NORDVIK

Helgesens gate 18

2 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Helgesens gate 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
71	Vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.07.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 3- roms med moderne standard - Bad 2019 - V.v ink. - Ettertraktet beliggenhet i klassisk Løkka-gård

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 692 916,-**
Fellesgjeld	**201 826,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 351,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

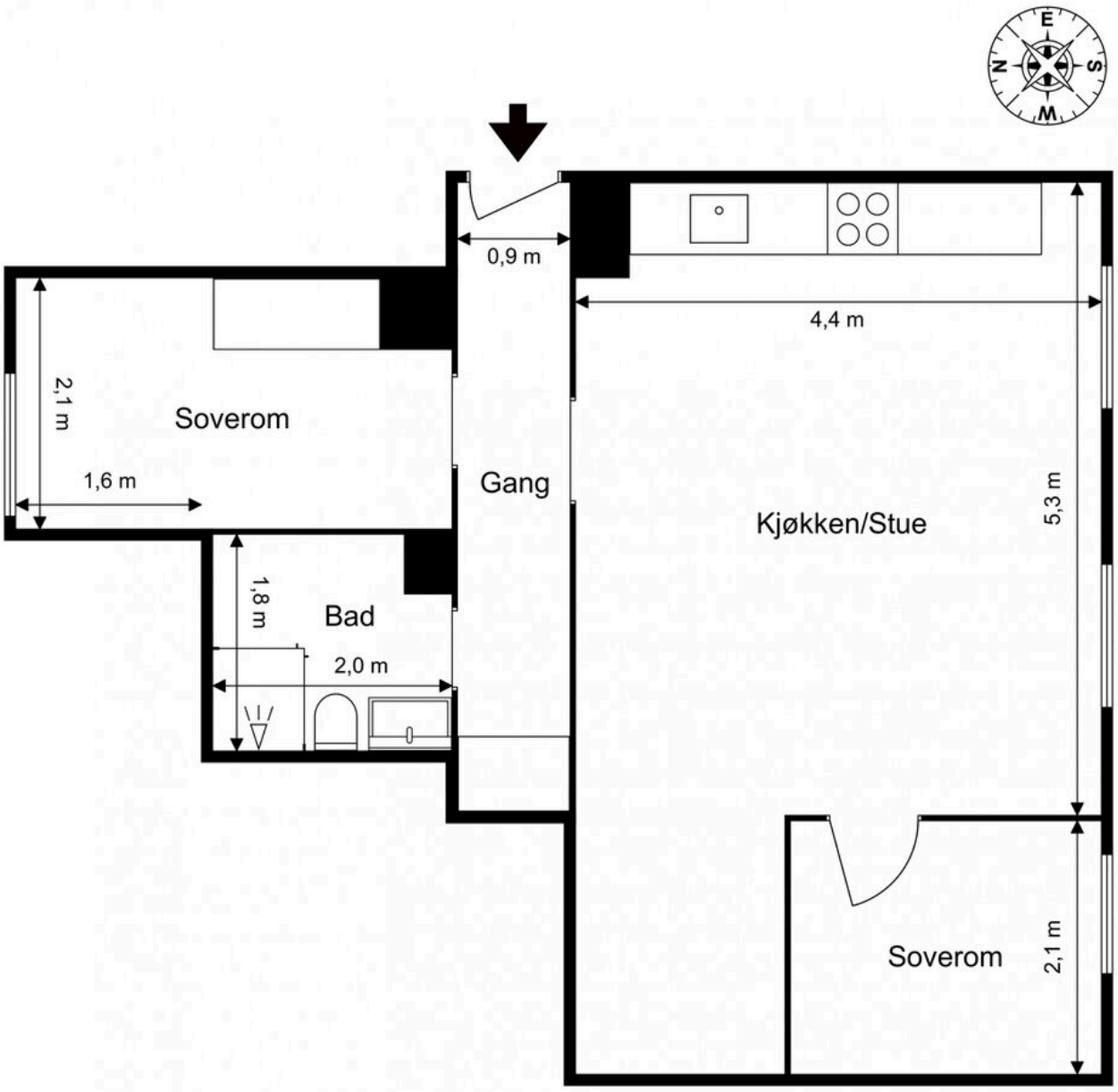
Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne attraktive 3-roms andelsleiligheten beliggende i byggets 4. etasje. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i perioden 2015–2022 og fremstår med en moderne og gjennomgående god standard. Her får du en innbydende entré, lys stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og et lekkert bad fra 2019 med opplegg/plass til vaskemaskin. Store vindusflater og god takhøyde gir boligen en lys og luftig romfølelse. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort vei til Sofienbergparken, Grünerløkka, Tøyenparken og Carl Berners plass.

- 2 soverom
- Varmtvann inkl.
- Klassisk bygård
- Buss og trikk i umiddelbar nærhet
- Ingen forkjøpsrett eller dok. avgift
- Store klassiske vindusflater supplert av dype vinduskarmer

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm

Helgesensgate 18
4. Etasje



FIDENS

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

























Lyst og delikat hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Praktiske garderobeløsninger gir gode oppbevaringsmuligheter.





Soverommet vender ut mot rolig bakgård.

Varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene.






AEG





Fasade. Attraktiv beliggenhet på Grünerløkka, i en klassisk bygård med umiddelbar nærhet til alt bydelen har å by på.





Inngangspartiet ligger i en skjermet og hyggelig bakgård med sykkelparkering.

Populære Sofienbergparken kun 200m fra leiligheten.



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
8-0275/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Helgesens gate 18, 0553 OSLO
Gnr 228, bnr 80, snr 2 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18, org.nr. 968194488

Selger
Toril Iren Pedersen

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
201 826,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 691 826,- (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))
---
5 692 916,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 702 416,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 52 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod med gulvareal ca. 8 m². Arealet er ikke måleverdig. Skråtak uten himlingshøyde på min. 1,90 m i en bredde på 60 cm.

Kjellerbod med gulvareal ca. 9 m². Arealet er ikke måleverdig. Takhøyde ca. 170 cm.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder på totalt 17 kvm gulvareal. Loftsbod måler 8 m² GUA og kjellerbod måler 9 m² GUA.

Standard
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Takhøyde målt til: 2,53 m.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikroovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og wc.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015/19.
- Vannledninger av plast (rør i rør), kobber. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Rehabilitering og større vedlikehold i leiligheten:
Leiligheten ble vesentlig renovert i perioden 2015-2022 med bl.a. avretting av gulv i stue/kjøkken i 2015, bad fra 2019 og oppgradering av det elektriske anlegget i 2015. (opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgave).

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:
2025
- Ny avtale om renhold med Rene Trapper AS
- Serviceavtale inngått med VB Oslo (rørleggerforetak)
- Oppgradering av rør i kjelleren (herunder nye klemmer og sikring av rørene)
- Installering av felles vannmåler for sameiet

2024
- Byttet ut, og flyttet på plassering, av portdør

2022
- Byttet varmtvannsberedere

2020
- Oppussing av fasaden utad

2019
- Ny avtale om renhold med Tip Top Renhold.

2018
- Drenering av bakgård

2016
- Nytt callinganlegg
- Utbedring av bæreveggene i første etasje

2015
- Ny smijernsport

2014
- Oppussing av oppgang A
- Montering av ekstra snøstoppere på taket for å forhindre istapper

2013
- Belegningsstein lagt i bakgård

2012
- Oppmuring av nye piper over tak
- Bytting av takrenner og nedløp
- Oppgradering av snøfangere

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Rørleggersentralen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: ingen oppgradering siden overtakelse.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har det som var tilgjengelig fra forrige eier.

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: Byggets fasade i 2023 i regi av borettsalget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut felles varmtvannstanker i 2025 i regi av borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil som er registrert.

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 ingen pipe og ildsted.

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
Eventuell kommentar: Ingen kjente skader.

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

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil er registrert.

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Det gjør ikke det.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen mangler.

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: Inen kjente planer fra offentlig eller fra private.

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

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: Ingen kjente plager eller sjenase.

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

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
Eventuell kommentar: Ingen forhold av den typen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen nye planer som påvirker fellesutgifter og fellesgjeld.

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

Bygningssakkyndig
Christian Omre

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner. Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1993
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører- Grunnet punktert glass, grunnet værslitte karmer og grunnet isolerglassruter er eldre enn 35 år.

Etasjeskille og gulv på grunn - Grunnet lokal høydeforskjell i stue innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm og grunnet knirk og svikt i parkett i stue og bom under fliser i gang.

Kjøkken - Overflater og innredning - Grunnet fuktmerker/slitasje i benkeskap ved vask.

Kjøkken - Trekk - Grunnet kullfiltervifte.

Vannledninger - Grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon - Grunnet manglende ventilasjon.

Våtrom - Overflate vegg/himling - Grunnet døren er kappet av i bunn. - grunnet misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge.

Våtrom - Overflate gulv - Grunnet bom (hulrom) under flis og grunnet utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk -Grunnet eldre sluk i kombinasjon med ny membran.

Våtrom - Ventilasjon - Grunnet naturlig ventilasjon.

Våtrom - Dokumentasjon - Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon og loft. Loftet er ikke inspisert, da dette er fellesareal.

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

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling). Grunnet bygningsmessige hinder er kke hulltakning foretatt.

Innbo og løsøre
Selger opplyser at alle hvitevarer medfølger.

Integrerte hvitevarer er: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikroovn.
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
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Energiattesten er hentet ut fra Enova. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Gulvvarme bad og entré.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7193 kWh (2025). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 351,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, betjening av felles lån, varmtvann, kommunale avgifter, forretningsførsel og revisjon, forsikring m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 3 409,-
Renter og avdrag Husbanken: kr 1 438,-
Renter og avdrag Handelsbanken: kr 504,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. I tillegg til felleskostnadene må det påregnes utgifter til innboforsikring, eventuelle ønskede abonnementer og tjenester, samt medlemskap i OBF.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 367 225,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 468 899,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget Helgesensgt 18 har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd, med muligheter for telefoni og digital-tv (T-We). Pakken 'Frihet S' er inkludert i felleskostnader. Med 'Frihet S' får du som beboer et visst antall poeng som du fritt kan bruke til bredbånd, TV og strømmetjenester, og du kan kjøpe ekstra poeng om du vil oppgradere til en større pakke.

Etter sommeren (fra og med 1. september) vil borettslaget gå over til GlobalConnect, og få installert fibernett i bygningen. Alle leiligheter vil få "Rask Frihetspakke". Den inkluderer følgende:
- 100/100 Mbps kollektivt
- Kostnadsfri installasjon av fibernett inn i alle leiligheter
- Nytt WiFi 6 utstyr til samtlige leiligheter

Hastighet kan oppgraderes, og TV kan legges til. Dette bekostes av den enkelte. Alle andelseiere blir direkte kontaktet av GlobalConnect angående installering.

Borettslaget

Om borettslaget
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 968194488. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og består av 12 boligenheter. Borettslaget er en samleseksjon i et sameie som består av samleseksjonen (de 12 boligenhetene) og en næringsseksjon. Næringsseksjonen eies av YLS Næringseiendom og leies for tiden ut til Cultivate Food. Ny leietaker skal inn over sommeren. Det gjøres en årlig avregning mellom seksjonene iht. eierbrøk. Dette betyr at næringsseksjonen betaler fellesutgifter, og skal ta deler av regningen ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Styreleder: Vegard Krogh.
E-post: helgesensgate18brl@gmail.com.
Borettslaget har avtale med renholdstjeneste med Renetrapper.
Nøkler bestilles hos helgesensgate18brl@gmail.com.
Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.
Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

I 2024 inngikk borettslaget en femårig forvaltningsavtale med Solid Eiendomsservice AS. Det er en overvåkningsavtale for farlig snø og is i høyden. Den inkluderer også inn- og utsettelse av avvisere etter lovpålagt behov. De skal kontinuerlig inspisere i vinterhalvåret og gjøre tiltak ved behov.

