PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

HELGESENS GATE 82 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattetst

Orginale tegninger

Grunnboksutskrift

Eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Helgesens gate 82 E, 0563 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 29

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



Befaringsdato: 03.09.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1200 **Referansenummer:** NF9112

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

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

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett i ett soverom, laminat for øvrig.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,56 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

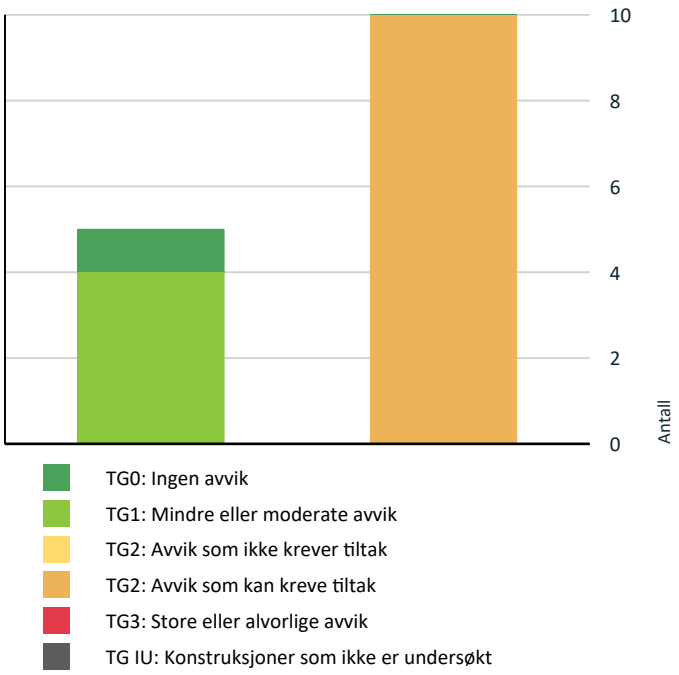
Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1948

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2020.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2020.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue.
Himmelretning: Vest.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 3 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,93 meter.

Betongdekke er tildekket med gulvelementer under befaringen, og er derfor ikke undersøkt.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men tilfredsstiller gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Det er noe avflasset maling på baderomsdøren.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Hentet fra tidligere salgsannonse: «Badet ble i 2002/2003 oppgradert i regi av boligselskapet med blant annet nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser mm. Det ble i 2006 lagt nye sorte gulvflis.».

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Hvite plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Tilstandsrapport

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstateres visuelt.
Alder: Ifølge eier fra 2002/2003.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, men med noe begrensninger grunnet dusjdører over.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er noen begrensninger for rengjøring av sluket, da det er montert en dusjdør over slukristen.

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj med dør i herdet glass. Klosett. Opplegg for vaskemaskin. Servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.
Produsent innredning: HTH.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kulltilterventilator er montert.
Avtrekk: Via oppdriftsventil.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: For å stenge vannet i hele leiligheten, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen. Det er to stengeventiler i badet, men hvor stengeventilen for varmtvannet er defekt.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrørene under kjøkkenvasken.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

- Stengeventilen for varmtvannet i leiligheten er fungerer ikke.
For å stenge vannet i hele boligen må felles hovedstoppekran benyttes.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Ventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Andre elektriske varmekilder: Gulvvarme i bad, entré og kjøkken ifølge eier.
Det er registrert kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
2018:
«Montering av varmefolie i gang og kjøkken med termostat. Flytting av teknisk stikk. Flytting av stikkontakten til oppvaskmaskin.»

2025:
«Bytte tre stikkontakter på soverommet. To av dem er doble, én er enkel. De er ikke jordet, slik jeg først så det. I et annet soverom ønsker jeg å bytte ut en dimmer med vanlig lysbryter.»

« Skifte baderomslampe
Och kopplade in armatur i stue och i sovrummet.
Kund hade eget material.
Minsta pris 2399kr ink mva.
Samsvarserklæring send som bilaga till e-faktura»

2. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generell kommentar

Det ble registrert hull rundt gjennomføring av kabler i sikringsskapet, og anlegget bør av den grunn ha en utvidet el-kontroll.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

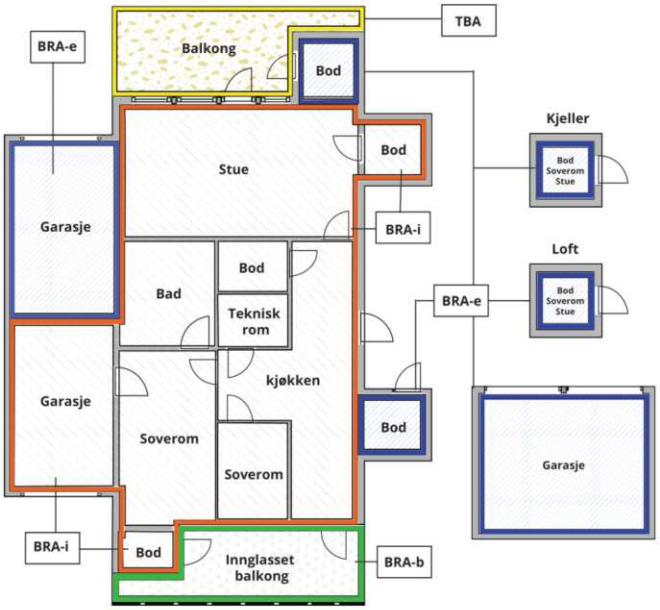
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Gang		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
2025: Enkelte diverse arbeider på det elektriske anlegget. Se punkt for elektrisk anlegg.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Alexander Wiesner Barg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	29		0	3621.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Helgesens gate 82 E

Hjemmelshaver
Helgesensg 82/84 AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	02.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	03.09.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	05.09.2025	
3	05.09.2025	
4	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til

Forutsetninger

avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250157

Selger 1 navn
Alexander Wiesner Barg

Gateadresse
Helgesens gate 82 E

Poststed	Postnr
OSLO	0563

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250157

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet baderomslampe i tak 2.9.2025
Arbeid utført av	Tandbergs Elektriske AS

Filer

Faktura Tandbergs Elektriske AS - baderomslampe etc.pdf | Samsvarserklæring Tandbergs Elektriske AS (2).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av varmefolie i gulv i gang og på kjøkken samt flytting av stikkontakt til oppvaskmaskin og komfyr i 2018 (Eurostål AS). Skifte av enkelte stikkontakter, skifte av lysbryter på soverom, bytte baderomslampe i tak, kobling armatur lampe i soverom og stue i 2025 (Tandbergs Elektriske AS).
Arbeid utført av	Eurostål AS og Tandbergs Elektriske AS

Filer

Eurostål kvittering.pdf | Eurostål samsvarserklæring.pdf | Faktura Tandbergs Elektriske AS - baderomslampe etc.pdf | Faktura Tandbergs Elektriske AS - stikkontakter etc.pdf | Samsvarserklæring Tandbergs Elektriske AS (2).pdf | Samsvarserklæring Tandbergs Elektriske AS (1).pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsyn i oktober 2019. Ingen avvik funnet.

