12 F - bruksendring av rom i underetasje til bolig - H0103 (seksjon 35)

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

301/228/74:
22.10.1891 - Dokumentnr: 954182 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

23.02.1937 - Dokumentnr: 401420 - Erklæring/avtale vedr. drenering m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.08.1995 - Dokumentnr: 43771 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:76 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:170
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:172 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:176
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:255
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:487
Bestemmelse om rett til bruk av uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.07.1875 - Dokumentnr: 900144 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA FOSSVEIEN 1B - UTGÅTT

11.01.1991 - Dokumentnr: 2053 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:540
Rett til atkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.krav (30 år). Fl.-best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging .

11.01.1991 - Dokumentnr: 2054 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:491 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:491 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:491 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:491 Snr:4
Rett til adkomst,vedlikeh.,plikt til utbedr. etter komm.krav (30 år). Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.1992 - Dokumentnr: 34796 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:174 Snr:7
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Kan ikke slettes uten samtykke fra OSLO KOMMUNE VED DIREKTØR
FOR ETAT FOR EIENDOM OG UTBYGGING
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.1992 - Dokumentnr: 38108 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:178 Snr:13
Bestemmelse om bruksrett til gårdsrom, samt rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/direktør for
etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1993 - Dokumentnr: 7955 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:253
Rett til bruk av uteareal.
Ikke tilatt parkering av motorkjøretøy eller lagring.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

22.07.1994 - Dokumentnr: 40251 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:626 Snr:7
Forbud mot parkering.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om grøntarealene.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1995 - Dokumentnr: 10222 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:255
Erkl. om bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for etat for eiendom og utbygging
Med flere bestemmelser

14.08.1995 - Dokumentnr: 43769 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:70
Bestemmelse om rett til bruk av uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.08.1995 - Dokumentnr: 43770 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:72
Bestemmelse om rett til bruk av uteareal
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.01.1997 - Dokumentnr: 1946 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:168 Snr:13
Rett til bruk av uteareal på del av eiendommen
Bestemmelse om garasje/parkering
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for
eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. 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:
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 5 500,-
Markedspakke Nordvik inkludert digital markedsføring kr. 24 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar pr stk kr. 3 900,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Utlegg:
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 6 700,-
Tilstandsrapport inkludert plantegning fra takstmann kr. 10 000,-
Bolignformasjon forretningsfører Obos kr. 4 375,-
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-

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 14. juni 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 11

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.9 km

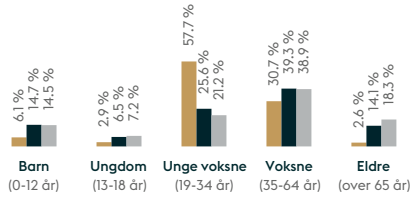
Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 76 barn	3 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å... 54 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olaf Ryes plass	1 043	660
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Foss v.g. skole/grunerløkka	5 min
Grïnerhagen - ballbane 3	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

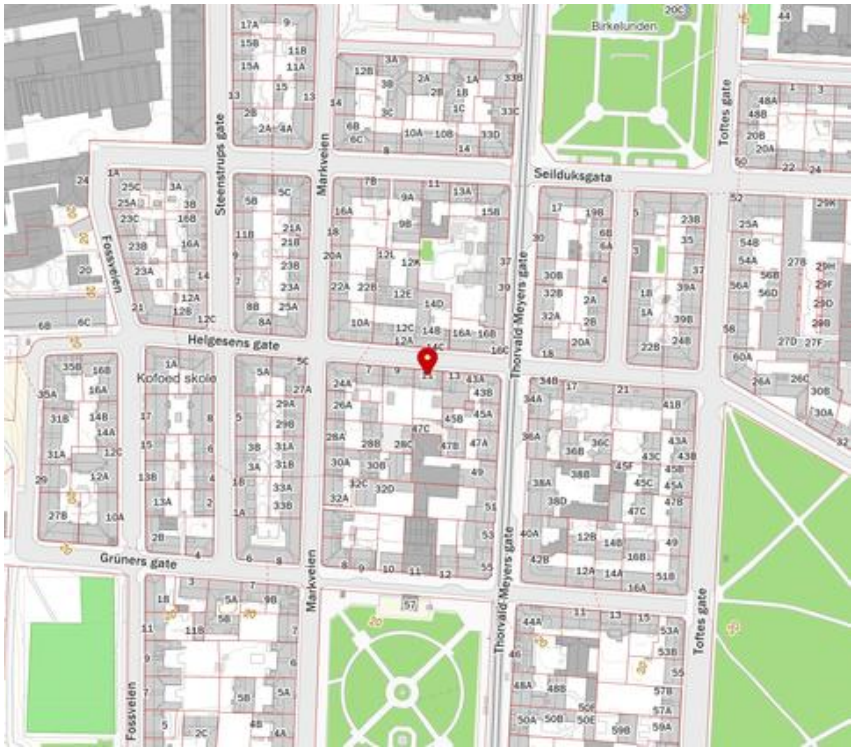
«God stemning, masse liv og ikke så mye bråk som man ville trodd»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Andelsleilighet
Helgesens gate 11 , 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 74
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4507 **Eiendomsverdi ref nr:** TO2262

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Andelsleilighet i klassisk bygård oppført i 1883. Datidens byggeskikk ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygårdens 2.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom, stue og kjøkken med utgang til balkong på ca. 5,3 m². Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,76 m og soverom ca. 2,82 m. Leiligheten disponerer i tillegg 1 loftsbod på ca. 2 m² og 1 kjellerbod på ca. 5 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Oppgradert brannvarslingsanlegg i regi av borettslaget
2025: Ny oppvaskmaskin
2025: Kontroll av pipe og ildsted (utført av Oslo brann- og redningsetat)
2025: Satt opp plassbygd skap på bad/wc
2024-2026: Slipt og oljet benkeplater på bad og kjøkken
2024-2026: Forbedret silikon langs lister og kanter på bad
2022-2023: Utbedret sisterne etter lekkasje (tidligere eier)
2022-2023: Byttet blandebatteri på kjøkken og bad (tidligere eier)
2022-2023: Slipt og vokset gulv (tidligere eier)
2021: Rehabilitering av fasade (Oslo Malermesterforretning AS)
2020: Det ble lagt foring (strømpe) i avløpsrør i regi av borettslaget.

Andelsleilighet - Byggeår: 1883

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1883. Fundamentert med naturstein og teglstein til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering og gesims mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård. Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk, antatt tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Det er montert snøfangere mot gate. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles trapperom. Trapperom med originale malte trapper og rekkverk i smijern med håndlist i tre. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1993. Malt, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med dørpumpe og sikkerhetslås (Nordic, B30/35 dB). Malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 1993. Utgang fra kjøkken til sydvendt balkong på ca. 5,3 m². Balkongen vender inn mot bakgården. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Vokset tregulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og malt puss/murverk. Himlinger: Malte himlingsplater i alle rom. Malt rosett i stue. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,76 m. Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,82 m. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pusset og malt brannmur og pipe. Eldre vedovn i støpejern i stue. Dekkplate av glass på gulvet under/foran vedovn. Malte fyllingsdører i tre av eldre årgang. Malte karmer og dørgerikter. To garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter på hovedsoverommet. Garderobeskap med hvite, glatte fronter på soverom 2. Plassbygde reoler/hyller i stuen.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2002 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Plassbygd servantmøbel med benkeplate og hylle i tre, porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og LED-belysning. Skap i eikefiner over toalett. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benk. I 2025 ble det montert plassbygd skap over toalett. I 2024–2026 ble servantmøbel/benk slipt og overflatebehandlet. I 2022–2023 ble sisternen utbedret etter lekkasje, og blandebatteri ble byttet (tidligere eier).