Ved innflytning eller ønske om å bytte navn på callinganlegget skal man sende en henvendelse til styret (helgesensgate18brl@gmail.com) med nytt navn.

Styrets arbeid 2025 - Hentet fra årsberetningen 2026:
Styret har i 2025 hatt fokus på god økonomistyring, drift og vedlikehold av eiendommen. Det er gjennomført reforhandling og bytte av strømavtaler som har gitt betydelige kostnadsbesparelser for borettslaget. Videre har styret arbeidet med forbedringer av fellesområder og tekniske anlegg i samarbeid med næringsseksjonen, bistått beboere i ulike drifts- og forsikringssaker, gjennomført dugnader og arbeidet aktivt for å redusere støy og forbedre forholdene i bakgården.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 201 826,-pr. 18.06.2026

Borettslaget har to felles lån. Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114012933 2, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 18.06.2026: 1 362 453
Andel av saldo: 114 290
Første termin/første avdrag: 01.02.2026 (siste termin 01.05.2034)

Lånenummer: 83987270066, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 351
Saldo per 18.06.2026: 1 043 510
Andel av saldo: 87 536
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.08.2055)

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

Fellesformue
Kr 46 195,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2025 driftsinntekter på kr 860 047 og et positivt årsresultat på kr 196 908. Driftskostnadene ble lavere enn budsjettert, blant annet som følge av reduserte vedlikeholdskostnader. Borettslagets disponible midler økte med kr 319 425 i regnskapsåret.

Kommentar til budsjett 2026:
Budsjettet for 2026 legger opp til stabile driftsforhold med budsjetterte inntekter på kr 917 727 og et forventet positivt årsresultat på kr 172 872. Det er tatt høyde for ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, samt økte kostnader til blant annet forsikring og kommunale avgifter. Borettslaget budsjetterer med en positiv utvikling i disponible midler.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt.

- Det er ikke tillatt å installere mekaniske avtrekksvifter eller andre tiltak som påvirker den naturlige ventilasjonen i borettslagets felles ventilasjonssystem. Eventuelle eksisterende installasjoner skal fjernes og tilbakeføres til opprinnelig stand etter pålegg fra styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes. I 2025 ble det gjennomført to dugnader.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82062453

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 360 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med beplantning, trær og fine utearealer.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert område på Grünerløkka. Her bor du sentralt til, med umiddelbar nærhet til alt du måtte trenge.

Området byr på en perfekt balanse mellom urbant liv og grønne pusterom. Et steinkast fra leiligheten finner du idylliske Birkelunden, Akerselva med grøntområdene rundt, Kubaparken, Sofienbergparken med mer. En kort spasertur unna ligger den sjarmerende trehusbebyggelsen på Rodeløkka, som gir nabolaget en unik historisk karakter.

For en lengre tur kan du følge Akerselva mot Maridalen eller sentrum, som byr på fine tur- og sykkelstier gjennom grønne omgivelser.

Grünerløkkas populære handlegater er like utenfor døren, med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, barer og spennende nisjebutikker. Utforsk lokale favoritter, nyt en kaffe på Tim Wendelboe, eller opplev det brede kulturtilbudet med konsertsteder som Parkteatret og Blå. For trening finnes det flere sentre i nærheten, som Sats, Fresh Fitness og Fitness24Seven.

Kollektivtilbudet er svært godt, med hyppige avganger for både trikk og buss fra holdeplasser som Birkelunden, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken noen minutter unna. Dette gir enkel og effektiv reisevei til resten av byen. Det er også gangavstand til T-banen på Carl Berners plass, samt flere barnehager og skoler i område

Bebyggelse
Frittstående borettslag.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste trikkeholdeplass: Olaf Ryes plass, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 11, 12, 18.

Nærmeste bussholdeplass: Sofienbergparken, kun 3 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 11N, 12N og 30.

Nærmeste T- banestasjon: Carl Berners plass, ca 17 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 5.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen. Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1879 for eiendommen.

For eiendommen foreligger også følgende dokumentasjon:
- Ekspedisjonsdokument vedrørende installasjon av vannklosetter samt utskifting av dører og vinduer, datert 29.05.1946.
- Ekspedisjonsdokument vedrørende innredning av WC, datert 21.04.1950.
- Ekspedisjonsdokument vedrørende ombyggingsarbeider i 3. etasje, datert 1947.
- Ferdigattest for rehabilitering av 12 leiligheter, datert 01.08.1994.

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er omsøkt eller utført av kvalifiserte foretak der dette eventuelt har vært påkrevd. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.

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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområdet for bolig i henhold til reguleringsplan S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plansaker i nærområdet:
Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - Planforslag til politisk behandling.
Saksnummer 202308348 - Reguleringssak
Mottatt sak: 26.05.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06774
Status: Saken er avsluttet
Bymiljøetaten foreslår å omregulere deler av Toftes gate med bredere fortau og sykkelfelt. Planforslaget sikrer også areal for bussholdeplasser. Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for bedre fremkommelighet og sikkerhet for sykkel, gange og

kollektivtrafikk i Toftes gate, på strekningen mellom Sofienberggata og Helgesens gate.

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Planforslag til politisk behandling - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06778
Status: Saken er avsluttet
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, inkludert Ankerbrua og Søndre gate, fra kjørevei, fortau og spesialområde bevaring til sykkelgate og fortau. Fortau utvides og det legges til rette for møbleringssoner. Del av Torvbakkgata og Akerselva parkområde reguleres for å legge til rette for overvannshåndtering og rensing før utslipp til elva.

Vogts gate - Toftes gate - Utarbeidelse av planforslag - Fremkommelighetstiltak for trikk
Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.10.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06795
Status: Saken er avsluttet
Bymiljøetaten foreslår å omregulere det cirka 1,2 km lange gateløpet Vogts gate-Toftes gate med hovedhensikt å bedre fremkommelighet for trikk. I tillegg skal tiltaket bedre forholdene for gående, overvannshåndtering og byliv. Strekningen planforslaget gjelder for er fra Vogts gate ved Åsengata/Sandakerveien på Torshov til Toftes gate ved Birkelunden/Schleppegrells gate på Grünerløkka. I Vogts gate og Toftes gate er en tung kollektivtrasé for tre trikkelinjer, og en viktig gangtrasé mellom Torshov og Grünerløkka.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Thorvald Meyers gate 32 A - bruksendring av 2. etasje fra næring til bolig
Saksnummer: 2025/23002 - Byggesak
Mottatt sak: 12.12.2025
Status: Under behandling
Tiltaket gjelder bruksendring fra næring I bolig innenfor eksisterende brannceller i byggets 2.Etasje på gjeldende eiendom gnr. 228/bnr. 472 i Thorvald Meyers gate 32A og B, 0555 Oslo.

Helgesens gate 17 - utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 2025/14470 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553041
Status: Under behandling
Samtlige vinduer skal byttes i eksisterende boligblokk. Nye vinduer skal erstatte dagens løsning med inntak av friskluft til leilighetene, noe som krever en lufteventil/spalteventil i vinduene. Som følge av spalteventilen er det ikke mulig å oppfylle lydkrav ihht TEK 17 § 3 6. Lyd og vibrasjoner (1) som gjelder for boliger. Preaksepter ytelse / minimumskrav for boliger er lydklasse C ihht NS 8175.

Helgesens gate 17 - bruksendring av næringslokale i 1. etasje til bolig
Saksnummer: 2025/07719 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554587
Status: Under behandling

Thorvald Meyers gate 34A - søknad om ferdigattest på henlagt sak 201114155 - Oppføring av 9 balkonger mot bakgård
Saksnummer: 2026/05253 - Byggesak
Mottatt sak: 08.05.2026
Status: Under behandling
Balkongene er montert innenfor tillatelsens gyldighet, men ved en inkurie er det ikke søkt om ferdigattest for tiltaket tidligere.

Thorvald Meyers gate 36 C - bruksendring av loft og etablering av nye leiligheter og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/12111 - Byggesak
Mottatt sak: 10.10.2025
Status: Under behandling

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

301/228/80/2:
10.03.1992 - Dokumentnr: 13633 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:352
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:472
Bestemmelse om bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1992 - Dokumentnr: 13633 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:4 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:352
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:472
Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18
RETT TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE TEKN.
LEDNINGER M.V
FORBUD MOT PARKERING/LAGRING
BEST. OM VEDLIKEHOLD
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

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

24.06.1994 - Dokumentnr: 33643 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 625/807

21.03.1986 - Dokumentnr: 18976 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:6 Snr:9
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1986 - Dokumentnr: 52829 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:351 Snr:13
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1992 - Dokumentnr: 13633 - Bruksrett
Hefter i ideell 1/1 av matrikkelenhet tilhørende:
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18
RETT TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE TEKN. LEDNINGER M.V
FORBUD MOT PARKERING/LAGRING
BEST. OM VEDLIKEHOLD
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1992 - Dokumentnr: 13634 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:82
Bestemmelse om bruksrett
RETT TIL ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV TEKN. LEDNINGER
FORBUD MOT PARKERING OG LAGRING
BEST OM VEDLIKEHOLD M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80

02.04.1993 - Dokumentnr: 14453 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:469 Snr:3
Rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, direktør
for etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1993 - Dokumentnr: 23119 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:470 Snr:10
Rett til å anlegge og vedl.tekn.ledn. av div.slag.
Kan ikke slettes u/samtykke fra Oslo Komm. v/boligdir.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:80
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.1997 - Dokumentnr: 21930 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:352
Bruk av gårdsrom
Bestemmelse om utbedring etter kommunens krav (30 år)
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for eiendom og utbygging

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

Verneklasse/SEFRAK
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Følgende er fredet på eiendommen:
Enkeltminnekategori: Bygning
Enkeltminneart: Bygård
Opprinnelig funksjon: Bolig, bosetning
Datering: 1800 tallet, fjerde kvartal
Vernestatus: Forskriftsfredet

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 018,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-

Samlet skal selger betale kr. 138 825,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2
Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

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

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

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

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

Helgesens gate 18

Nabolaget Birkelunden - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

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

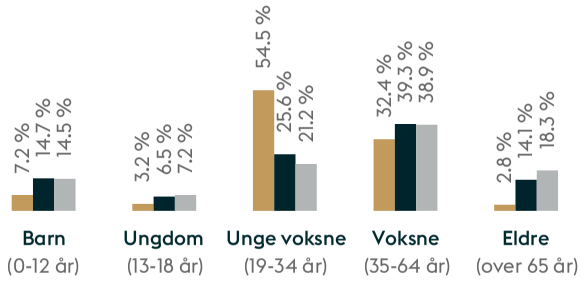
Offentlig transport

Olaf Ryes plass	**2 min**
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Sofienbergparken	**3 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.2 km
Carl Berners plass	**17 min**
Linje 5	1.3 km
Tøyen stasjon	**20 min**
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år)	**2 min**
79 barn	0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 å...	**4 min**
54 barn	0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	**6 min**
48 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

«Her finnes alt! Hovedstaden i hovedstaden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Helgesens gate 18
0553 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1880
BRA:	52 m^2
BRA-i:	52 m^2
Rapportdato:	29.6.2026 (Gyldig til 29.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	11	0	3

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- grunnet punktert glass - grunnet værslitte karmer - grunnet isolerglassruter er eldre enn 35 år
Etasjeskille og gulv på grunn	- grunnet lokal høydeforskjell i stue innenfor 2 meter over >15 mm, total høydeforskjell i rommet over >30 mm - grunnet knirk og svikt i parkett i stue og bom under fliser i gang.
Kjøkken - Overflater og innredning	- grunnet fuktmerker/slitasje i benkeskap ved vask.
Kjøkken - Trekk	- grunnet kullfiltervifte
Vannledninger	- grunnet vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Ventilasjon	- grunnet manglende ventilasjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- grunnet døren er kappet av i bunn. - grunnet misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv	- grunnet bom (hulrom) under flis - grunnet utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	-grunnet eldre sluk i kombinasjon med ny membran.
Våtrom - Ventilasjon	- grunnet naturlig ventilasjon.
Våtrom - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Loftet er ikke inspisert, da dette er fellesareal
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- grunnet bygningsmessige hinder er kke hulltakning foretatt

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er omsøkt eller utført av kvalifiserte foretak der dette eventuelt har vært påkrevd. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.6.2026	**29.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Toril Iren Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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

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

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

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Helgesens gate 18, 0553 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**228**	Bruksnr:	**80**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**11**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1880**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**52**	**52** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**52**	**52**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod med gulvareal ca. 8 m². Arealet er ikke måleverdig. Skråtak uten himlingshøyde på min. 1,90 m i en bredde på 60 cm.