Document reference: 27250157

Filer

Eltilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vinduer og balkongdør ble skiftet ut i regi av aksjelaget i 2020.
Arbeid utført av	Aksjelaget må kontaktes for evt. detaljer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Takstmann er bestilt for å gjennomføre tilstandsrapport i forbindelse med salget.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg har ikke hatt behov for å benytte loftsbod, men registrerer at det er satt ut et par musefeller på loftet i aksjelaget.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250157

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250157

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250157

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

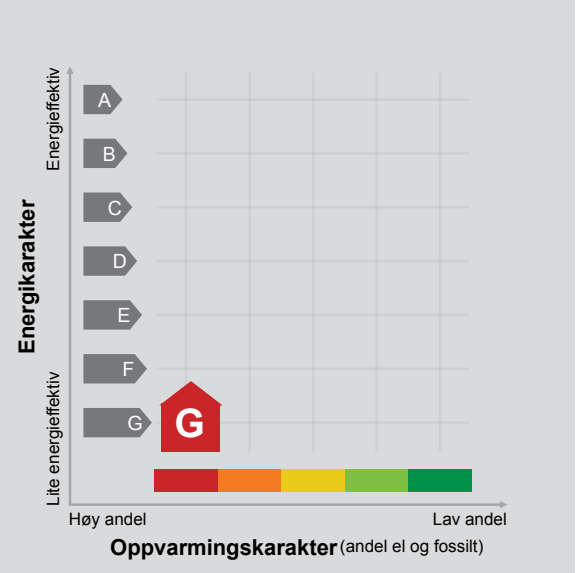
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Wiesner Barg	50ae761f22ce04f789fa4683211f709501f46e5c	02.09.2025 19:35:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250157

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 82E
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80580096
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-167107
Dato	11.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Ida Visnes
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Ida.visnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 27250157 . Vår ref.: 0061-1-10901 Dato: 02.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	HELGESENSGATE 82/84 AS
Organisasjonsnr:	933724360
Aksjonær:	Barg, Alexander Wiesner
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	10901
Aksjeboenhetsnumer:	00032
Adresse:	Helgesens Gate 82 E, 0563 OSLO
Aksjenummer:	46, 322-326
Gnr.	229
Bnr.	29

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92461912.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har 44 parkeringsplasser til utleie. Styret tildeler plass. Parkeringsleie faktureres særskilt pr halvår. Jfr regler for parkeringsplasser vedheftet selskapets vedtekter. Dyrehold er ikke tillatt i boligselskapet - se pkt. 3 i husordensregler. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11428138-50
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo:	2 494 841,00
Innfrielsesdato:	01.06.2029
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	2

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11428138-30
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo:	134 046,00
Innfrielsesdato:	01.12.2025
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	2

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207757527
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	638 731,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207843032
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	4 995 285,00
Innfrielsesdato:	30.04.2050
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208325957
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo:	1 480 191,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 995,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 995,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	173,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 529,-
Annen formue:	6 016,-
Gjeld:	105 756,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11428138-50
Restsaldo:	25 882,34
Kapitalkostnader:	3 569,82

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11428138-30
Restsaldo:	1 390,64
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207757527
Restsaldo:	6 626,41
Kapitalkostnader:	86,69

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207843032
Restsaldo:	51 862,25
Kapitalkostnader:	354,20

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208325957
Restsaldo:	15 368,93
Kapitalkostnader:	98,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 101 130,57,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jane Lovise Karoline Filseth Andersen, e-post: helgesensgt82og84@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 61

AS HELGESENSGATE 82/84

Velkommen til generalforsamling i AS HELGESENSGATE 82/84

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/61

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Tredemølle i vaskerommet
8. Sykkelskur med lader

Med vennlig hilsen,
Styret i AS HELGESENSGATE 82/84

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jane Filseth Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jane Filseth Andersen og Hampus Nilsson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets-arbeid-2024.docx
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 0061 Helgesensgate 82 84 AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 625. Dette er en økning på 2,5% fra 2024 som i fjor ble satt til gjennomsnittet for 2023 for OBOS-borettslag av tilsvarende størrelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 189 625

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lars Gausdal

  Lars stiller gjerne til gjenvalg som varamedlem.
- Marie Jørum

  Marie stiller gjerne til gjenvalg som varamedlem.
- Sivert Bakken

  Sivert stiller gjerne til gjenvalg som varamedlem.

Sak 7

Tredemølle i vaskerommet

Forslag fremmet av:
Kim Fredrik Cederstrøm Bye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at sameiet investerer i en tredemølle som alle kan dele på! Med åtte leiligheter blir dette en rimelig og praktisk løsning for å gjøre det enklere å holde seg i form – uansett vær eller tid på døgnet. Vi har god plass på vaskerommet, slik at alt som brukes der i dag fortsatt kan fungere som normalt. Hvorfor en felles tredemølle? Lett tilgjengelig – Slipp dyre treningssentre og dårlig vær! For hele familien – Perfekt for travle småbarnsforeldre og alle som vil bevege seg mer. Rimelig løsning – En kvalitetsmølle til ca. 13.000 kr betyr kun 135 kr per leilighet i 12 måneder. For organisering av bruken kan vi enkelt sette opp en liste på vaskerommet eller bruke Vibbo til booking.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Vi jobber med oppfølging av tidligere årsmøtevedtak om å utbedre vaskerommene, og mener at tredemølle ikke bør være et prioritert tiltak. Dette er pga. begrenset plass og prioritering av andre utbedringstiltak.