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med hvite høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre. Nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg og malte trehyller over kjøkkenbenk. Benkebelysning under fastmonterte hyller. Integrert Siemens oppvaskmaskin, samt integrert IKEA stekeovn og kjøle -/fryseskap. Integrert koketopp med gassbluss. Gassbeholder er plassert i kumskapet. Kjøkkenventilator med styring til avtrekk på bad. I 2022–2023 ble blandebatteriet byttet. I 2024–2026 ble benkeplatene slipt og oljet. Ny oppvaskmaskin i 2025. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller. Synlige vannrør i plast. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V IT systemspenning. Hovedsakelig åpent montert elektrisk anlegg med enkelte skjulte komponenter. Sikringsskap: To jordfeilbrytere og 5 fordelingskurser med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

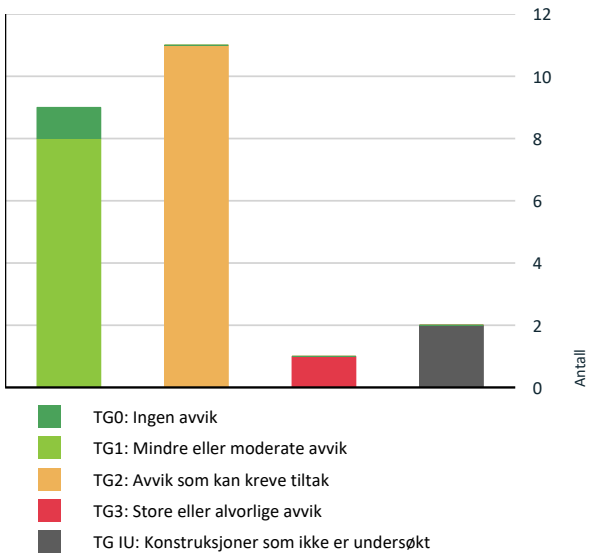
Andelsleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 01.09.1993 og 15.09.06 (nye balkonger). Opprinnelig vegg melleom entré og kjøkken er fjernet.

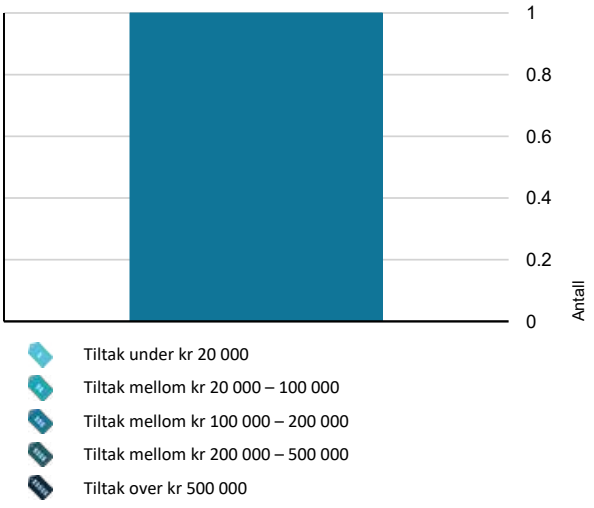
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om 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.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1883

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1993. Malte karmer og listverk.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med dørpumpe og sikkerhetslås (Nordic, B30/35 dB). Ukjent årstall. Malt toføyet balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 1993. Balkongdøren har katteluke. Malte karmer og listverk.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist skjevhet i entrédøren og utetthet mellom dørblad og dørkarm i balkongdøren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med en balkongdør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til sydvendt balkong på ca. 5,3 m². Balkongen vender inn mot bakgården. Balkongen er oppført i stålkonstruksjon med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt stål. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1883. Fundamentert med naturstein og teglstein til antatt lastfordelende masser/grunn. Støpt betongsåle i kjeller. Grunnmur og bærende konstruksjoner i murverk/gråstein. Hovedbærekonstruksjon i murverk/teglstein. Pusset og malt teglfasade med ornamentering og gesims mot gate. Pusset og malt teglfasade mot bakgård. Etasjeskiller i trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire e.l. Saltak takkonstruksjon i treverk, antatt tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Det er montert snøfangere mot gate. Adkomst til leiligheten fra felles portrom til felles trapperom. Trapperom med originale malte trapper og rekkverk i smijern med håndlist i tre. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vedlikeholdshistorikk i regi av borettslaget i senere tid:
2025: Oppgradering av felles brannvarslingsanlegg
2021: Anleggsgartner har stelt hagen.
2021: Soilrør i nr. 9 venstre side er utbedret.
2021: To bad i nr. 9 er renovert (forsikringssak).
2021: Takterrasse i nr. 11 er fullstendig renovert (membran, sluk, fliser).
2021: Utbedret fasade i festepunkter til balkong, samt blikk over fug på balkonger i 4. etg. i nr. 11.
2020: Foring (strømpe) i avløpsrør. Påbud fra Oslo kommune.
2019: Renovert takterrasse nr. 9 og 11. Åpnet sluk (tett pga. feil fugemasse) og nye fliser.
2019: Rehabilitering takterrasse nr. 7. Ny membran og fliser.
2012: Oppussing av oppganger.
2010: Maling av vinduer.
2008-2009: Rehabilitering av balkonger. Bygget balkonger for andelene det var aktuelt for. Kostnader ved lån knyttet til hver enkelts andel.
2002: Baderom ferdig renovert. Baderom og fellesarealene er ferdig oppusset.
2002: Utbedring av porter. Hengsler/innfesting av porter utbedret. Nye låskasser og ny belysning i portrommene.
1999: Opparbeidet og ferdigstilt bakgård.
1994: Totalrenovasjon/omgjøring til borettslag.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger: Hovedsakelig malte plater, malt tapet og malt puss/murverk.

Himlinger: Malte himlingsplater i alle rom. Malt rosett i stue. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,76 m. Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,82 m.

Fremstår som normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulv: Vokset tregulv i entré, kjøkken, stue og på begge soverom.

Tilstandsrapport

Vedlikehold: Gulvene ble slipt og vokset i 2022-2023 (arbeidet ble utført av tidligere eier).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gulvene har stedvis overflateriper, bruksmerker og glipper mellom gulvbordene. Gulvene er skjeve, og det ble registrert gulvknirk i flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

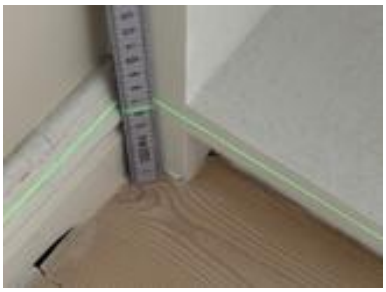
Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller består trolig av trebjelker, stubbloft med isolasjon, samt gulvbord og himling i underkant av bjelkelaget. Det antas at isolasjonen består av leirfylling, sagflis eller koks som ligger på stubbloftet mellom bjelkene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 69 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 114 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 69 mm



På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 69 mm



På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 114 mm



På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 114 mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Pusset og malt brannmur og pipe. Eldre vedovn i støpejern i stue. Dekkplate av glass på gulvet under/foran vedovn. I 2025 ble det utført kontroll av pipe og ildsted (utført av Oslo brann- og redningsetat). For detaljert informasjon om tilstand

og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovnen er av eldre årgang. Det er noen sprekker i overflaten ved pipeløpet, men pipe og ildsted ble kontrollert av Oslo brann- og redningsetat i 2025 uten merknader. Sprekkene vurderes å skyldes alder. Eier opplyser at vedovnen fungerer fint og at det er god trekk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører i tre av eldre årgang. Malte karmer og dørgerikter. Merknad: Stedvis noe bruksmerker på dører, karmer og listverk som følge av alder. Ellers normalt vedlikeholdt. TG2 gitt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

To garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter på hovedsoverommet. Garderobeskap med hvite, glatte fronter på soverom 2. Plassbygde reoler/hyller i stuen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble pusset opp i 2002 i regi av tidligere eier. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran m.m. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 29 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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe slitasje på overflater og flisfuger som følge av alder.