Kjellerbod med gulvareal ca. 9 m². Arealet er ikke måleverdig. Takhøyde ca. 170 cm.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1993

Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Vinduer og entredør er skiftet.

Er det påvist punkterte glass? **Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Det er observert punkterte glass i vinduer. Forholdet kan være vanskelig å avdekke visuelt, og det kan ikke utelukkes at flere glass har tilsvarende skade.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vinduer med isolerglass er over 35 år gamle og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid.

Oppsummering — **TG-2**

Punkterte glass har mistet gassen mellom glassslagene og isolerede dårligere. Dette gir økt varmetap, ofte synlig dugg mellom glassene, og redusert funksjon i de berørte vinduene.

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduene anbefales vedlikeholdt med nødvendig skraping og overflatebehandling.

Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder. En utskifting av vinduer må avklares med boretslaget først.

6.2 Takkonstruksjon og loft — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Det er felles loftsareal over leiligheten. Loftet er ikke inspisert, da dette er fellesareal og ligger utenfor boligens/andelens ansvarsområde i denne vurderingen. Det er kun foretatt visuelle observasjoner fra leilighetens innvendige arealer. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre avvik i himlinger/overflater mot loft på befaringsdagen.

Loft/takkonstruksjon er ikke kontrollert, og det tas derfor forbehold om skjulte forhold i konstruksjonen.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i stue Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue– 35 mm over hele rommet, 20 mm over 2 m.

Oppsummering — **TG-2**

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 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.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat..
Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaski.
Kjøkkenet er utstyrt med avløpspumpe. Pumpen er ny i 2025, opplyst av dagens eier.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktmerker i benkeskap ved vask

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Avviket vurderes per i dag ikke å ha vesentlig betydning for kjøkkenets funksjon. Forholdet bør likevel holdes under oppsikt. Dersom avviket utvikler seg over tid, må lokale utbedringer eller utskifting av berørte deler påregnes.

Kjøkkenet er utstyrt med avløpspumpe/pumpeløsning som følge av manglende naturlig fall til avløp. Løsningen er avhengig av mekanisk drift, og jevnlig ettersyn, rengjøring og vedlikehold må påregnes. Driftsstans eller manglende vedlikehold kan medføre redusert avløpsfunksjon og behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen tiltak synes nødvendig. Det må foretas utbedringer for å få TG1/0.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Kullfiltervifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales, dersom det er praktisk og teknisk mulig, å etablere mekanisk avtrekk med avkast via yttervegg eller over tak. I eldre bygninger er dette ofte vanskelig eller ikke mulig å gjennomføre på grunn av byggets konstruksjon eller felles ventilasjonsløsninger, og det må derfor påregnes at avviket ikke nødvendigvis kan utbedres. Før eventuell endring av ventilasjonsløsningen på kjøkkenet må tiltaket avklares og godkjennes av sameiet eller borettslaget.

6.5 Lovlighet / HMS

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

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at arbeidet er omsøkt eller utført av kvalifiserte foretak der dette eventuelt har vært påkrevd. Flytting av kjøkken utløser normalt ikke søknadsplikt så lenge tiltaket ikke medfører endring av bærende konstruksjoner, brannskillende konstruksjoner eller andre søknadspliktige forhold. Eventuelle endringer som berører byggets brannkonsept eller bærende konstruksjoner må være avklart og godkjent etter gjeldende regelverk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Takhøyder er målt til: Stue: 2,53 m.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2015/19.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Bygningen består av flere boenheter, og kontroll av om avløpsanlegget/kloakken er luftet over tak er ikke foretatt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, da lufting av felles avløpssystem normalt ligger utenfor tilgjengelig kontrollområde for den enkelte boenheten.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.7 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap er plassert på bad.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:

Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder.

Oppsummering **TG-2**

Deler av innvendige vannledninger har høy alder, noe som gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader i tiden som kommer. Tilstanden kan utvikle seg uten tydelige forvarsel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

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

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eir: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført av registrert elektroforetak og i henhold til gjeldende regelverk. Fravær av dokumentasjon kan også skape utfordringer ved senere omsetning, forsikringssaker og ved fremtidige arbeider på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

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

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via avtrekk på bad.

Oppsummering — **TG-2**

Boenheten har mangelfull ventilasjon utover mulighet for lufting via åpningsbare vinduer. Manglende ventilering i boligen gir økt risiko for fukt, dårlig inneklima, kondens og utvikling av muggsopp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.11 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse

Flislagt gulv samt fliser på vegg i dusjsonen. Malte flater eller på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Våtrommet er oppgradert i 2019, opplyst av dagens eier.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Døren er kappet av i bunn.

Beskrivelse:
Formpresset baderomsdør er kappet av i bunn.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Siliconefug i dusjen er misfarget.

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Formpresset baderomsdør er kappet i nedkant. Dette svekker dørbladets stivhet og kan gjøre døren mer utsatt for vridning, deformasjoner og fuktopptak fra våtromsmiljøet. Forholdet kan over tid gi redusert funksjon og kortere levetid på døren.

Soppdannelse i silikonfuger indikerer høy og vedvarende fuktbelastning. Forholdet kan medføre hygieniske og estetiske ulemper, og er et tegn på at fugemassen er aldrende eller har redusert motstand mot fuktpåvirkning. Over tid kan fugene miste sin funksjon som elastisk og tett overgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Døren bør holdes under oppsikt med tanke på svelling, deformasjon og funksjonssvikt. Utbedring eller utskifting av dørblad må påregnes dersom skader eller redusert funksjon utvikler seg

Silikonfugene anbefales fjernet og erstattet med ny sanitærsilikon beregnet for våtrom. Det anbefales samtidig å sikre tilfredsstillende rengjøring, ventilasjon og uttørking av dusjsonen for å begrense ny soppvekst.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det er registrert enkelte avvik/svakheter i fallforholdene i dusjsonen. Gulvet har fall mot sluk, men ikke alle områder har optimalt fall. Dette kan medføre at noe bruksvann blir liggende lenger på gulvet enn ønskelig, og gir noe økt fuktbelastning på overflater og tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet bør holdes under oppsikt ved bruk. Det anbefales å sørge for god avrenning/tørking etter dusjing. Tiltak bør vurderes dersom det oppstår vannansamlinger, fuktsymptomer eller redusert funksjon over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

Ved kontroll av sluk er det observert at membran/tettesjikt ligger over klemringen og ikke er klemt/festet i slukets klemring. Utførelsen vurderes ikke som fagmessig, da tettefunksjonen mellom membran og sluk ikke er sikret. Forholdet indikerer at sluket kan være eldre og ikke utskiftet i forbindelse med tidligere oppgradering av våtrommet. Alder på tettesjikt/membran kan derfor ikke fastslås.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsdagen, men utførelsen medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved bruk av våtrommet.

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

Det er registrert feil utførelse av membran ved sluk, hvor membranen er ført over klemringen og ikke tilsluttet sluket på korrekt måte. Dette kan svekke tettheten i overgangen mellom membran og sluk, som er et særlig utsatt punkt i våtrom. Forholdet gir økt risiko for fuktinntrengning ved belastning over tid. Denne løsningen velges ofte dersom sluket ikke ble byttet under forrige oppgradering av våtrommet, men det er ikke en godkjent løsning. Eldre sluk i kombinasjon med ny membran gir TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn med sluk og omkringliggende gulvareal anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for nærmere kontroll og eventuelle tiltak på sikt, særlig ved tegn til fukt, lekkasje, lukt, løse fliser/fuger eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har naturlig ventilasjon. Denne ventilasjonstypen kan ha begrenset effekt, da luftutskiftingen i stor grad er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold. Dette kan gi redusert luftskifte i perioder og økt risiko for fuktbelastning og svekket inneklima.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere. Selv om ventilasjonstypen kan ha tilfredsstilt krav ved oppføringstidspunktet, anbefales det å vurdere forbedret ventilasjon for å sikre mer stabil luftutskifting. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke foretatt, da vegg/konstruksjon mot våtsone vender mot fellesareal. Undersøkelsen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte forhold i konstruksjonen er ikke kontrollert.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt, da vegg/konstruksjon mot våtsone vender mot fellesareal. Undersøkelsen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte forhold i konstruksjonen er ikke kontrollert.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at firma som la membran er konkurs og at dokumentasjon ikke innhentes.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Toril-Iren Pedersen	9578-5999-4-957301	2026-06-16 13:39:09

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
16. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0275/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Helgesens gate 18, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Toril Iren Pedersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 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: 82062453
Forsikret i: Gjensidige Skade

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: Rørleggersentralen

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

Eventuell kommentar: ingen oppgradering siden overtakelse

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

Eventuell kommentar: jeg har det som var tilgjengelig fra forrige eier

---

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: Byggets fasade i 2023 i regi av borettsalget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut felles varmtvannstanker i 2025 i regi av borettsalg

---

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: ingen feil som er registrert

---

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 ingen pipe og ildsted

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente skader

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil registrert

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil er registrert

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingenting registrert

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: det gjør ikke det

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ingen mangler

---

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: inen kjente planer fra offentlig eller fra private

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen manglende tillatelser

---

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: Ingen kjente plager eller sjenase

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenigheter eller konflikter

---

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

Eventuell kommentar: ingen forhold av den typen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen nye planer som påvirker fellesutgifter og fellesgjeld

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0275/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Toril-Iren Pedersen	**2026-06-16**