Forslag til vedtak
Sameiet vedtar å kjøpe en tredemølle til felles bruk og plassere den på vaskerommet. Tredemøllen kobles til strøm, og det opprettes et enkelt bookingsystem, enten via en liste på vaskerommet eller i Vibbo. Målet er å legge til rette for at beboerne kan gå, jogge, løpe – og nyte en enklere vei til bedre helse.

Sak 8

Sykkelskur med lader

Forslag fremmet av:
Ida Torkjellsdatter Storehaug

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det anbefales at el-sykler ikke lades inne og i leilighetene. I vårt borettslag ligger dessuten sykkelrommet rett ved utgangsdøra, og dersom det skulle oppstå brann i forbindelse med oppbevaring og lading av el-sykler kan det være problematisk ift. nød-utgang. Sykkelskur med lademuligheter vil selvsagt være en stor utgift for borettslaget - derfor er forslaget å utrede - men borettslaget har allerede brukt mye midler på å sikre ladeplass for bil, og vi burde være like ambisiøse for sykkel.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til forslaget er å stemme nei. Kostnaden med en full utredning blir for høy og et skur vil mest sannsynlig være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Som alternativ vil styret undersøke mulighetene

rundt brannsikre ladeskap som kan plasseres i sykkelbodene. Avhengig av kostnad og utførelse kan dette presenteres som et alternativ ved en senere anledning.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede mulighetene for sykkelskur med ladere.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane L K Filseth Andersen	Helgesens Gate 82 D
Nestleder	Nicolai Hofset	Helgesens Gate 84 D
Styremedlem	Hampus Nilsson	Helgesens Gate 82 B
Styremedlem	Camilla Wedul	Helgesens Gate 82 B
Varamedlem	Lars Gausdal	Helgesens Gate 82 A
Varamedlem	Katrine Z. Gogstad	Helgesens Gate 82 D
Varamedlem	Marie Jørum	Helgesens Gate 84 E

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

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

Gårds- og bruksnummer:
229 29 30

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

Helgesensgate 82/84 AS har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Styret har det siste året avholdt månedlige styremøter, fysisk og digitalt, besvart i overkant av 225 henvendelser på Vibbo. Bruken av Vibbo er nå godt etablert som hovedkanal for kommunikajson med beboere, og e-post er i all hovedsak nå for kommunikasjon med leverandører. Det har også vært noe kommunikasjon med beborere via SMS og telefonsamtaler. I tillegg er dialogen i bakgården økt, det er vi veldig fornøyd med. Hovedprosjekter for styret i 2024 har vært solcelleprosjektet (tak 84), nye griller, energirådgivning og trepleie.

Dugnader

Det har blitt avholdt dugnad på både vår og høst, og oppmøte og innsats har vært upåklagelig. I tillegg har det vært arrangert to minidugnader for å rake gress etter høstklipp av enga bak 84D og for å montere de to nye grillene. Vi går videre i 2025 med håp og forventninger om å fortsette den gode trenden.

Uteområder

Arbeidet med å fornye og utbedre uteområdet er stadig i utvikling. Plantekassene som ble satt opp i 2022 er fremdeles i bruk, og vi har mottatt forespørsler fra flere interessenter. Antallet er fremdeles det samme som ved oppstarten. På baksiden av blokk 84 fortsetter prosjektet med vill-enga, noe som blant annet innebærer at gresset bare vil bli klippet et par ganger i sesongen. Arbeidet ellers med oppgradering av uteområdene ble satt på vent i 2022 pga. økte strømutgifter og usikkerhet rundt hvordan dette ville treffe oss økonomisk. Vi har ikke gått videre med dette i 2024, men ambisjonen er fremdeles tilstede.

Parkeringsplassen

Vi har pr 27.03.2025 ingen ledige plasser og 11 beboere i kø.

Til informasjon

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

Solcelleprosjektet ble ferdigstilt i juli 2024 – etter flere års arbeid og saksbehandling motstand hos Plan- og bygningsetaten rundt bestemmelser estetisk uttrykk. I 2024 produserte anlegget 26.660 KwH strøm. Total produksjon hittil (april 2025) er over 40.000 KwH, og vi har redusert vårt CO2 forbruk med over 45 tonn.

Styret har også fått energirådgivning som oppfølging av årsmøtevedtak, og følger opp med Enova og Oslo Kommune for refusjon av utgifter i forbindelse med dette. Bygningsmassen er i god stand og det er ikke anbefalt større tiltak for utbedring. Rapporten konkluderer med at kun to mindre utbedringer anbefales foretatt.

Vi kjøpte inn to store griller i 2024, og disse er nå i bruk av beboerne.

AS HELGESENSGATE 82/84
ORG.NR. 933 724 360, KUNDENR. 61

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 503 984	4 353 524	4 352 000	4 352 000
Andre inntekter	3	267 050	498 806	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 771 034**	**4 852 330**	**4 532 000**	**4 532 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-24 675	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-185 000	-175 000	-175 000	-185 000
Avskrivninger	15	-55 375	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 399	-14 048	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-189 110	-179 843	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-50 160	-163 563	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-395 616	-187 373	-345 000	-347 000
Forsikringer		-342 698	-366 876	-320 000	-384 000
Kommunale avgifter	9	-902 590	-770 625	-872 000	-991 000
Energi/fyring	10	-480 711	-519 000	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-450 951	-412 923	-440 000	-458 000
Andre driftskostnader	11	-494 083	-415 575	-399 000	-413 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 584 779**	**-3 229 501**	**-3 206 000**	**-3 444 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 186 255**	**1 622 830**	**1 326 000**	**1 088 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 473	17 368	0	0
Finanskostnader	13	-628 654	-496 364	-542 000	-627 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-595 181**	**-478 996**	**-542 000**	**-627 000**
ÅRSRESULTAT		**591 073**	**1 143 834**	**784 000**	**461 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		591 073	1 143 834		