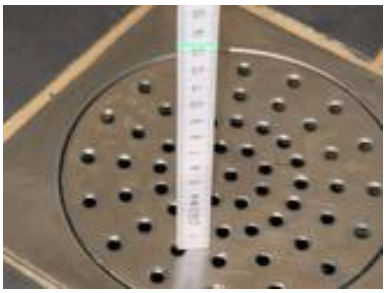
Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 134 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsonen. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør på sikt påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Plassbygd servantmøbel med benkeplate og hylle i tre, porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og LED-belysning. Skap i eikefiner over toalett. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benk.

Vedlikehold: I 2025 ble det montert plassbygd skap over toalett. I 2024–2026 ble servantmøbel/benk slipt og overflatebehandlet. I 2022–2023 ble sisternen utbedret etter lekkasje, og blandebatteri ble byttet (tidligere eier).

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke nødvendig med 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 borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2024. Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med avtagbart dekklokk. Hullet ble besiktiget, og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med hvite høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre. Nedfelt oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg og malte trehyller over kjøkkenbenk. Benkebelysning under fastmonterte hyller. Integrert Siemens oppvaskmaskin, samt integrert IKEA stekeovn og kjøle-/fryseskap. Integrert koketopp med gassbluss. Gassbeholder er plassert i kumskapet. Kjøkkenventilator med styring til avtrekk på bad. I 2022–2023 ble blandebatteriet byttet. I 2024–2026 ble benkeplatene slipt og oljet. Ny oppvaskmaskin i 2025. Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent.

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 og waterguard (lekkasjevarsler). 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: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksmerker og bruksslitasje. Enkelte fronter og benkeplater har lokale merker og slitasje. Det er noe høydeforskjell mellom benkeplatene. Oppvaskkummen er slitt og har sprekk i overflaten. Gassbeholderen er plassert i kjøkkenskapet. Det anbefales at gassbeholderen oppbevares utenfor boligen, for eksempel på balkong eller terrasse, i henhold til gjeldende sikkerhetsforskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i plast, ukjent eksakt alder. Normal forventet levetid for PEX rør-i-rør er 25–50 år. 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 eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Vannrør i plast er uten varerør og vannfordelerskap. Dette medfører økt risiko for at eventuelt lekkasjevann i ledningsnettet vil renne ut i konstruksjonen, noe som kan føre til vannskader.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Eier opplyser at det i 2020 ble lagt foring (strømpe) i avløpsrør i regi av borettslaget.

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 være risikomomenter i ethvert anlegg. Hovedstrekket er normalt boligselskapets ansvarsområde. Dette er ikke undersøkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder i kjeller. Felles varmtvannsberedere omfattes ikke av takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette faller inn under borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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.

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

Tilstandsrapport

230V IT systemspenning. Hovedsakelig åpent montert elektrisk anlegg med enkelte skjulte komponenter. Sikringsskap: To jordfeilbrytere og 5 fordelingskurser med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved el-anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er utført elektriske arbeider i leiligheten, bla. ifm. bad/wc og kjøkken. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

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

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2.etg over kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
2.Etasje	63			63	5
Kjeller		5		5	
SUM	**63**	**7**			**5**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 4 m². Måleverdig areal er ca. 2 m² (BRA-e).

2.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, stue og kjøkken med utgang til balkong på ca. 5,3 m² (TBA). Takhøyde i stue ble mål til ca. 2,76 m. Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,82 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 4,7 m² (avrundet til 5 m², BRA-el).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod 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, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 01.09.1993 og 15.09.06 (nye balkonger). Opprinnelig vegg melleom entré og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Mohammadreza Roustaei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	74		0	447 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helgesens gate 11

Hjemmelshaver
Grunerløkka Brl Helgesensg 7 9 Og 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11	970895728	11	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Mohammadreza Roustaei

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
11	210 000	58 158	*31.12.2025*	254 953	*01.06.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i klassisk bygård med sentral og attraktivt på Grünerløkka. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, serveringssteder og kaféer samt et bredt utvalg av fasiliteter og servicefunksjoner. God offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss-, trikk og t-bane. Bussholdeplass rett ved og T-bane på Carl Berners plass. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter samt flere store park- og grøntanlegg som Birkelunden, Sofienbergparken, Cuba parken og turområder langs Akerselva. Med bil tar det ca. 5 min. til Oslo Sentrum, 6 min. til Majorstuen, 7 min til Aker Brygge og 35 min til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 447 m². Felles bakgård opparbeidet med beplantning, prydbusker, trær, sittegrupper, sykkelparkering og steinbelagt gangvei.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 6.025,- pr. mnd. (inkl. bla. kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, felleskostnader m.m)

Parkering: Gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighets-/gårdsbebyggelse og næringslokaler. Borettslaget Grunerl Brl Helgesensgt 7-9-11 består av 25 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	56585931			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	06.06.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	02.06.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	05.06.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Eier	02.06.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.06.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TO2262

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjersti Børve Skjelbreid	9578-5993-4-1640205	2026-06-02 17:00:19
Mohammadreza Roustaei	9578-5993-4-4102033	2026-06-08 10:34:31

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
64-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 11, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Kjersti Børve Skjelbreid, Reza Roustaei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juli 2024

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: 1673422
Forsikret i: If

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: Det ble lagt foring (strømpe) i avløpsrør i 2020. Arbeidet er utført av faglærte, i regi av borettslaget. Det var før vi kjøpte boligen men denne informasjonen står i oversikten over vedlikeholdsarbeider fra borettslaget.

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: Vi har hatt standard kontroll av pipe og ildsted i 2025. Kontrollen ble gjort av Oslo brann- og redningsetat, de hadde ingen bemerkninger eller ting som måtte følges opp etter kontrollen. I tillegg er det oppgradert brannvarslingsanlegg mens vi har eid boligen, i regi av borettslaget. Ellers viser vi til borettslagets vedlikeholdsoversikt: Oppgraderinger i borettslaget Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid: Vedlikeholdshistorikk: 2021: Anleggsgartner har stelt hagen 2021: Soilrør i nr. 9 venstre side er utbedret 2021: To bad i nr. 9 er renovert (forsikringssak) 2021: Takterrasse i nr. 11 er fullstendig renovert (membran, sluk fliser). 2021: Utbedret fasade i festepunkter til balkong, samt blikk over fug på balkonger i 4. etg. i nr. 11. 2020: Foring (strømpe) i avløpsrør. Påbud fra Oslo kommune 2019: Renovert takterasse nr. 9 og 11 Åpnet sluk (tett pga feil fugemasse) og nye fliser 2019: Rehabilitering takterrasse nr. 7 Ny membran og fliser 2012: Oppussing av oppganger 2010: Maling av vinduer 2008 - 2009: Rehabilitering av balkonger. Bygget balkonger for andelene det var aktuelt for. Kostander ved lån knyttet til hver enkelts andel. 2002: Baderom ferdig renovert. Baderom og fellesarealene er ferdig oppusset. 2002: Utbedring av porter. Hengsler/innfesting av porter utbedret. Nye Låskasser og ny belysning i portrommene. 1999: Opparbeidet og ferdigstilt bakgård. 1994 - 1994: Totalrenovasjon /omgjøring til borettslag Tidligere eier gjorde følgende oppgraderinger i 2022-2023: - Utbedret sisterne på kjøkken etter en mindre lekkasje. - Byttet blandebatteri i kjøkken og bad. - Slipt og vokset gulv Vi har gjort følgende mindre utbedringer mens vi har eid leiligheten fra 2024 til 2026: - Slipt og oljet benkeplater på bad og kjøkken - Forbedret silikon langs lister og kanter på bad - Satt opp plassbygd skap på bad

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Foring i rør i 2020, gjort av fagperson i regi av borettslaget, se punkt 1.