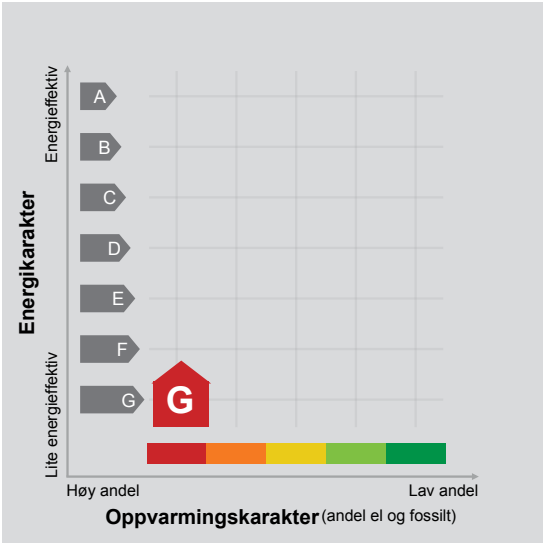
Identifikasjon

Toril-Iren Pedersen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 18
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80569866
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	88ea6154-ffc4-4e4a-b748-4916a344cc2b
Dato	22.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 5 150 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 150 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1880
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Helgesens gate 18
Postnummer: 0553
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0404
Dato: 22.01.2024 22:15:59
Energimerkenummer: 88ea6154-ffc4-4e4a-b748-4916a344cc2b

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 80
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80569866

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18		**Vår ref.:**	374/11	**Fødselsdato eier:**	03.07.1979
HELGESENS GATE 18		**Type:**	Frittstående borettslag		
0553 OSLO		**Eiere:**	Toril Pedersen		
Organisasjonsnr:	968 194 488	**Andelsnr:**	00011		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 351**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag Husbanken	1 438
	Felleskostnader	3 409
	Renter og avdrag Handelsbanken	504

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	201 826	Gjeld siste årsoppg.:	207 409
Klient ajourf. lån:	2 405 963	Klient gj. s. årsoppg.:	2 472 522

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114012933 2, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 18.06.2026: 1 362 453
Andel av saldo: 114 290
Første termin/første avdrag: 01.02.2026 (siste termin 01.05.2034)

Lånenummer: 83987270066, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 18.06.2026: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 351
Saldo per 18.06.2026: 1 043 510
Andel av saldo: 87 536
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.08.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Vegard Krogh
Adresse:	Helgesens gate 18
Postnr/-sted:	0553 OSLO
E-post:	helgesensgate18brl@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 18.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	207 409	Andre inntekter:	1 500
Annen formue:	46 195	Utgifter:	10 168		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	159 900
Andelsnr:	00011	Partialobligasjonsnr:	00011

Boligopplysninger:

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18	**Vår ref.:**	374/11	**Fødselsdato eier:**	03.07.1979
HELGESENS GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag		
0553 OSLO	**Eiere:**	Toril Pedersen		

Organisasjonsnr: 968 194 488

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1880
Gårds/bruksnr: 228/80
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 82062453

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1994	SSBnr:	H0404
Etasje:	A4H	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	58		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	374-002	P-rom	52

Fasiliteter:

FORKJØPSRETT
Det er IKKE forkjøpsrett i borettslaget.

NØKLER OG SKILT CALLINGANLEGG
Trenger dere flere nøkler? Send en e-post til styret (helgesensgate18brl@gmail.com) med beskrivelse av hva dere trenger. Det er viktig at man oppgir hvilken oppgang, bruksenhetsnummer, hvilke tall som står på eksisterende nøkkel, antall og kontaktinformasjon. Vi videresender så til Karl Jensen AS, som er vårt selskap for nøkler, hvor vi godkjenner bestillingen med dere i kopi (dette av sikkerhetshensyn). Dere fortsetter så dialogen direkte med Karl Jensen om betaling og henting.
Ved innflytning eller ønske om å bytte navn på callinganlegget skal man sende en henvendelse til styret med nytt navn. Det er veldig viktig at man ikke setter klistremerker over panelet da dette ødelegger materialet på frontene.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Generalforsamling 2025: Det ble vedtatt låneopptak for finansiering av oppussing av oppgang B og flytting av stoppekran.

TV OG BREDBÅND
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd, med muligheter for telefoni og digital-tv (T-We). Vi har pakken 'Frihet S' inkludert i felleskostnader. Med 'Frihet S' får du som beboer et visst antall poeng som du fritt kan bruke til bredbånd, TV og strømmetjenester, og du kan kjøpe ekstra poeng om du vil oppgradere til en større pakke.
Alle må selv ringe til Telenor og gi informasjon om ny eier når man flytter inn. Telenor har servicetelefon 915 09 000 og som er åpnet mellom kl. 08-19 på hverdager (09-16 på lørdager).

DYREHOLD
Eier av leiligheten må alltid søke styret i borettslaget før man anskaffer dyr.

VAKTMESTER OG RENGJØRINGSTJENESTER
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 har ikke en vaktmestertjeneste. Dette betyr at vi selv er ansvarlige for vedlikehold. Ved enkle ting slik som utgåtte pærer ber vi alle ta en video av at pæren har gått, og at man kjøper inn og installerer ny pære selv. Deretter kan man sende videoen, et bilde av kvitteringen og eget telefonnummer til helgesensgate18brl@gmail.com. Da vippser en i styret tilbake betalt beløp. Ved andre større ting kan man sende en henvendelse til styret på e-post.
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 har avtale med renholdstjeneste med Renetrapper. Renholdet skjer fortrinnsvis annenhver fredag, og det henger lister i hver oppgang som de signerer.
I 2024 inngikk borettslaget en femårig forvaltningsavtale med Solid Eiendomsservice AS. Det er en overvåkningsavtale for farlig snø og is i høyden. Den inkluderer også inn- og utsettelse av avvisere etter lovpålagt behov. De skal kontinuerlig inspisere i vinterhalvåret og gjøre tiltak ved behov. Til info gjør de av og til fjerning på natten. Dette får vi dessverre ikke varsel om i forkant.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.
Eier av leiligheten må alltid søke styret i borettslaget før man leier ut.
Borettslaget har regler om disse forholdene i vedtektene, samt at alle må følge borettslagsloven § 5-6 om utleie (maks tre år). Hvis du/dere leier ut et soverom samtidig som at man bor der selv trenger man ikke søke om lov.

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18	**Vår ref.:**	374/11	**Fødselsdato eier:**	03.07.1979
HELGESENS GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag		
0553 OSLO	**Eiere:**	Toril Pedersen		

Organisasjonsnr: 968 194 488

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING
Eiendommen til Grünerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82062453. Den er gyldig fra og med 01.12.2025 til 30.11.2026.
Oppstår det skade så forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsaken til skaden. Alle i borettslaget kan melde inn en sak på vår felles forsikring, så fremt det er skade i felleområdet eller bygningsmateriellet (eksempelvis etasjeskiller). Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no. Ta kontakt med styret på dagtid for å informere om hendelsen. Styret kan også melde det inn.
Ved akutte hendelser kan Gjensidige forsikring kontaktes på 915 03100 (hele døgnet) for rask hjelp. Alle skal gjøre seg kjent med hvilke(n) stoppekran(er) som går til deres leilighet i kjelleren, i tilfelle det oppstår vannskade. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Ved vannskade så bør man:
1. Stenge vanntilførselen så raskt som mulig. Alle skal gjøre seg kjent med stoppekranene i kjelleren og finne ut hvilke som går til egen leilighet.
2. Ring egen forsikring så de kan gi rask hjelp. Forhør deg om hva du bør gjøre.
a. Alle i borettslaget kan melde inn en sak på vår felles forsikring hvis det gjelder eiendom som er felles. Gjensidige forsikring kan kontaktes på 915 03100 (hele døgnet)
3. Ta kontakt med rørlegger om det er akutt behov. Til info har vi en serviceavtale med VB Oslo som beboere også kan benytte seg av. De har vakttelefon på tlf. 22194430.
4. Ta kontakt med styret på dagtid for å informere om hendelsen.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
Felles brannvarslingssystem:
Hver leilighet har en sensor i stua som er koblet på borettslagets felles brannvarslingssystem som driftes av Autronica Fire and Security AS. Disse sjekkes sentralt på den årlige rutinesjekken. Kontrollpanelet til brannvarslingssystemet er montert i oppgang A. Der finner man en tilhørende manual for eventuelle feilmeldinger og tilbakestillinger. Det er en tre minutters forsinkelse fra alarmen går i egen leilighet til at det samme varselet blir sendt til hele bygget. Vi har ingen automatisk kobling til brannvesenet, som betyr at vi selv må ringe hvis alarmen går i hele bygget. Alle har en knapp ved døren i egen leilighet som kan brukes til å koble ut alarmen i en kort periode (fem minutter). Dette betyr at hvis man ved en feiltagelse har brent noe, så vil man kunne trykke på denne knappen før signalet sendes til hele bygget. Da vil ikke alarmen reagere på røyk, men den vil fortsatt reagere på varme (fra rundt 60 grader). Hvis den oppdager røyk når den skrur seg på igjen, vil den aktivere alarmen i hele bygget.
Styret og enhetseier sitt ansvar:
Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger. Alle skal i tillegg til det felles brannvarslingssystemet ha fungerende røykvarslere på kjøkkenet og andre rom som kan lukkes. I tillegg må man ha brannslukkingsutstyr, som må kontrolleres jevnlig (snus opp ned årlig og overholde utløpsdato). Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.
Styret har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten sendes det ut egenkontroll en gang i året som skal returneres utfylt til styret. Ved behov skal eieren gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Boligopplysninger:

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18	**Vår ref.:**	374/11	**Fødselsdato eier:**	03.07.1979
HELGESENS GATE 18	**Type:**	Frittstående borettslag		
0553 OSLO	**Eiere:**	Toril Pedersen		

Organisasjonsnr: 968 194 488

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BORETTSLAGET
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 er registrert i Enhetsregisteret og Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 968194488. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune og har 12 boligenheter. Borettslaget er en samleseksjon i et sameie som består av samleseksjonen (de 12 boligenhetene) og en næringsseksjon. Næringsseksjonen eies av YLS Næringseiendom og leies for tiden ut til Cultivate Food. Det gjøres en årlig avregning mellom seksjonene iht. eierbrøk. Dette betyr at næringsseksjonen betaler fellesutgifter og skal ta deler av regningen ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Annen informasjon:

Grunerløkka Borettslaget
Helgesensgt 18

Generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 17:00

Sted: Videkonferanse via Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til helgesensgate18brl@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 tirsdag 12.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Microsoft Teams-møte
Bli med:
https://teams.microsoft.com/meet/34324136594867?p=gv528XMz29Vv0B8MWm
Møte-ID: 343 241 365 948 67
Passord: 7at7em3S

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

Husk:

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

Generalforsamling i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Tirsdag 12.05.2026, kl 17:00
Videkonferanse via Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har over lang tid vært uendret på kr 20 000 per år. Sammenlignet med tilsvarende borettslag ligger dette nivået relativt lavt.

Arbeidet i styret er omfattende og krever både tid og innsats gjennom året. Erfaringene de siste årene viser også at det har vært utfordrende å rekruttere nye styremedlemmer, og nåværende styre har i flere tilfeller måttet fortsette utover ønsket periode for å sikre kontinuitet i driften.

For å bedre reflektere arbeidsmengden, samt gjøre det mer attraktivt å påta seg styreverv, foreslås det å øke styrehonoraret.

Forslag til vedtak: På bakgrunn av ovennevnte foreslås en moderat økning av styrehonoraret fra kr 20 000 til kr 30 000 per år.