AS HELGESENSGATE 82/84
ORG.NR. 933 724 360, KUNDENR. 61

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 499 300	3 499 300
Tomt		2 327 226	2 327 226
Andre varige driftsmidler	15	2 022 907	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 849 433**	**5 826 526**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	116 221
Forskuddsbetalte kostnader		116 118	113 062
Andre kortsiktige fordringer	16	262 904	4 327
Driftskonto OBOS-banken		402 465	968 996
Sparekonto OBOS-banken		12 072	446 625
SUM OMLØPSMIDLER		**793 559**	**1 649 231**
SUM EIENDELER		**8 642 992**	**7 475 757**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	100 800	100 800
Udekket tap	18	-2 116 671	-2 707 744
SUM EGENKAPITAL		**-2 015 871**	**-2 606 944**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	10 184 733	9 615 672
Beboerinnskudd	20	250 400	250 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 435 133**	**9 866 072**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		140 053	92 737
Påløpte renter		14 830	48 034
Påløpte avdrag		68 847	75 858
SUM KORTSIKTIG GJELD		**223 730**	**216 629**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 642 992**	**7 475 757**
Pantstillelse	21	22 750 400	21 250 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i AS Helgesensgate 82/84

Jane L K Filseth Andersen Nicolai Hofset Hampus Nilsson

Camilla Wedul

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 503 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 503 984**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	246 050
Automatpenger	19 800
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**267 050**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 085**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 185 000.
I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 7 849, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 399.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-160
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 160**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 222
Drift/vedlikehold VVS	-9 650
Drift/vedlikehold elektro	-93 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 238
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-70 468
Kostnader dugnader	-8 766
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-395 616**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-629 725
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-270 689
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-902 590**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-442 510
Andre fyringskostnader	-38 201
SUM ENERGI / FYRING	**-480 711**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 617
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 931
Diverse leiekostnader/leasing	-8 673
Verktøy og redskaper	-277
Driftsmateriell	-3 685
Vaktmestertjenester	-379 289
Andre fremmede tjenester	-21 360
Trykksaker	-91
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 849
Andre kontorkostnader	-665
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-2 498
Velferdskostnader	-1 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-494 083**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 072
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 854
SUM FINANSINNTEKTER	**33 473**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Husbanken	-19 671
Renter og gebyr på lån Husbanken	-143 445
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-49 491
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-353 244
OBOS-banken	-62 553
Renter på leverandørgjeld	-250
SUM FINANSKOSTNADER	**-628 654**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1949	4 037 426
Oppskrevet 1972	766 160
Tilgang 2003, baderomsrehabilitering	1 953 744
Avskrevet tidligere år	-3 258 030
SUM BYGNINGER	**3 499 300**

Tomten ble kjøpt i 1990.
Gnr.229/bnr.29 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grill		
Tilgang 2024	82 032	
Avskrevet i år	-5 469	
		76 563
Solcelleanlegg		
Tilgang 2024	1 996 250	
Avskrevet i år	-49 906	
		1 946 344
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 022 907**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-55 375**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundeutbytte Gjensidige	16 854
Parkering utfakturert i 2025	246 050
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**262 904**

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2000	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 502 747	
Nedbetalt i år	254 154	
		-243 099
Husbanken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2004	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 726 912	
Nedbetalt i år	543 913	
		-2 729 175
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	271 762	
Nedbetalt i år	52 416	
		-675 822
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	382 907	
Nedbetalt i år	71 494	
		-5 045 599
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 962	
		-1 491 038
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 184 733**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-250 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-250 400**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	250 400
Pantelån	10 184 733
Påløpte avdrag	68 847
TOTALT	**10 503 980**

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

Bygninger	3 499 300
	2 327 226
TOTALT	**5 826 526**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS HELGESENSGATE 82/84

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HELGESENSGATE 82/84.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3QJFH-JEYE-FZNTF-VNKFE-PP2KN-3BFGG

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 19:05:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3QJFI-IJEYE-FZNTF-VNKFE-PP2KN-3BFGG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.25
Selskapsnummer: 61 **Selskapsnavn:** AS HELGESENSGATE 82/84

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jane Filseth Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jane Filseth Andersen og Hampus Nilsson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 189 625

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Lars Gausdal

☐ Marie Jørum

☐ Sivert Bakken

Sak 7 Tredemølle i vaskerommet

Sameiet vedtar å kjøpe en tredemølle til felles bruk og plassere den på vaskerommet. Tredemøllen kobles til strøm, og det opprettes et enkelt bookingsystem, enten via en liste på vaskerommet eller i Vibbo. Målet er å legge til rette for at beboerne kan gå, jogge, løpe – og nyte en enklere vei til bedre helse.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sykkelskur med lader

Styret skal utrede mulighetene for sykkelskur med ladere.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS HELGESENSGATE 82/84

Organisasjonsnummer: 933724360
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 12:00 til 25. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jane Filseth Andersen og Hampus Nilsson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 625. Dette er en økning på 2,5% fra 2024 som i fjor ble satt til gjennomsnittet for 2023 for OBOS-borettslag av tilsvarende størrelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 189 625
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sivert Bakken (59 stemmer)
Lars Gausdal (59 stemmer)
Marie Jørum (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sivert Bakken
Lars Gausdal
Marie Jørum

7. Tredemølle i vaskerommet

Fremmet av: Kim Fredrik Cederstrøm Bye

Vi foreslår at sameiet investerer i en tredemølle som alle kan dele på! Med åtte leiligheter blir dette en rimelig og praktisk løsning for å gjøre det enklere å holde seg i form – uansett vær eller tid på døgnet. Vi har god plass på vaskerommet, slik at alt som brukes der i dag fortsatt kan fungere som normalt. Hvorfor en felles tredemølle? Lett tilgjengelig – Slipp dyre treningssentre og dårlig vær! For hele familien – Perfekt for travle småbarnsforeldre og alle som vil bevege seg mer. Rimelig løsning – En kvalitetsmølle til ca. 13.000 kr betyr kun

135 kr per leilighet i 12 måneder. For organisering av bruken kan vi enkelt sette opp en liste på vaskerommet eller bruke Vibbo til booking.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme nei til forslaget. Vi jobber med oppfølging av tidligere årsmøtevedtak om å utbedre vaskerommene, og mener at tredemølle ikke bør være et prioritert tiltak. Dette er pga. begrenset plass og prioritering av andre utbedringstiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **59**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Sykkelskur med lader