---

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

Eventuell kommentar: Det er gjort endringer i bygget der tørkeloft er bygget om til bolig, dette var for mange år siden tror jeg. Men det gjelder en annen andel i borettslaget (flere etasjer opp) og påvirker ikke vår andel. Det er ikke gjort søknadspliktige endringer i vår andel.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har aldri opplevd vond lukt eller fuktproblemer på baderommet. Varmekablene fungerer fint. Det er naturlig ventilasjon på badet som fungerer fint.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er noen sprekker i veggen ved pipeløp, men pipe og ildsted ble kontrollert av Oslo brann- og redningsetat i 2025, og de hadde ingen merknader. Sprekkene kommer antagelig pga alder. Ildstedet fungerer fint og det er god trekk.

---

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: Det kan merkes at gulvene ikke er helt rette, men ikke utover det man bør forvente i et så gammelt bygg. Det har ikke oppstått nye skjevheter, sprekker e.l. mens vi har bodd der.

---

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.

Ja

Beskriv: Vi har ved et par anledninger sett skjeggkre på badet. Vi har aldri sett det andre steder i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport og oppmåling i forbindelse med salg av boligen i 2024, gjort av takstmann. Det vil også bli gjort i forbindelse med salget av boligen i 2026.

---

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? Tilstandsrapport og oppmåling i forbindelse med salg av boligen i 2024, gjort av takstmann. Det vil også bli gjort i forbindelse med salget av boligen i 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Det har tidligere blitt bygget en boligblokk og en enebolig i bakgården, byggesakene er ikke avsluttet fordi de mangler ferdigattest, men alt er ferdig og det vil ikke bli bygget mer i de sakene. På grunn av vernehensyn er det veldig usannsynlig at det vil bli bygget mer i området eller i bakgården.

---

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

Eventuell kommentar: Gaten (Helgesens gate) er overraskende rolig til å være midt på Grünerløkka. Bakgården er veldig rolig og fredelig. Vi har ikke opplevd byggearbeid eller naboer som lager mye støy.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har tidligere varslet at det vil være behov for å pusse opp badene i løpet av de kommende årene. Borettslaget vil hente inn priser på oppgradering av oppgangene i 2027, men vi har fått opplysninger om at det ikke skal tas opp mer gjeld, men at dette skal finansieres av egenkapital.

---

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?

Ja

Beskriv: Bakgården har blitt oppgradert i 2026, med nye trær, utbedring av belysning, m.m.

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: 64-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mohammadreza Roustaei	**2026-06-08**	**Kjersti Børve Skjelbreid**	**2026-06-02**

Identifikasjon

Mohammadreza Roustaei

Identifikasjon

Kjersti Børve Skjelbreid

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5283
GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11

Velkommen til årsmøte i GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11

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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

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.

Vedlegg

1. Årsregnskap_Gunnar FjeldheimW.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nora Landsverk

  Jeg er engasjert i folk rundt meg og tror jeg kunne bidratt i styret.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Vesentlig avvik på kommunale avgifter i form av vanngebyr. Styret følger opp dette. Godt driftet år i henhold til budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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. Selskapets disp.midler er kr. 1 134 929,-

Budsjett 2025
Det er budsjettert med kr 805 000 til større vedlikehold som omfatter å oppgradere brannvarslingsanlegg og muligens trappeoppganger.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

Til generalforsamlingen i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 og 11 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11
ORG.NR. 970 895 728, KUNDENR. 5283

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 207 848**	**904 074**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		264 927	-226 927
Økning annen langsiktig gjeld		0	4 644 422
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-337 846	-4 061 995
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	0	-51 727
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-72 919**	**303 773**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 134 929**	**1 207 848**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 182 959	1 402 147
Kortsiktig gjeld	-48 031	-194 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 134 928**	**1 207 847**

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11
ORG.NR. 970 895 728, KUNDENR. 5283

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		244 035	583 598	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 570 568	1 468 634	2 074 000	2 074 000
Andre inntekter	3	58 870	57 349	57 500	58 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 873 473**	**2 109 581**	**2 131 500**	**2 132 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 500	-7 500	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-89 990	-94 000
Konsulenthonorar	5	-6 665	-6 615	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-177 026	-1 124 478	-225 000	-805 000
Forsikringer		-409 727	-381 148	-408 000	-481 000
Kommunale avgifter	7	-272 920	-187 916	-209 875	-240 000
Energi/fyring		-97 467	-103 537	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 659	-162 700	-170 000	-177 000
Andre driftskostnader	8	-90 849	-61 438	-64 080	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 298 936**	**-2 121 036**	**-1 306 945**	**-2 002 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**574 537**	**-11 455**	**824 555**	**130 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	51 727	0	0
DRIFTSRESULTAT		**574 537**	**40 272**	**824 555**	**130 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	46 712	41 505	32 000	32 000
Finanskostnader	10	-356 322	-308 704	-246 110	-349 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-309 610**	**-267 199**	**-214 110**	**-317 000**
ÅRSRESULTAT		**264 927**	**-226 927**	**610 445**	**-187 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-226 927		
Til annen egenkapital		264 927	0		

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11
ORG.NR. 970 895 728, KUNDENR. 5283

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	14 821 926	14 821 926
Tomt		1 775 000	1 775 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 596 926**	**16 596 926**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 397	231
Forskuddsbetalte kostnader		59 753	69 509
Andre kortsiktige fordringer		0	1 556
Driftskonto OBOS-banken		1 010 046	1 232 638
Sparekonto OBOS-banken		101 763	98 213
SUM OMLØPSMIDLER		**1 182 959**	**1 402 147**
SUM EIENDELER		**17 779 885**	**17 999 073**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Annen egenkapital	12	6 852 940	6 588 013
SUM EGENKAPITAL		**6 855 440**	**6 590 513**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 763 915	6 101 761
Borettsinnskudd	14	5 112 500	5 112 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 876 415**	**11 214 261**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 847	19 741
Leverandørgjeld		19 833	24 245
Påløpte renter		4 560	34 750
Påløpte avdrag		0	115 564
Annen kortsiktig gjeld	15	13 791	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**48 031**	**194 300**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 779 885**	**17 999 073**
Pantstillelse	16	22 842 500	22 842 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Grunerløkka Borettslag Helgesensgt 7 9 Og 11

Gunnar Fjeldheim Wierdal Ole T. Brendeland Hatlehol Cynthia Osiecki

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 466 904
Brannbalkong	96 372
Eiendomsskatt	7 292

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

Kapitalkostnader IN I	190 797
Reg.kapitalkostnader IN I	123
Kapitalkostnader IN II	67 272
Reg.kapitalkostnader IN II	-14 157
Overført til kapitalkostnader	-244 035
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 570 568**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telenor Norge AS	58 870
SUM ANDRE INNTEKTER	**58 870**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 665**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-159 180
Drift/vedlikehold VVS	-2 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 241
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 878
Kostnader dugnader	-1 492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-177 026**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 294
Vann- og avløpsavgift	-207 137
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-51 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-272 920**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 765
Datautstyr	-1 490
Annet driftsmateriale	-11 740
Renhold ved firmaer	-38 697

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

Snørydding	-9 456
Andre fremmede tjenester	-14 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 646
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-90 849**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 719
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	366
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 627
SUM FINANSINNTEKTER	**46 712**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-356 322
SUM FINANSKOSTNADER	**-356 322**

NOTE: 11
BYGNINGER

Tilgang 1994	13 020 000
Tilgang 2009, 4 franske balkonger	1 801 926
SUM BYGNINGER	**14 821 926**

Tomten er kjøpt. Gnr. 228/bnr.70 M.flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 794 945
Egenkapital fra IN tidligere år	2 108 617
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-2 050 622
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**6 852 940**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, IN-lån 1
Flytende rente
Løpetiden var 25 år.