Honoraret fordeles slik:

kr 15 000 til styreleder
kr 7 500 til hvert styremedlem

4. Orientering fra styret om vedtak 5.1 fra fjorårets generalforsamling.

Følgende ble vedtatt: "Styret foreslår å refinansiere lånet i Handelsbanken med et låneopptak på kr 250 000,-. Nedbetalingstiden skal være på 30 år. Arbeidet med oppgang B (som beskrevet i orienteringssak 4.2 pkt. 3), samt oppdatering av nødvendige rør og flytting av stoppekran (beskrevet i orienteringssak 4.2 pkt. 4), iverksettes."

1. Lånet har blitt refinansiert.
2. Oppdatering av rør i kjeller har blitt utført.
3. Flytting av stoppekran utføres i april/mai 2026.
4. Det er innhentet anbud for oppgradering av oppgang B, og det vil snarlig bli tatt en avgjørelse på hvilken leverandør man skal gå for.

5. Sak 1: Presisering i vedtektene – forbud mot mekaniske avtrekksvifter

Borettslaget har felles ventilasjon basert på naturlig oppdrift gjennom sjakter. Dette systemet forutsetter at det ikke installeres mekaniske avtrekksvifter i den enkelte leilighet.

Installasjon av mekaniske vifter kan skape undertrykk og ubalanse i ventilasjonssystemet. Dette kan føre til at luft og lukt presses inn i andre leiligheter, redusert ventilasjon hos naboer, økt risiko for fuktproblemer, samt økt spredningsfare ved brann.

Ventilasjonssystemet er å anse som en felles installasjon. Selv om den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for forgreninger inn til egen bolig, kan det ikke gjøres tiltak som påvirker eller forringer funksjonen til det felles anlegget.

For å tydeliggjøre dette foreslår styret at det tas inn en presisering i vedtektene.

Forslag til vedtak: Det inntas følgende bestemmelse i borettslagets vedtekter:

«Det er ikke tillatt å installere mekaniske avtrekksvifter eller andre tiltak som påvirker den naturlige ventilasjonen i borettslagets felles ventilasjonssystem. Eventuelle eksisterende installasjoner skal fjernes og tilbakeføres til opprinnelig stand etter pålegg fra styret.»

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Ane Louise Winsvold Gundersen har fullført sin periode.

Det skal velges ny styreleder for kommende periode.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

- Kristine Malo
- Toril-Iren Pedersen

Toril-Iren Pedersen stiller til gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Kristin Wigdahl Raustein

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2026

Styret i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Styreleder, Ane Louise Winsvold Gundersen
Styremedlem, Kristine Malo
Styremedlem, Toril Pedersen
1. varamedlem, Kristin Wigdahl Raustein

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ane Louise Winsvold Gundersen
Styremedlem, Kristine Malo
Styremedlem, Toril Pedersen
1. varamedlem, Kristin Wigdahl Raustein

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på: helgesensgate18brl@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 968194488. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter

Borettslaget er en samleseksjon i et sameie som består av samleseksjonen (de 12 boligenhetene) og en næringsseksjon. Næringsseksjonen eies av YLS Næringseiendom og leies for tiden ut til Cultivate Food. Ny leietaker skal inn over sommeren. Det gjøres en årlig avregning mellom seksjonene iht. eierbrøk. Dette betyr at næringsseksjonen betaler fellesutgifter, og skal ta deler av regningen ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Digital utsendelse av dokumenter

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 har **ikke** en vaktmestertjeneste. Dette betyr at vi selv er ansvarlige for vedlikehold. Ved enkle ting slik som utgåtte pærer i fellesområder ber vi alle ta en video av at pæren har gått, og at man kjøper inn og installerer ny pære selv. Deretter kan man sende videoen, et bilde av kvitteringen og eget telefonnummer til helgesensgate18brl@gmail.com. Da vippser en i styret tilbake betalt beløp. Ved andre større ting kan man sende en henvendelse til styret på e-post.

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS. Renholdet skjer fortrinnsvis annenhver fredag, og det henger lister i hver oppgang som de signerer.

I 2024 inngikk borettslaget en femårig forvaltningsavtale med Solid Eiendomsservice AS. Det er en overvåkningsavtale for farlig snø og is i høyden. Den inkluderer også inn- og utsettelse av avvisere etter lovpålagt behov. De skal kontinuerlig inspisere i vinterhalvåret og gjøre tiltak ved behov. Til info gjør de av og til fjerning på natten. Dette får vi dessverre ikke varsel om i forkant.

Bredbånd, kabel-tv

Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 har avtale med Telenor som leverer kabel-tv og bredbånd, med muligheter for telefoni og digital-tv (T-We). Vi har pakken 'Frihet S' inkludert i felleskostnader. Med 'Frihet S' får du som beboer et visst antall poeng som du fritt kan bruke til bredbånd, TV og strømmetjenester, og du kan kjøpe ekstra poeng om du vil oppgradere til en større pakke.

Alle må selv ringe til Telenor og gi informasjon om ny eier når man flytter inn. Telenor har servicetelefon 915 09 000 og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 08-19. Videre er servicetelefonen betjent lørdag mellom kl 09-16.

Etter sommeren (fra og med 1. september) vil vi gå over til GlobalConnect, og få installert fibernett i bygningen. Alle leiligheter vil få "Rask Frihetspakke". Den inkluderer følgende:

100/100 Mbps kollektivt
Kostnadsfri installasjon av fibernett inn i alle leiligheter
Nytt WiFi 6 utstyr til samtlige leiligheter

Hastighet kan oppgraderes, og TV kan legges til. Dette bekostes av den enkelte. Alle andelseiere blir direkte kontaktet av GlobalConnect angående installering.

Nøkler og skilt på callinganlegg

Rutine for bestilling av nøkler:

Send en e-post til styret (helgesensgate18brl@gmail.com) med beskrivelse av hva dere trenger. Det er viktig at man oppgir hvilken oppgang, bruksenhetsnummer på leiligheten, hvilke tall som står på eksisterende nøkkel (begge sider), antall og kontaktinformasjon. Vi videresender så til Karl Jensen AS, som er vårt selskap for nøkler, hvor vi godkjenner bestillingen med dere i kopi (dette av sikkerhetshensyn). Dere fortsetter så dialogen direkte med Karl Jensen om betaling og henting. Man kan betale ekstra for å få de tilsendt i posten.

Ved innflytning eller ønske om å bytte navn på callinganlegget skal man sende en henvendelse til styret (helgesensgate18brl@gmail.com) med nytt navn. Det er veldig viktig at man ikke setter klistremerker over panelet da dette ødelegger materialet på frontene.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Hver leilighet har en sensor i stua som er koblet på borettslagets felles brannvarslingssystem som driftes av Autronica Fire and Security AS. Disse sjekkes sentralt på den årlige rutinesjekken. Kontrollpanelet til brannvarslingssystemet er montert i oppgang A. Der finner man en tilhørende manual for eventuelle feilmeldinger og tilbakestillinger. Alle skal i tillegg til det felles brannvarslingssystemet ha fungerende røykvarslere på kjøkkenet og andre rom som kan lukkes. I tillegg må man ha brannslukkingsutstyr, som må kontrolleres jevnlig (snus opp ned årlig og overholde

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

Det er en tre minutters forsinkelse fra alarmen går i egen leilighet til at det samme varselet blir sendt til hele bygget. Vi har ingen automatisk kobling til brannvesenet, som betyr at vi selv må ringe hvis alarmen går i hele bygget. Alle har en knapp ved døren i egen leilighet som kan brukes til å koble ut alarmen i en kort tidsperiode (fem minutter). Dette betyr at hvis man ved en feiltagelse har brent noe i egen leilighet, så vil man kunne trykke på denne knappen før signalet sendes til hele bygget. Da vil ikke alarmen reagere på røyk, men den vil fortsatt reagere på varme (fra rundt 60 grader). Hvis den oppdager røyk når den skrur seg på igjen vil den aktivere alarmen i hele bygget.

Styret har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten sendes det ut egenkontroll en gang i året som skal returneres utfylt til styret. Ved behov skal eieren gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg.

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Grünerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82062453. Den er gyldig fra og med 01.12.2025 til 30.11.2026.

Oppstår det skade så forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsaken til skaden. Alle i borettslaget kan melde inn en sak på vår felles forsikring, så fremt det er skade i felleområdet eller bygningsmateriellet (eksempelvis etasjeskiller). Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no. Styret skal kontaktes på dagtid for å informere om hendelsen. Styret kan også melde inn skaden.

Ved akutte hendelser kan Gjensidige forsikring kontaktes på 915 03100 (hele døgnet) for rask hjelp. Alle skal gjøre seg kjent med hvilke(n) stoppekran(er) som går til deres leilighet i kjelleren, i tilfelle det oppstår vannskade. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025:

- Ny avtale om renhold med Rene Trapper AS
- Serviceavtale inngått med VB Oslo (rørleggerforetak)
- Oppgradering av rør i kjelleren (herunder nye klemmer og sikring av rørene)
- Installering av felles vannmåler for sameiet

2024:

- Byttet ut, og flyttet på plassering, av portdør

2022:

- Byttet varmtvannsberedere

2020:

- Oppussing av fasaden utad

2019:

- Ny avtale om renhold med Tip Top Renhold.

2018:

- Drenering av bakgård

2016:

- Nytt callinganlegg

- Utbedring av bæreveggene i første etasje

2015:

- Ny smijernsport

2014:

- Oppussing av oppgang A

- Montering av ekstra snøstoppere på taket for å forhindre istapper

2013:

- Belegningsstein lagt i bakgård

2012:

- Oppmuring av nye piper over tak

- Bytting av takrenner og nedløp

- Oppgradering av snøfangere

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt fem møter, og hatt løpende dialog i egen Messenger chat om daglig drift.

Styret har i perioden hatt fokus på:
- Økonomi: Gjennomgang og forhandling av eksisterende avtaler, samt inngåelse av gunstigere avtaler. Eksempelvis strøm:

Tidligere hadde vi følgende vilkår med Fjordkraft (Bedrift):

- Elsertifikater: 2.54 øre/kwh
- Månedlig fastbeløp: 59kr/mnd
- Fornybar Energi 3.55 øre/kwh
- Påslag strøm 5.8 øre/kwh
- «Min Bedrift Pluss» nettportal, månedelig gebyr på 119 kr
- Fast administrasjonsgebyr på 25 kr for hver faktura

Etter at styret forhandlet med Fjordkraft i august i fjor så har vi hatt følgende vilkår:

- Elsertifikater: 2.54 øre/kwh
- Månedlig fastbeløp: 39kr/mnd
- Påslag strøm 4 øre/kwh
- Fast administrasjonsgebyr på 25 kr for hver faktura

Før jul byttet vi til Wattn med følgende vilkår, samt inngikk Norgespris:

- 2,3 øre påslag per kwh (inkluderer lovpålagte elsertifikater og handelskostnader).
- 0,- i fastledd
- Ingen bindingstid
- Gratis digital fakturering.
- Garantitid på to år på overnevnte vilkår.

Forhandlingen med Fjordkraft sparte borettslaget cirka 5 000 kr/år. Byttet til Wattn ga ytterligere ca. 3 000 kr/år i besparelse. Med Norgespris blir det enda billigere, siden spotprisen aldri vil gå over 50 øre (inkl Mva). I 2026 estimeres det en besparelse på 10-15k i forhold til tidligere år.

- Samarbeid med næringsseksjonen: Mye dialog med næringseksjonen om fellesområder og forbedring av felles rørsystem, ventilasjonsanlegg m.m. Det er planlagt oppgraderinger i fellesområder som næringsseksjonen benytter seg av ifm Cultivate sin utgang i mars/april. Eksempelvis vil utvendige vinduer i 1. etasje skrapes og males, kondensvann fra utedel til varmepumpe skal legges under bakken, og stoppekran i Cultivate sin kjeller skal flyttes ut.