Fremmet av: Ida Torkjellsdatter Storehaug

Det anbefales at el-sykler ikke lades inne og i leilighetene. I vårt borettslag ligger dessuten sykkelrommet rett ved utgangsdøra, og dersom det skulle oppstå brann i forbindelse med oppbevaring og lading av el-sykler kan det være problematisk ift. nød-utgang. Sykkelskur med lademuligheter vil selvsagt være en stor utgift for borettslaget - derfor er forslaget å utrede - men borettslaget har allerede brukt mye midler på å sikre ladeplass for bil, og vi burde være like ambisiøse for sykkel.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til forslaget er å stemme nei. Kostnaden med en full utredning blir for høy og et skur vil mest sannsynlig være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Som alternativ vil styret undersøke mulighetene rundt brannsikre ladeskap som kan plasseres i sykkelbodene. Avhengig av kostnad og utførelse kan dette presenteres som et alternativ ved en senere anledning.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **58**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER
FOR
A/S HELGESENSGATE 82/84

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

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

1. Alminnelige ordensregler.

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

2. Leiligheten og boområdet.

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

3. Dyrehold.

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

4. Søppel.

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

5. Fellesarealer.

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

6. Klesvask og tørkeplasser.

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

7. Meldinger og henvendelser.

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

8. Leiekontrakten.

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

9. Ventilasjon i leiligheter

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

10. Brann og sikkerhet

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

11. Grilling

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

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av boligen i inntil tre år, forutsatt at aksjeeieren har bodd i boligen minst ett av de siste to årene, og at det foreligger styregodkjennelse av leietager. En av de følgende forutsetningene må være tilstede for ytterligere utleie:

- aksjeeieren er en juridisk person, eller
- aksjeeieren skal være bortreist som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller dennes ektefelle, eller

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

8-8 Parkering

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

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

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

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

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

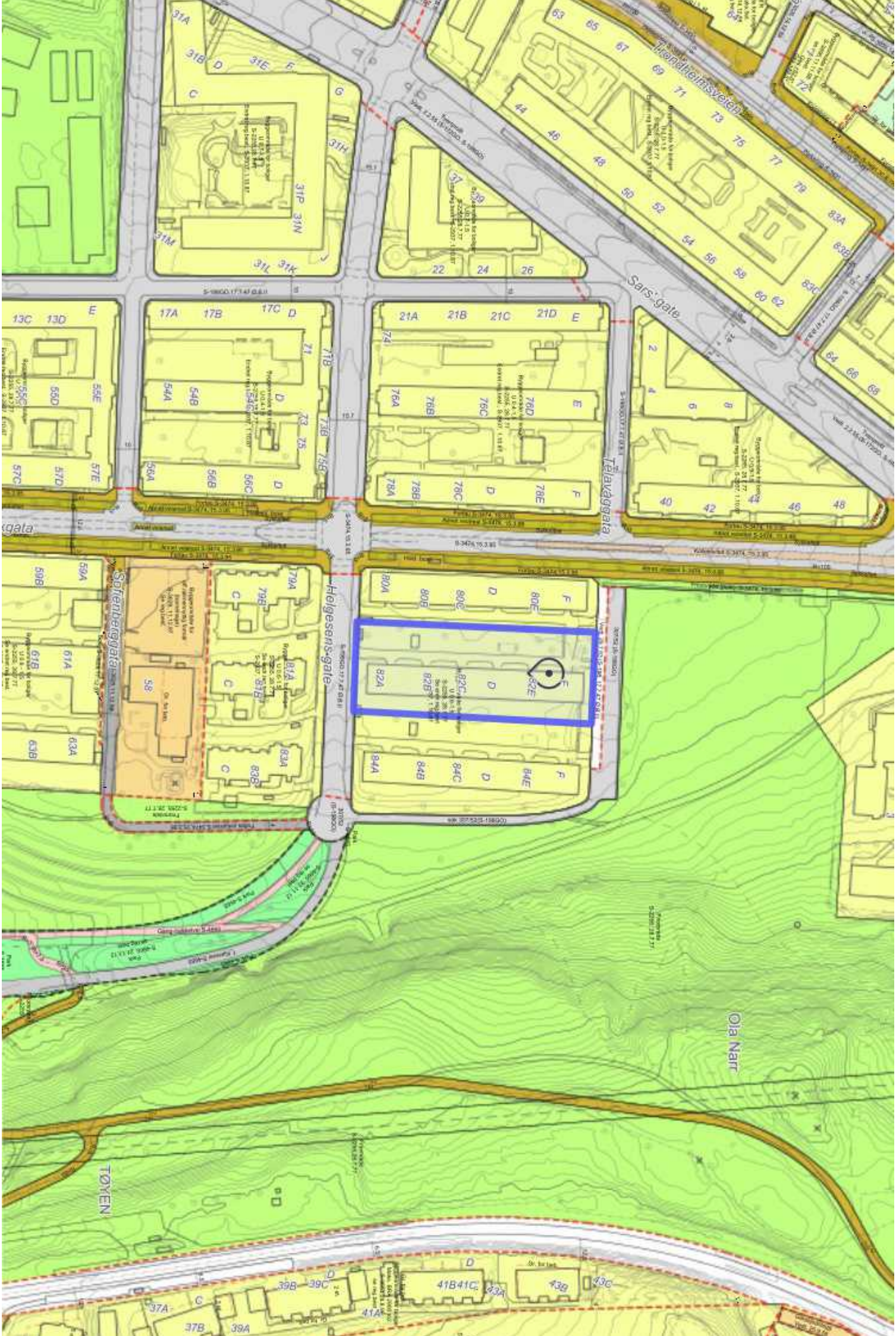
9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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


Trondheimsveien
Sars' gate
Telavåggata
Helgesens gate
Sofienbergparken
TØYEN
Ola Narr

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, 20883, 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martin Kokkim Eriksen
HELGESENS GATE 82D

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510289
8465530

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20250423 for HELGESENS GATE 82D.

GNR. 229 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.10.1939.