Opprinnelig 1994	-9 680 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 694 801
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	187 729

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

Borettsinnskudd	5 112 500
Pantelån	5 763 915
Beregnede IN-forpliktelser	57 995
TOTALT	**10 934 410**

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

Bygninger	14 821 926
Tomt	1 775 000
TOTALT	**16 596 926**

Transaksjon 09222115557543837361 Signert GFW, OTBH, CO

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 5283 **Selskapsnavn:** GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GRUNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGT 7 9 OG 11

Organisasjonsnummer: 970895728
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Henry Tran er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Gunnar F. Wierdal foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nora Landsverk
Wenche Natasja Savalov

Følgende stilte til valg:
Nora Landsverk
Wenche Natasja Savalov

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christel Marie Blunck
Hege Skafle Haagenrud

Følgende stilte til valg:
Christel Marie Blunck
Hege Skafle Haagenrud

Vedtekter
for
Grünerløkka Borettslag Helgesensgate 7, 9 og 11
Org. nr. 970895728

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grünerløkka Borettslag Helgesensgate 7, 9 og 11 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER

GRÜNERLØKKA BORETTSLAG HELGESENSGATE 7,9 og 11.

1. Det henstilles til andelseierne å bruke sunn fornuft, hensyn og toleranse når det gjelder vanntapping, høylydt tale, bruk av radio, TV, musikkinnstrumenter etc.

   Det forventes normal nattero etter kl.23.00 på hverdager. Naboene varsles hvis det er nødvendig.

2. For å unngå å få uvedkommende i oppganger skal alle dører alltid være låst. (Inngangsdører, portromsdører, loftsdører og kjellerdører.)

3. Lagring utenfor oppgangene, i trappeoppgangene eller på gårdsplassen er ikke tillatt. Sykler skal stå på anviste plasser.

4. Tømming av søppel må skje på anviste steder. Alt avfall pakkes inn før det kastes i søppelcontainere.

   Følgende må ikke kastes i søppelcontainere: Aske, brennende gjenstander f.eks. sigarettstumper, oljet avfall samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre ildsfarlige stoffer.

5. Trappene i oppgangen skal vaskes minst en gang pr. uke. Vasking alternerer mellom andelseierne i hver etasje, slik at de er ansvarlig for vasking en uke hver. Hvis leiligheter i en annen etasje står tomme, må denne del trappeoppgangen fordeles på de andre.

6. Lufting fra leilighetene må ikke skje ut i oppgangene.

7. Det er tillatt å holde dyr med ansvar for at de ikke
   er til sjenanse for de andre andelseierne.

   Dyr skal alltid være i bånd eller bur når de oppholder seg i bakgården. Eier må ha full kontroll på dyret.

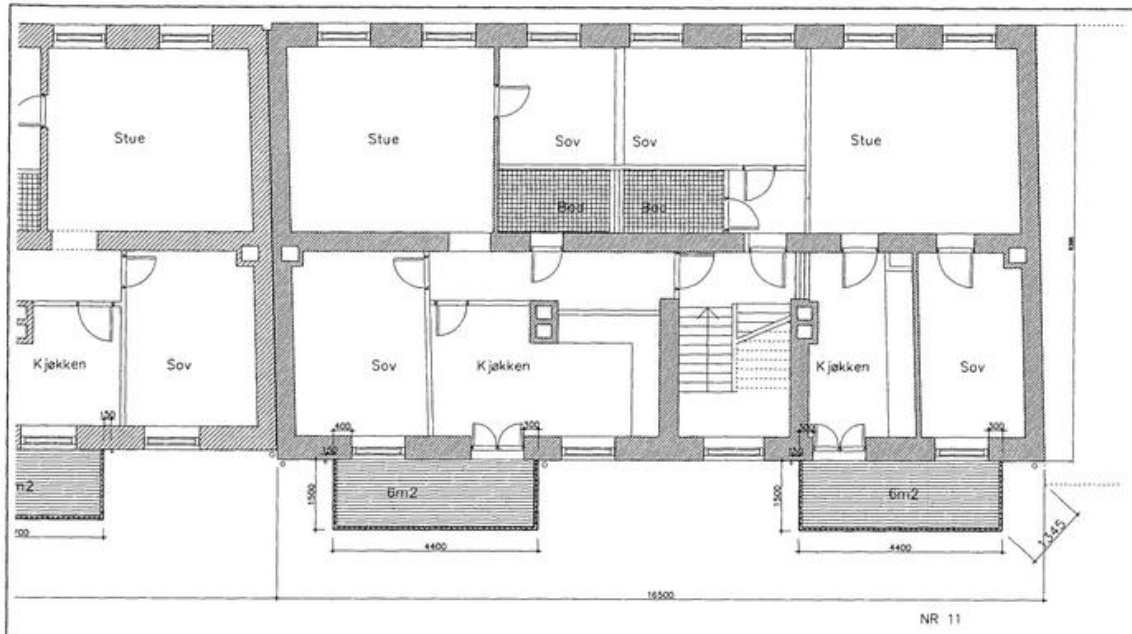
8. Alle andelseiere plikter å være med på dugnadsarbeid. De som unnlater dette må betale et gebyr pålydende kr.200,-.

9. Vaktmester skal i utgangspunktet kun kontaktes i saker vedrørende fellesarealer.

10. Instruks ved bruk av fellesarealer til private fester.

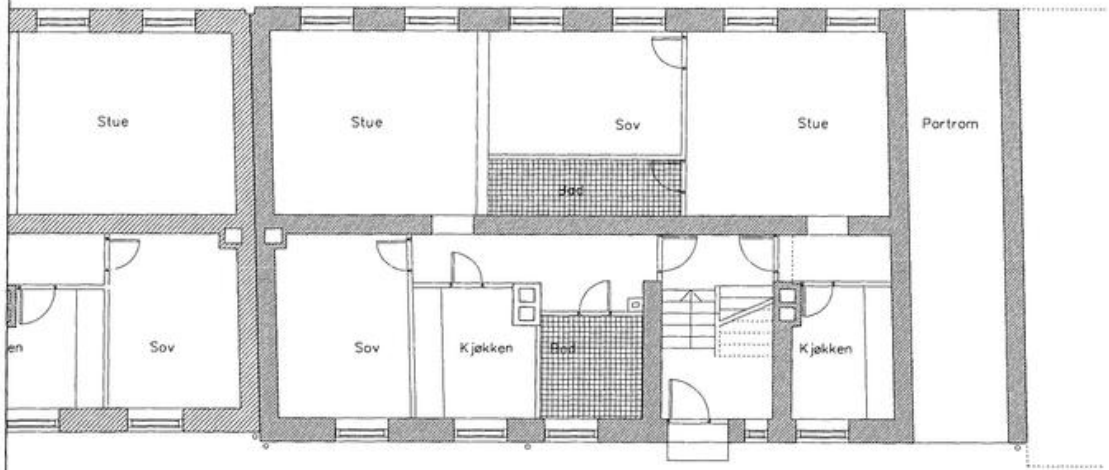
1. Styret skal gjøres skriftlig oppmerksom på arrangementet på forhånd.
2. Nabovarsel henges opp minst en uke i forveien.
3. Uteområdet ryddes for sneiper etc. så raskt som mulig. Oppgang vaskes hvis den er blitt skitten.
4. Gjestene henvises til å ikke sitte rett under vinduer, men oppholde seg ved sitteområdene lenger inn i bakgården.
5. Gjestene skal oppvise vanlig skikk og bruk.
6. Vertskapet skal ha kontroll med hvem som oppholder seg i fellesarealet. Fremmede skal ikke slippes inn.