- Støtte beboere og dugnader: Støttet beboere som har utfordringer med f.eks. lyd fra næring, samt vannlekkasjer og dialog med forsikringsselskapet. Det ble gjennomført to dugnader.

- Dialog om bakgården: Hatt mye dialog med borettslag i bakgården, samt renovasjonsetaten, om søppeltømming og forbedring av fellesområder. Eksemepelvis er søppelkassene til næringsseksjonen flyttet inn i portrommet for å redusere støy, både ved kasting (spesielt glass), samt henting av søppel. Naborekken i Thorvald Meyers gate har også flyttet tilbake en del søppelkasser som var plassert nede ved oss, noe som har redusert støy. Det foregår dialog og planlegging med Helgesens gate 20 om nytt felles

søppelstativ.

08.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	860 047	846 249	885 274	917 727
Sum		**860 047**	**846 249**	**885 274**	**917 727**
Sum		**860 047**	**846 249**	**885 274**	**917 727**
Forretningsførsel og revisjon	2	57 683	55 671	56 440	59 375
Lønn og honorar	3	22 820	22 820	22 820	39 935
Vedlikehold	4	50 636	123 428	100 000	60 000
Eksterne tjenester	5	80 529	113 701	70 000	77 000
Kabel-tv og bredbånd		60 912	56 856	59 000	63 500
Forsikring		70 685	62 921	66 800	105 000
Kommunale avgifter		131 431	121 151	139 000	151 700
Brensel og strøm		55 341	55 023	57 000	60 000
Andre driftsutgifter	6	25 045	26 045	25 000	12 000
Sum		**555 081**	**637 615**	**596 060**	**628 510**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**304 966**	**208 634**	**289 214**	**289 217**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**304 966**	**208 634**	**289 214**	**289 217**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	11 964	6 510	0	0
Rentekostnad	8	125 934	125 856	120 927	116 345
Andre finansposter	9	5 912	5 291	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-108 058**	**-114 055**	**-120 927**	**-116 345**
Årsresultat	**10**	**196 908**	**94 579**	**168 287**	**172 872**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-931 483	-152 372	-158 279	-161 518
Opptak lån		1 054 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**319 425**	-57 793	**10 008**	**11 354**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	986 818	986 818
Bygninger	11, 12	6 061 882	6 061 882
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 048 700**	**7 048 700**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 528	61 934
Til gode av forretningsfører		0	10
Forskuddsbetalte kostnader	13	107 196	76 669
Andre fordringer		0	12 188
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		455 400	172 675
Innestående på særvilkår		27 183	26 189
Sum omløpsmidler		**600 306**	**349 665**
SUM EIENDELER		**7 649 006**	**7 398 365**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	1 200	1 200
Annen egenkapital 1.1		3 059 478	2 964 900
Årets resultat	10	196 908	94 579
Sum egenkapital		**3 257 586**	**3 060 678**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	2 472 522	2 350 005
Borettsinnskudd	16	1 858 800	1 858 800
Sum langsiktig gjeld		**4 331 322**	**4 208 805**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 907	14 886
Gjeld til forvaltningsklient		0	10
Leverandørgjeld		3 856	71 019
Påløpne renter		10 478	15 917
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	22 604
Annen kortsiktig gjeld		40 858	4 446
Sum kortsiktig gjeld		**60 099**	**128 881**
Sum gjeld		**4 391 421**	**4 337 686**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 649 006**	**7 398 365**

Oslo 31.12.25
Styret i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Sted:_____, dato:_____

Ane Louise Winsvold Gundersen	Toril Pedersen	Kristine Malo
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	462 000	421 656	449 688	487 723
3605 Leieinntekter fellesarealer	16 378	16 047	16 378	12 141
3607 Renter og avdrag	280 035	286 668	279 208	277 863
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	101 634	121 878	140 000	140 000
Sum	**860 047**	**846 249**	**885 274**	**917 727**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	6 875	6 250	6 440	6 875
Forretningsførerhonorar	40 656	38 892	40 000	41 500
Annen regnskapsførsel	10 152	10 529	10 000	11 000
Sum	**57 683**	**55 671**	**56 440**	**59 375**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	4 935
Sum	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**39 935**

Borettslaget har ingen ansatte, og er ikke pliktige til å ha tjenestepensjon.

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	100 000	60 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	39 013	123 428	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 623	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**50 636**	**123 428**	**100 000**	**60 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	25 944	28 820	32 000	32 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	36 563	66 415	25 000	25 000
6740 Honorar konsulenttjenester	0	6 250	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	18 022	12 216	13 000	20 000
Sum	**80 529**	**113 701**	**70 000**	**77 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	6 142	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	144	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 215	1 570	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 659	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 804	2 565	0	0
7772 Andre gebyrer	545	5 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	8 189	10 232	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 491	3 095	25 000	12 000
Sum	**25 045**	**26 045**	**25 000**	**12 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	11 660	6 233	0	0
8059 Andre renteinntekter	304	277	0	0
Sum	**11 964**	**6 510**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 8398.71.92006	33 528	52 243	50 379	0
8150 Lånenr 11401293 3 dellån 2	67 331	72 495	70 548	58 688
8151 Lånenr 114012933 dellån 1	0	1 118	0	0
8152 Lånenr 8398.72.70066	25 074	0	0	57 657
Sum	**125 934**	**125 856**	**120 927**	**116 345**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	5 912	5 291	0	0
Sum	**5 912**	**5 291**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**220 783**	**278 577**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	196 908	94 579
Opptak av langsiktig lån	1 054 000	0
Avdrag langsiktig lån	-931 483	-152 372
B. Årets endring i disponible midler	**319 425**	**-57 793**
C. Disponible midler 31.12	**540 208**	**220 783**

Note 11 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet i 17.01.1994. Opprinnelig anskaffelsesverdi er ikke kjent, men bokført verdi er kr. 6 061 882. Bygninger er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er foretatt

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 048 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 048 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 048 700
Antatt levetid i år :	

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	91 788	62 341
1749 Forskuddsbetalte kostnader	15 408	14 328
Sum	**107 196**	**76 669**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 12 andeler a kr 100.

Note 15 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Husbanken
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån 8398.71.92006 inkl. økning på 250.000,- for å dekke kostnader til rehabilitering.		
Lånenummer:	**83987270066**	**83987192006**	**114012933 2**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2020	1994
Rentesats:	5.50 %	5.75 %	4.266 %
Beregnet innfridd:	30.08.2055	01.09.2025	01.05.2034
Opprinnelig lånebeløp:	1 054 000	925 000	5 120 000
Lånesaldo 01.01:	0	815 556	1 557 053
Avdrag i perioden:	4 382	815 556	134 149
Opptak i perioden:	1 054 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 049 618**	**0**	**1 422 904**
Saldo 5 år frem i tid:	968 563	0	641 657

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114012933 2	3	125 610	376 830
	3	119 879	359 637
	3	119 361	358 083
	3	109 451	328 353
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987270066	3	92 657	277 971
	3	88 430	265 290
	3	88 048	264 144
	3	80 738	242 214

Kommentarer til lån

Pantegjeld er sikret ved pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 7 048 700.

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 7 048 700.

Resultat og balanse med noter for Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Styreleder	Ane Louise Winsvold Gundersen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Kristine Malo (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Toril Pedersen (sign.)	16.04.2026

Til generalforsamlingen i
Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 som viser et overskudd på kr. 196 908. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater 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. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 21.04.2026

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, 21. april 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 21.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.04.2026 11:32:00

Signaturmetode

BankID (NO)

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18 tirsdag 12.05.2026 kl. 17:00 - Videkonferanse via Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Karla Sabina Waal ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Ane Louise Winsvold Gundersen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret har over lang tid vært uendret på kr 20 000 per år. Sammenlignet med tilsvarende borettslag ligger dette nivået relativt lavt.

Arbeidet i styret er omfattende og krever både tid og innsats gjennom året. Erfaringene de siste årene viser også at det har vært utfordrende å rekruttere nye styremedlemmer, og nåværende styre har i flere tilfeller måttet fortsette utover ønsket periode for å sikre kontinuitet i driften.

For å bedre reflektere arbeidsmengden, samt gjøre det mer attraktivt å påta seg styreverv, foreslås det å øke styrehonoraret.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 30 000.

4. Orientering fra styret om vedtak 5.1 fra fjorårets generalforsamling.

Følgende ble vedtatt: "Styret foreslår å refinansiere lånet i Handelsbanken med et låneopptak på kr 250 000,-. Nedbetalingstiden skal være på 30 år. Arbeidet med oppgang B (som beskrevet i orienteringssak 4.2 pkt. 3), samt oppdatering av nødvendige rør og flytting av stoppekran (beskrevet i orienteringssak 4.2 pkt. 4), iverksettes."

1. Lånet har blitt refinansiert.
2. Oppdatering av rør i kjeller har blitt utført.
3. Flytting av stoppekran utføres i april/mai 2026.
4. Det er innhentet anbud for oppgradering av oppgang B, og det vil snarlig bli tatt en avgjørelse på hvilken leverandør man skal gå for.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Sak 1: Presisering i vedtektene – forbud mot mekaniske avtrekksvifter

Borettslaget har felles ventilasjon basert på naturlig oppdrift gjennom sjakter. Dette systemet forutsetter at det ikke installeres mekaniske avtrekksvifter i den enkelte leilighet.

Installasjon av mekaniske vifter kan skape undertrykk og ubalanse i ventilasjonssystemet. Dette kan føre til at luft og lukt presses inn i andre leiligheter, redusert ventilasjon hos naboer, økt risiko for fuktproblemer, samt økt spredningsfare ved brann.

Ventilasjonssystemet er å anse som en felles installasjon. Selv om den enkelte andelseier har vedlikeholdsplikt for forgreninger inn til egen bolig, kan det ikke gjøres tiltak som påvirker eller forringer funksjonen til det felles anlegget.

For å tydeliggjøre dette foreslår styret at det tas inn en presisering i vedtektene.

Vedtak:
Det inntas følgende bestemmelse i borettslagets vedtekter:

«Det er ikke tillatt å installere mekaniske avtrekksvifter eller andre tiltak som påvirker den naturlige ventilasjonen i borettslagets felles ventilasjonssystem. Eventuelle eksisterende installasjoner skal fjernes og tilbakeføres til opprinnelig stand etter pålegg fra styret.»

Enstemmig vedtatt å implementere dette i vedtektene.

I tillegg protokollføres det at saken følges opp av styret ved at det skal bestilles rens av ventilasjonsanlegget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder Ane Louise Winsvold Gundersen har fullført sin periode.

Det skal velges ny styreleder for kommende periode.