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

3621 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

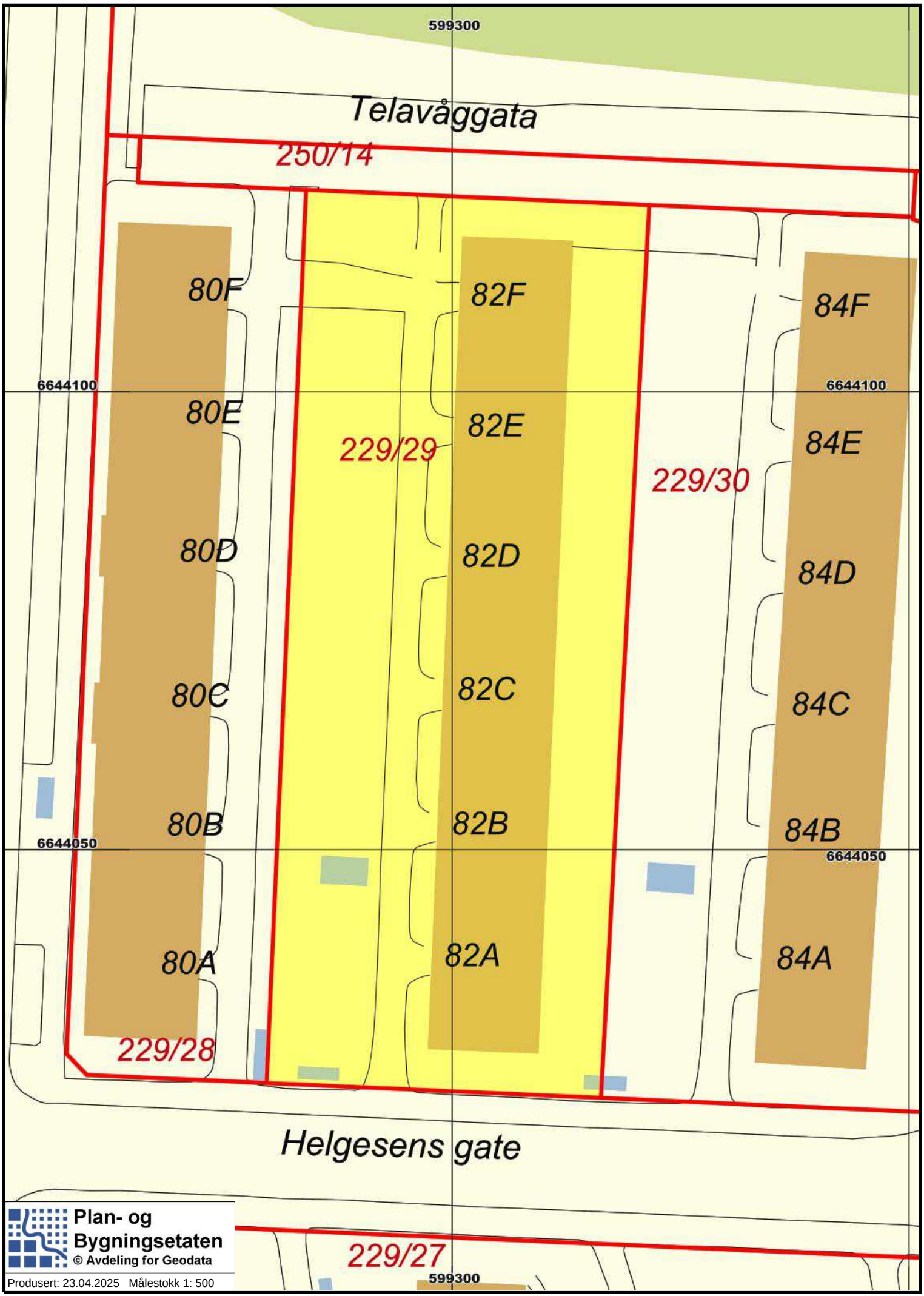
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 23.04.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Andenæs VVS AS
Postboks 2870 Tøyen
0608 OSLO

Dato: 22 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205295-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 82	Eiendom:	229/29/0/0
Tiltakshaver:	As Helgesens gate 82 - 84 v/Karen Haug Aronsen	Adresse:	Helgesens gate 84C, 0563 OSLO
Søker:	Andenæs VVS AS	Adresse:	Postboks 2870 Tøyen, 0608 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 13.03.2017

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

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

Ferdigattest - Helgesens gate 82 og 84

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

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

Klagefristen er tre uker

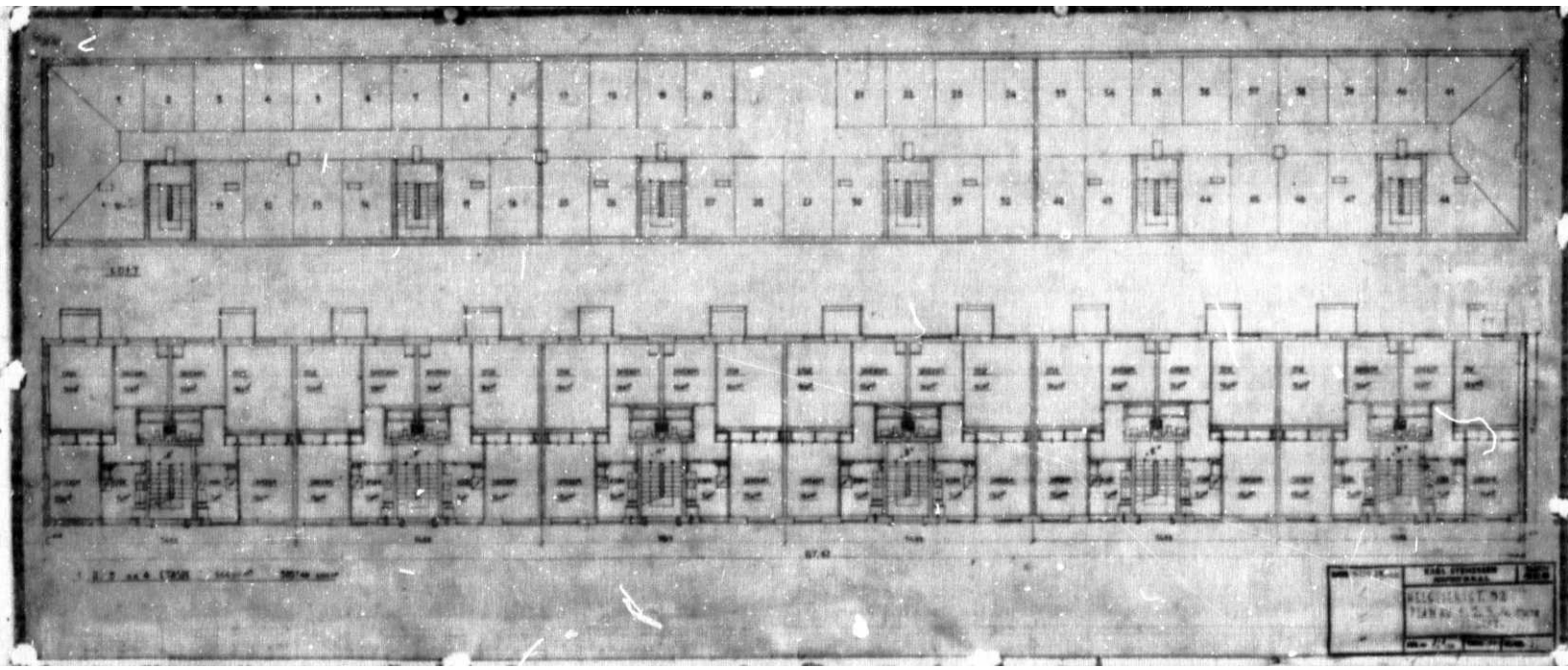
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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



Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 229 Bnr.: 29 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Helgesens gate 82 A
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0563 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Helgesens gate 82 B
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0563 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Helgesens gate 82 C
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0563 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Helgesens gate 82 D
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0563 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Helgesens gate 82 E
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0563 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Helgesens gate 82 F
Gatenr:	12860
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0563 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:10.09.2025 kl. 10.15

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1991/28322-4/105 06.06.1991	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 237 060 Omsetningstype: Fritt salg Helgesensg 82/84 AS ORG.NR: 933 724 360 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1978/502348-1/105 06.02.1978	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 250 400 Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 29 F
2002/52737-1/105 15.08.2002	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2002/52736-1

2003/26704-1/105 07.05.2003	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/16345-1
2003/26704-2/105 07.05.2003	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/53827-1
2000/53827-1/105 15.09.2000	OBLIGASJON Beløp: NOK 4 000 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2003/16345-1/105 18.03.2003	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 14 185 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/36192-1/105 01.06.2004	** NEDKVITTERING BELØPET ER NEDKVITTERT TIL: Beløp: NOK 10 000 000
2019/25530-1/200 07.01.2019 13:57	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 500 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2020/2384141-1/200 27.04.2020 15:33	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 5 500 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1360942-1/200
24.04.2024 10:07

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1947/401960-1/105 17.04.1947 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk

GRUNNDATA

1939/7222-2/105 31.10.1939 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 28

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skatteetaten

Dato
11.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS VOLD HYTTEN
VIGES VEI 4 H0101
3151 TOLVSRØD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 933 724 360 Aksjenr 32

Eiendommens adresse:

Helgesens gate 82E, 0563 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 442 939
Som sekundærbolig:	kr 5 771 754

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Helgesens gate 82E

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	13 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.1 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år... 66 barn	3 min 0.3 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 100 barn	5 min 0.4 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-4 år) 21 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Carl Berner	6 min
Rema 1000 Sofienberg	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	7 min
Vitusapotek Carl Berner	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	10 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

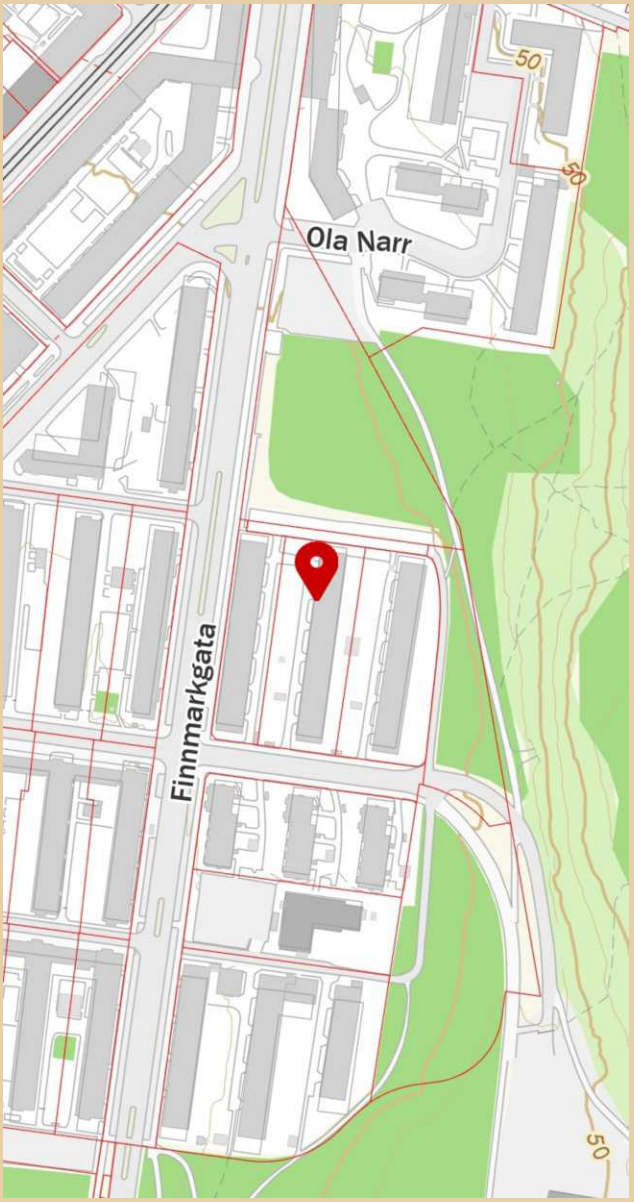
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



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

Helgesens gate 82E

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	13 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Frydens gate 1 - 11511	5 min
Frydens gate 1 - 11510	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.1 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