Styret, 1. november 1994.
Endret våren 1998



NR 11

Plan 2. etasje



NR.11

Plan 1. etasje

BYGGEMELDING

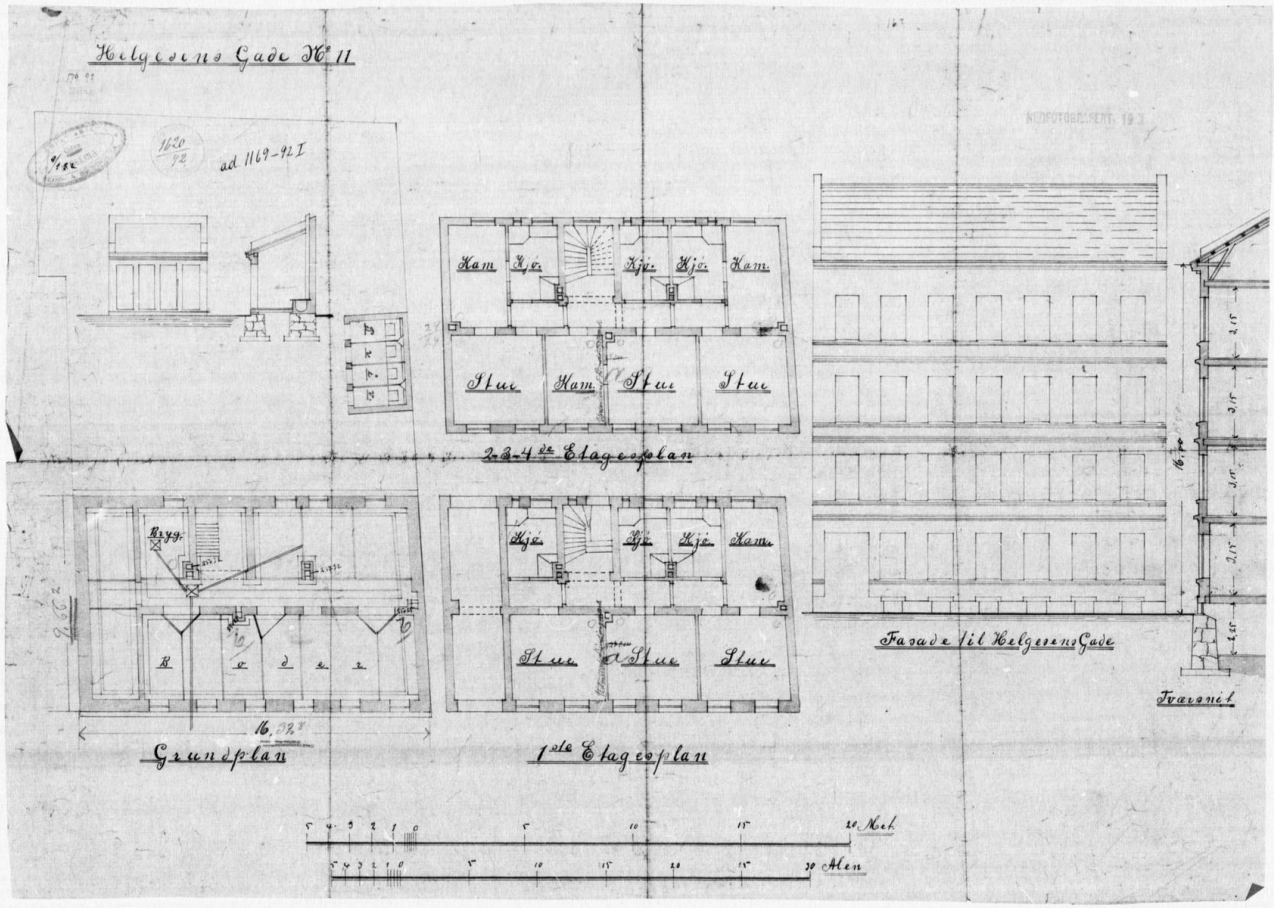
Rev.		sign	kont	dato
Tegner: Gitte v Ubisch	sign Gitte Ubisch	Prosjektnr. 11.06		

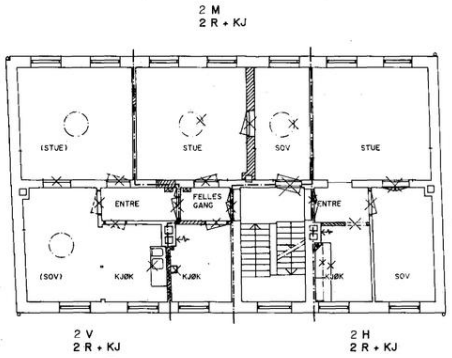
KJERNEHUSET
Sandstuveien 2
1178 Oslo
Tel: 48174333
post@kjernehus.no

Grünerløkka BRL
Helgesensgate 7-11
0553 Oslo
G.nr 228 B.nr.70/72/74

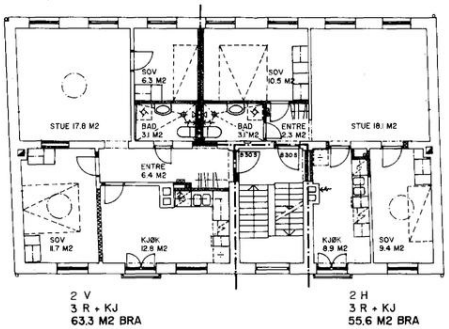
Eksist. plan 1
Ny plan 2

15.09.06	1:100	ARK	tegn. nr. A-11	rev. -
dato	målt	fag.		


Helgesens Gade N° 11
ad 1169-92 I
Kam. Kjø. Kjø. Kjø. Kam.
Stue Kam. Stue Stue
2.-3.-4de Etagesplan
Kjø. Kjø. Kjø. Kam.
Stue Stue Stue
1ste Etagesplan
Grundplan
Facade til Helgesens Gade
Tværsnit
Meter



EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN



3

SYSSELNR.

PER CHR. HOEL V/ADV. ODD KALSNES

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAKNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY ÅPNING
NY DØR
NY GIPSPLATEVEGG
NY MURT VEGG
VERTIKALE
HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
NY REGULERINGSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR
SLUK
SKYRINGSKAP STIGELEDNING
LYSRØR
EKS EL. OVN
NY EL. OVN
VEGG
TAK
LAMPEPUNKT
DOBBELT STIKKONTAKT
JORDET
WC
SERVANT
DUSJ
BADEKAR
PLASS FOR VASKEMASKIN
TØRKESKAP
OPPVASKBENK
ARBEIDSBENK
SKUFFESEKSJON
GRYTESKAP
PLASS FOR KOMBI VASK-
OG FRYSESKAP
OVERSKAP
GARDEROBESKAP
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR
LYSBRYTER
ANTENNE RADIO OG TV
TELEFON
PORTTELEFON

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

TEKST.

UTBEDRING AV HELGESENS GATE II
PLAN 2. ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	SIGN.
01.09.93	1:100	9317	SV

TEGNNR. A-2.02 INDEX.

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 · 0178 Oslo 1 · Tlf 02 · 36 41 82


Stue
Sov
Sov
Stue
Bad
Bad
Kjøkken
Sov
Kjøkken
Sov
5m2
5m2
3700
3700
15810
2610
Stue
Sov
Sov
Stue
Bad
Bad
Kjøkken
Sov
Kjøkken
Sov
4.5m2
5m2
3300
3700
17210
Plan 2. etasje
Stue
Sov
Stue
Portrom
NR 7
Portrom
NR 9
Bad
Bad
Sov
Kjøkken
Kjøkken
Sov
NR.7
Stue
Sov
Stue
Bad
Kjøkken
Bad
Kjøkken
Sov
NR.9
Plan 1. etasje
BYGGEMELDING
Rev.
sign
kont
dato
Tegner: Gitte v Ubisch
sign: Gitte Ubisch
Prosjektnr.11.06
KJERNEHUSET
Sandstuveien 2
1178 Oslo
Tel: 48174333
post@kjernehus.no
Grünerløkka BRL
Helgesensgate 7-11
0553 Oslo
G.nr 228 B.nr.70/72/74
Eksist. plan 1
Ny plan 2
15.09.06
dato
1:100
mål
ARK
fag.
tegn. nr.
A-10
rev.
-

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kjernehuset, Birgitte von Ubisch
Sandstuveien 2
1178 OSLO

Dato: 29 OKT. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700679-15 Saksbeh: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HELGESENS GATE 7, 9 OG 11	Eiendom:	228/70
Tiltakshaver:	5283 Grunerløkka Borettslag	Adresse:	Helgesens gate 7, 9 og 11, 0553 OSLO
Søker:	Kjernehuset, Birgitte von Ubisch	Adresse:	Sandstuveien 2, 1178 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HELGESENS GATE 7, 9 OG 11

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Caroline Waller
enhetsleder

Thomas Ruyter
saksbehandler

Kopi til:
5283 Grunerløkka Borettslag, Helgesens gate 7, 9 og 11, 0553 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

N. D. J. No. 1172 1900
J. Bilag 41
Revisjonsdelen
2 Tegninger
No. 22 Gjerdesmen

B. J.-No. 823
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Politie og Feuervæsenvedtægt samt Taxtregulering

paa Matr.No. 11 Holgersens Gade

indleveret 23de August Magistraten 6te Decbr. 1900

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 25 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 23de August 1900.
C. Bjelke Holtermann

Indtil at kunne
Kristiania 17/Februar 1901
H. Ø. Wang
Kst.