Vedtak:
Vegard Krogh ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

- Kristine Malo
- Toril-Iren Pedersen

Toril-Iren Pedersen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Toril-Iren Pedersen og Kristine Malo ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Kristin Wigdahl Raustein

Vedtak:

Maria Wadel-Heimland ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:30.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Vegard Krogh
- Styreleder: for 1 år
- Toril-Iren Pedersen
- Styremedlem: for 1 år
- Kristine Malo
- Styremedlem: for 1 år
- Maria Wadel-Heimland
- Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Ane Louise Winsvold Gundersen
Styremedlem, Kristine Malo
Styremedlem, Toril Pedersen
1. varamedlem, Kristin Wigdahl Raustein

Protokoll for Grunerløkka Borettslaget Helgesensgt 18

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karla Sabina Waal (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Karla Sabina Waal (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Ane Louise Winsvold Gundersen (sign.)	12.05.2026

HUSORDENSREGLER FOR HELGESENS GATE 18

Helgesens gate 18 borettslag har mange beboere, og disse husordensreglene er laget for å sikre et godt og trygt bomiljø. Forhold som fremleie, utleie, dyrehold, andelseiers ansvar og endringer av fasaden er regulert i borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

I spesielle tilfeller kan midlertidige regler innføres. Disse vil bli varslet av styret via oppslag i oppganger, e-post og borettslagets Facebook-side. Midlertidige regler skal følges på lik linje med de ordinære husordensreglene.

1. GENERELT

Beboerne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene. Andelseiere er ansvarlige for at reglene overholdes av husstandens medlemmer. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan gripe inn ved overtredelser ved å avgi skriftlige advarsler. Ved gjentatte brudd kan ytterligere tiltak iverksettes i henhold til borettslagets vedtekter og lovgivning.

2. TRIVSEL OG NABOSKAP

Støy: Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og kl. 09:00 i helger og på helligdager. Støyende oppussing må avsluttes senest kl. 21:00 alle dager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Varsling av støy: Ved planlagte støyende aktiviteter, som fest eller oppussing, skal naboer varsles på forhånd via oppslag i egen oppgang og nærmeste nabooppgang.

Røyking: Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer, ved inngangspartier eller på lekeplassen. Røyking er kun tillatt utenfor rekkevidde av bygårdens ytterdører eller vinduer, eller inne i den enkelte leilighet.

Lufting og mating: Det er ikke tillatt å lufte eller tørke tøy fra vinduer eller mate fugler og dyr fra vinduer.

Dyrehold: Husdyrhold krever styrets godkjenning og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke luftes på lekeplassen, og det er båndtvang på borettslagets eiendom hele året. Gjentatte klager fra flere beboere kan føre til at dyreholdet må opphøre.

3. FELLESAREALER

Oppganger og gangarealer: Disse er rømningsveier og må holdes fri for gjenstander til enhver tid. Kun dørmatter er tillatt i trappeoppgangene. Sportsutstyr, barnevogner, sykler og lignende skal ikke oppbevares i fellesarealer.

Søppel: Skal kastes i riktig søppelkonteiner. Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealer.

Rydding: Alle må rydde opp etter seg når de har brukt fellesarealene.

4. SIKKERHET

Brannvern: Hver leilighet har en sensor koblet til borettslagets felles brannvarslingssystem i stua. Disse sjekkes sentralt på årlig rutinesjekk. I tillegg må hver leilighet ha fungerende røykvarslere i andre rom og brannslukkingsutstyr.

Oppbevaring av brennbare materialer: Gass og brennbare væsker skal oppbevares forsvarlig i godkjente beholdere, ikke i fellesarealer eller på loft/i kjeller.

Adgangskontroll: Hold dører låst og slipp kun inn personer du kjenner eller vet har et ærend i fellesområdene.

Skadedyr: Dersom du oppdager skadedyr i leiligheten din, må styret informeres umiddelbart.

5. VEDLIKEHOLD

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer vannkraner, wc, oppvaskmaskin, sikringsskap og synlige rørledninger. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet er.

6. ENDRINGER AV FASADEN

Ved endring av fasaden, som for eksempel markiser, skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer. I utgangspunktet er ingen endringer lov da bygget vårt er fredet av Riksantikvaren.

7. UTLEIE OG ANSVAR VED UTLÅN

Utleie: Melding om utleie eller utlån av leilighet må sendes styret for godkjenning. Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som bor i borettslaget.

Ansvar: Både andelseier og leietaker har ansvar for skader og ulemper som påføres borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av beboerne.

Ved brudd på husordensreglene kan styret gi advarsler, og i alvorlige tilfeller iverksette ytterligere tiltak i henhold til borettslagets vedtekter og lovgivning.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET HELGESENS GATE 18

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Helgesens gate 18. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 12 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

---

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

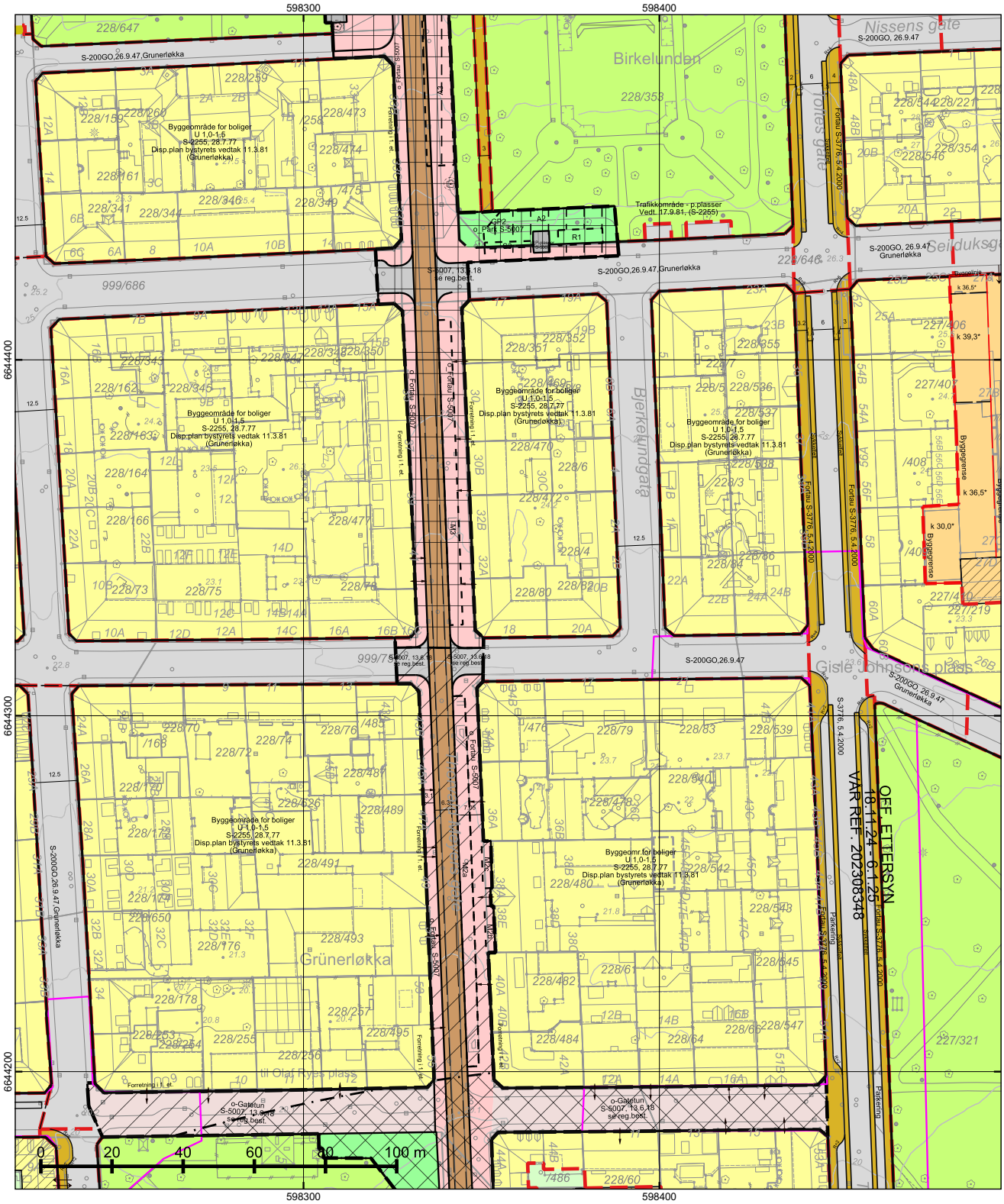
For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

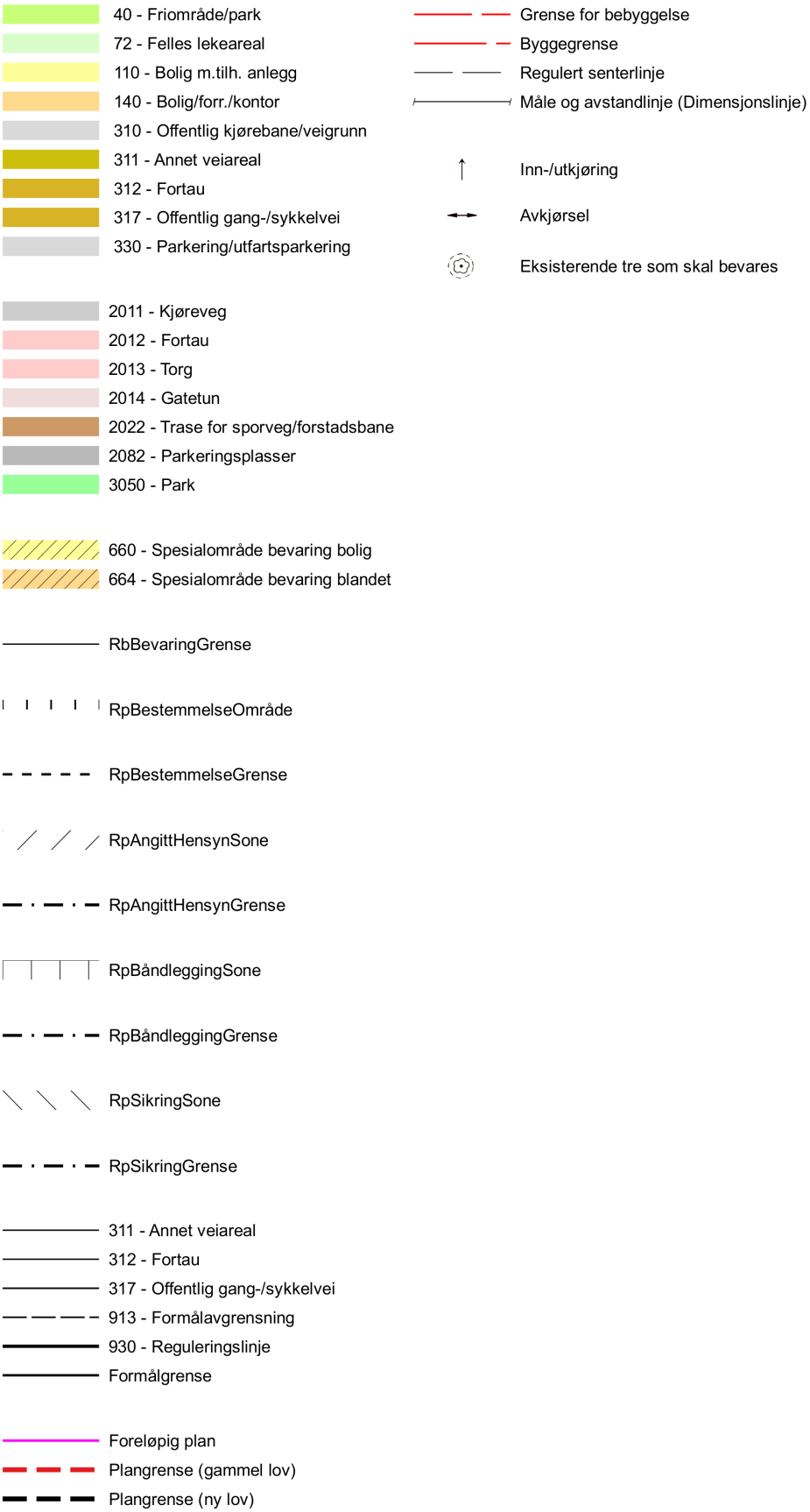
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