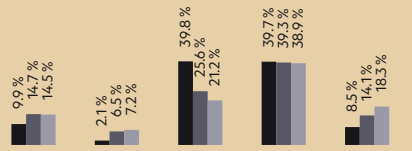
BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 100 barn	5 min 0.4 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-4 år) 21 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Carl Berner	6 min
Rema 1000 Sofienberg	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

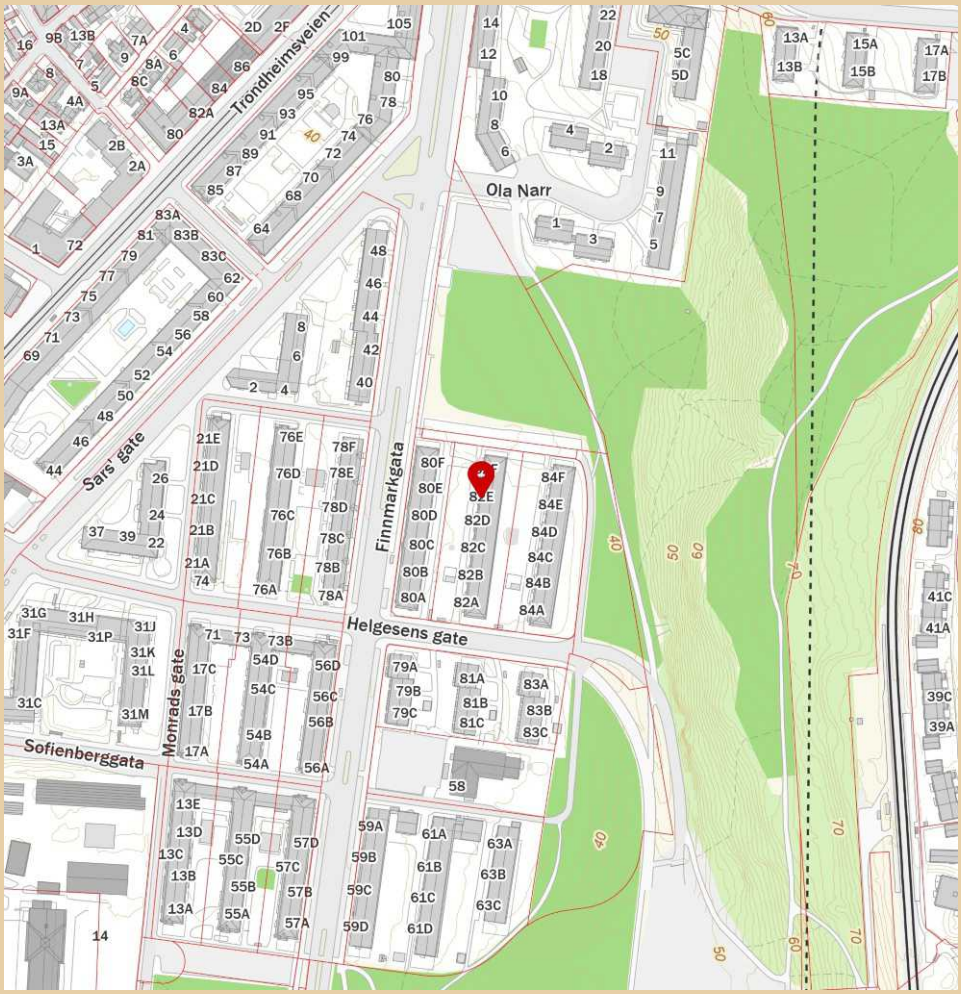
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Helgesens gate 82E

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	13 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 0.1 km
Sofienberg Linje 17	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.3 km

BARNEHAGER

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år... 66 barn	3 min 0.3 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 100 barn	5 min 0.4 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-4 år) 21 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Carl Berner	6 min
Rema 1000 Sofienberg	6 min

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	7 min
Vitusapotek Carl Berner	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	10 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

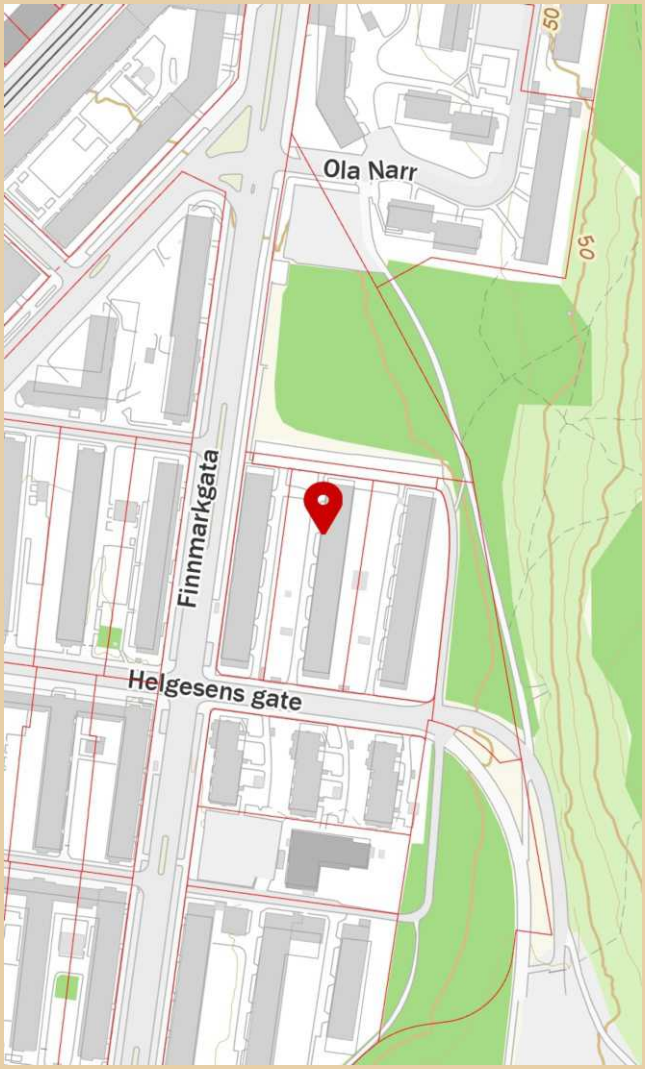
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Helgesens gate 82 E, 0563 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 29, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250157

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