Intet at bemærke
Kra 27 aug 1901
Chr Jacobsen
Kst.

Overesendes Hr. Bygningschefen og indstilles til Approbation under Forudsætning af, at Beregningen af Jernbjælkerne er tilfredsstillende og at den udvendige Trap ved den nye Hoveddør udføres i Overensstemmelse med § 48. Det

A N M E L D E L S E .

1 skrivelse
2 bl. tegn. m. stat. beregn.

1

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Forandr. bekgård

på matr.nr. 11 Helgesens gate

Innlevert 18.sept.1936. Attestert

Overrøndes Oslo Helseråd.

Oslo, den 19-9-1936.

GM/VM.

Ad: 11 Helgesensgate, jnr. 2064/36.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Innredningen anbefales i henhold til anmeldelsen.

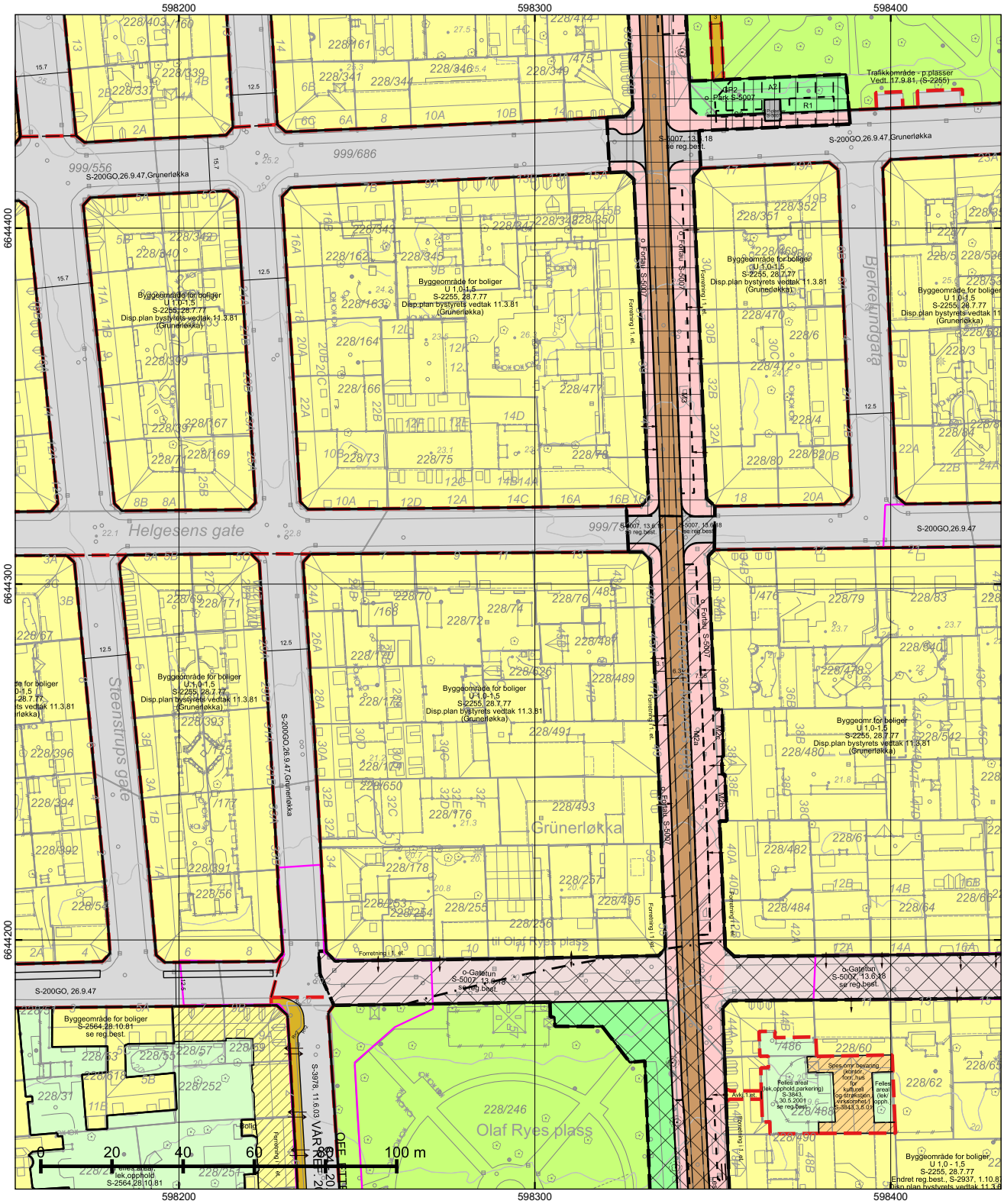
Rommet må gis effektiv luftforsyning. Det må ikke bortleies til bedrift som kan genere de omboende med røk, larm, lukt, støv o.l. Lysflaten må være minst 1/10 av gulvflaten, og lokalets gulv, vegger og tak må yde tilfredsstillende beskyttelse mot kulde. 3dje etasje tillates ikke brukt som varig opholdsrom. Bruken må anmeldes når bortleie er nærmere bestemt.

Oslo helseråd den 25. september 1936.

Efter bemyndigelse

26 SEP

Ad til innstilling
Oslo 26/9-36.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