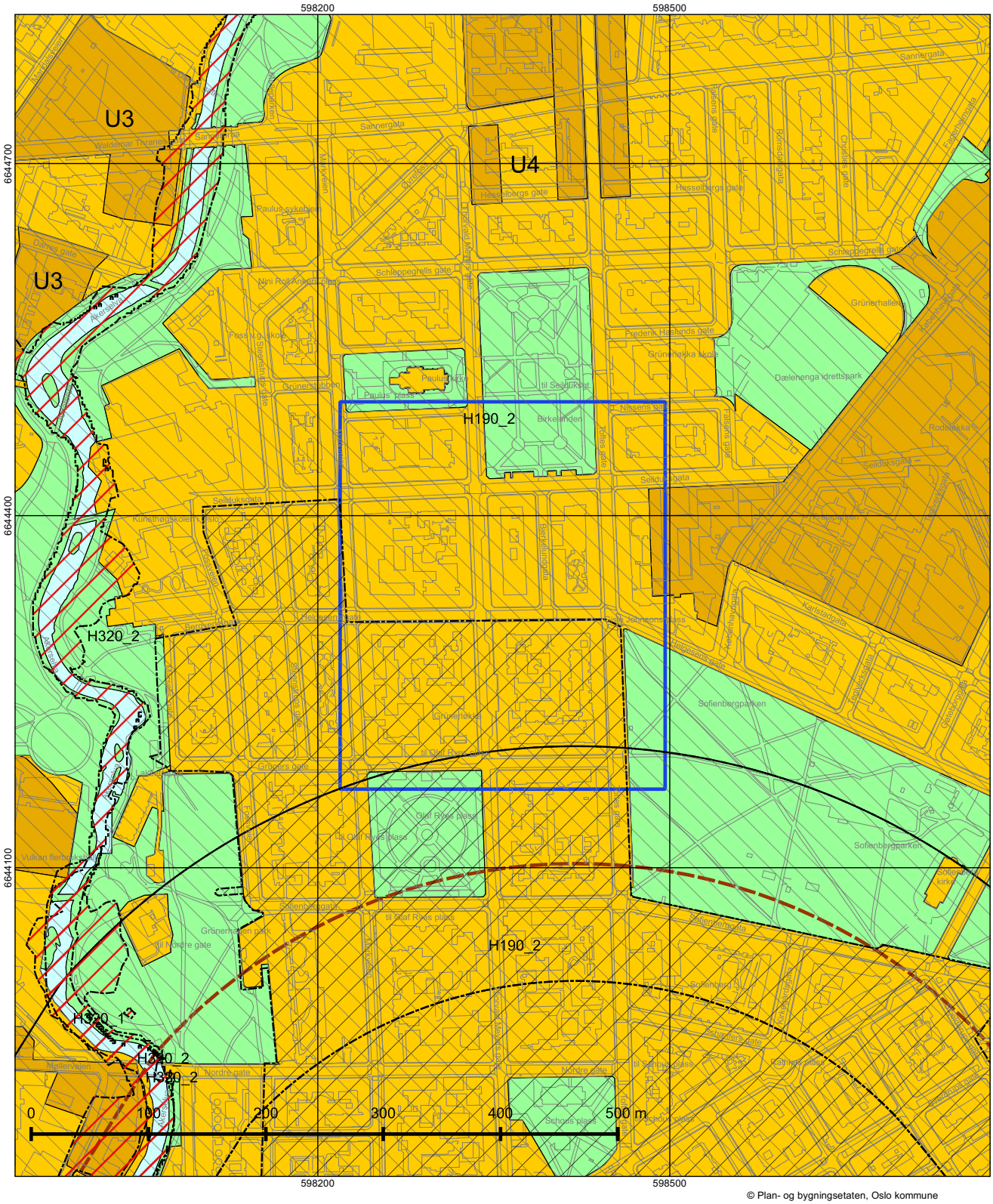
PlottID/Best.nr: 159468/ 86535004
Deres ref.:
Adresse: HELGESENS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/80

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: 16.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159468/86535004
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535004
Deres ref: 2200

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 80.

Vi viser til bestilling av 16.06.2026 for eiendom gnr. 228, bnr. 80.

GNR. 228 BNR. 80

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.08.1879.

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

360 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

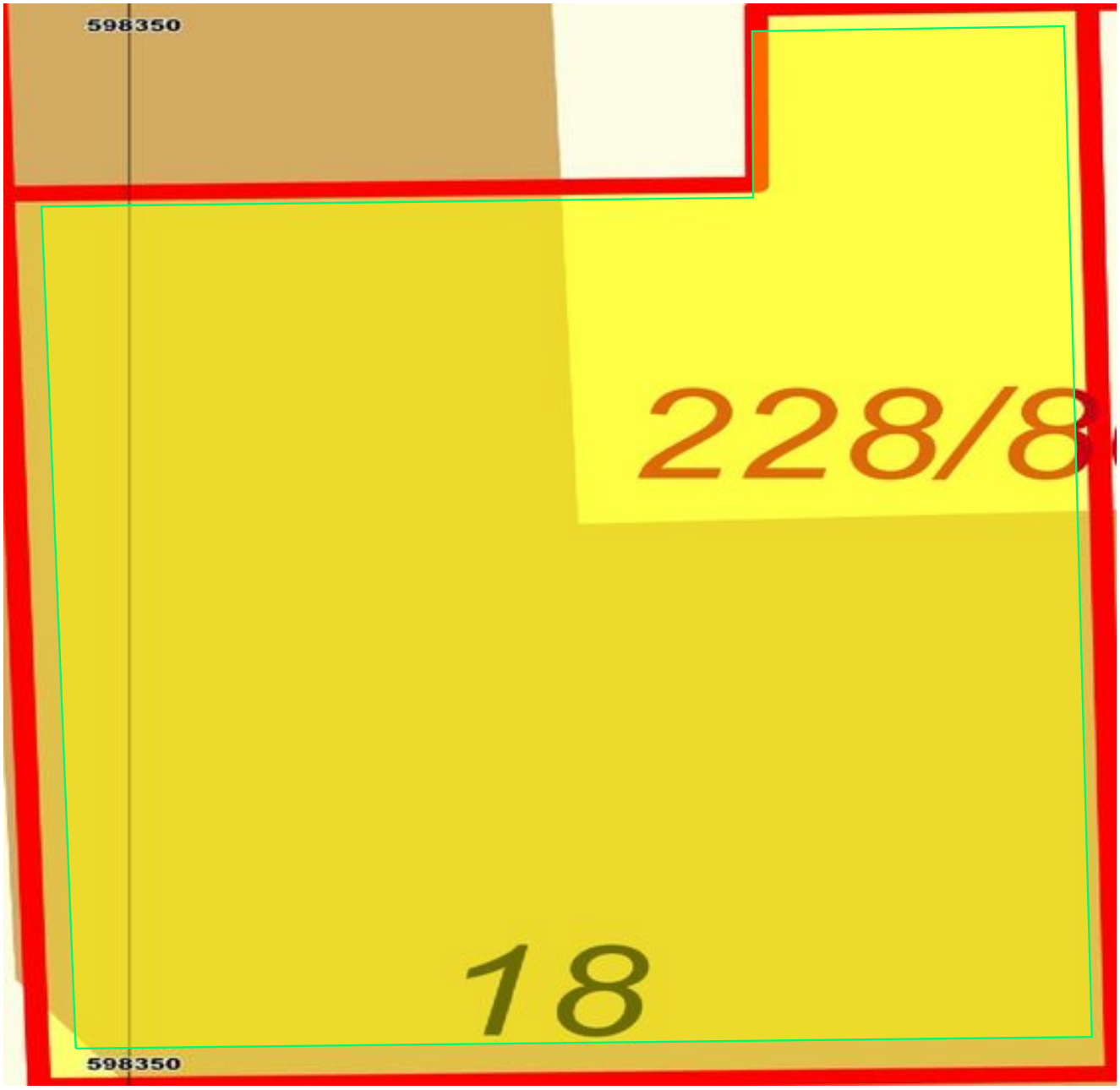
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningsloven § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.No. 13 Helgeseter Gd skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 678 Kv. Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 824 Kv. Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

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

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

Etagernes Antal 4

Etagernes Høider (§ 44) 5 Alen mellem Bjelkerne

Fundamentering (§ 25) Granitstensmur paa Kalk

Isolation (§ 26) Asphaltpap

ANMELDELSE
2 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø/B.D. J. nr. 1146/50

Ekspedisjons-Dokument

angående innr. w.c.

på matr.-nr. 18 Helgesensgate

Innlevert 2o. april 1950. Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 21. april 1950.

AHJ/AJU.

18 Helgesensgt.

Sendes Oslo Bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.
Gjeldende regler for innredning av W.C. rom må følges.
Den gamle privetbygning på gårdsplassen må rives og grunden desinfiseres.

Oslo Helseråd, 28. april 1950.

Bygn. sjefens d.nr.:
mottatt 2-[illegible]

J. Nissen.
bm.

A. Kjelmerud.

Til foreleqq for herr Branninspektøren i anl.
dør til W.C. fra trappegang og ½ stens mur som skillevegg
for W.C.

Oslo, bygningssjefens kontor 5/6-50.

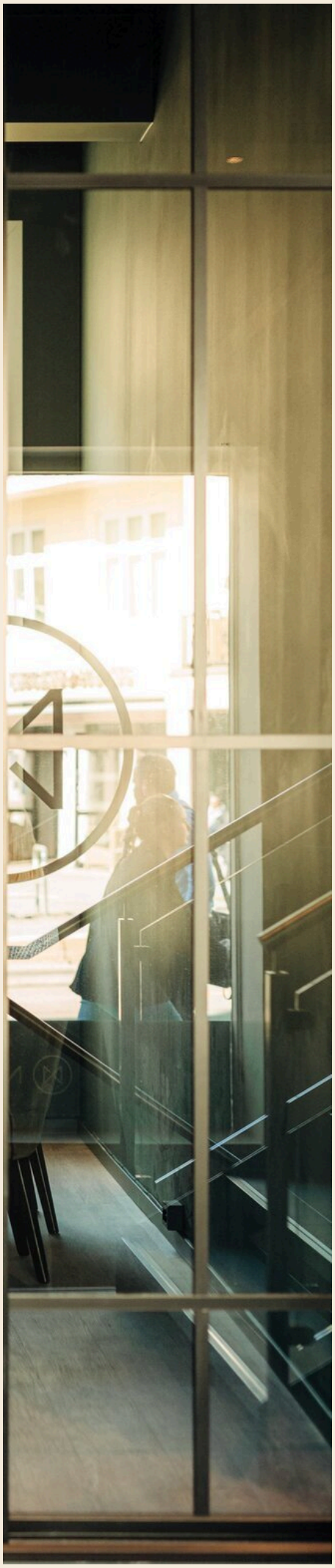
Skl. B. 4. 3000. 11-48. Soerre.

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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

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



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: 8-0275/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Helgesens gate 18 0553 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 80, snr 2 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)

Denne boligen er presentert av:



Benjamin Ådna
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
b.aadna@nordvikbolig.no
986 89 090



Camilla Holten
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
c.holten@nordvikbolig.no
412 78 836

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