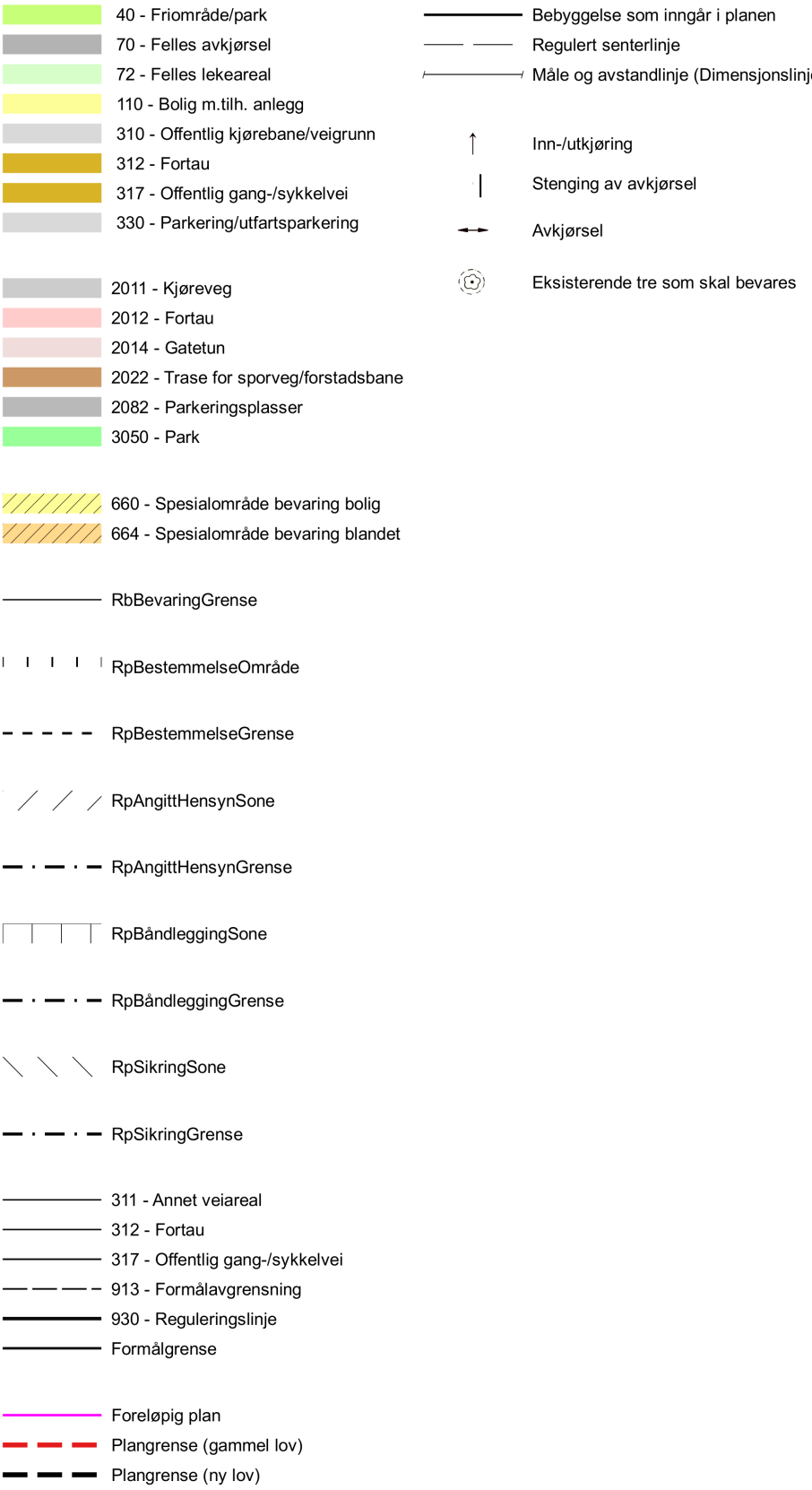
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

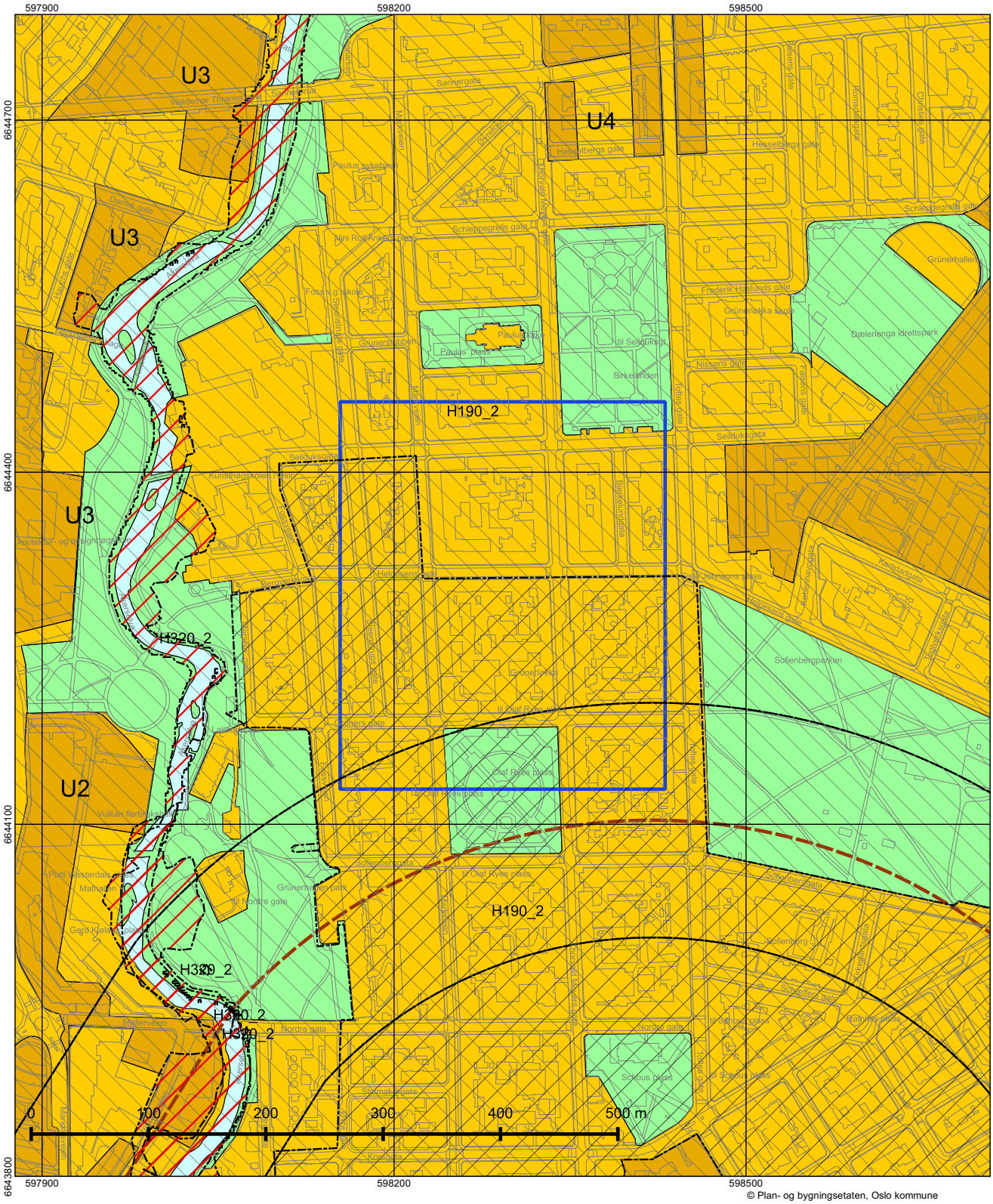
PlottID/Best.nr: 158754/ 86533992
Deres ref.:
Adresse: Helgesens gate 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/74

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158754/86533992
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

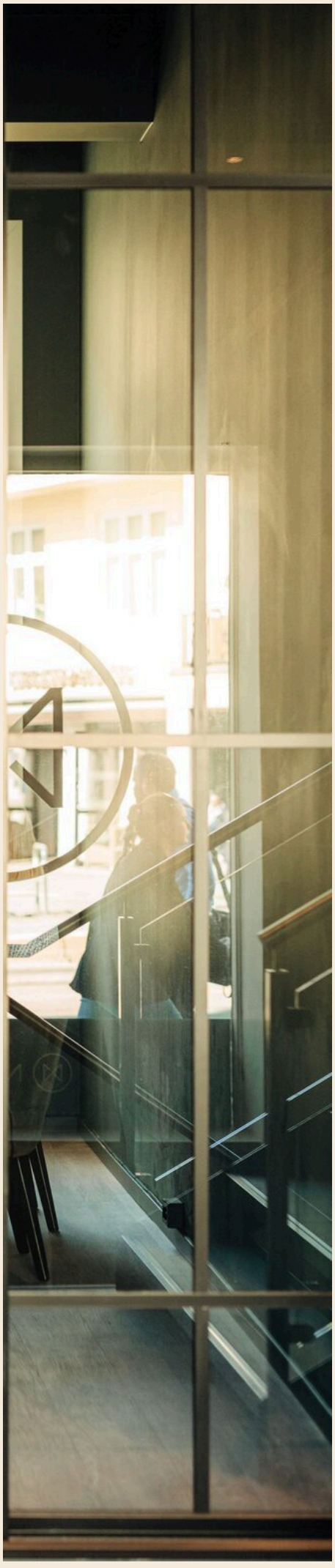


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



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: 64-0127/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helgesens gate 11 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 74 (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