PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

HELGESENS GATE 10 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

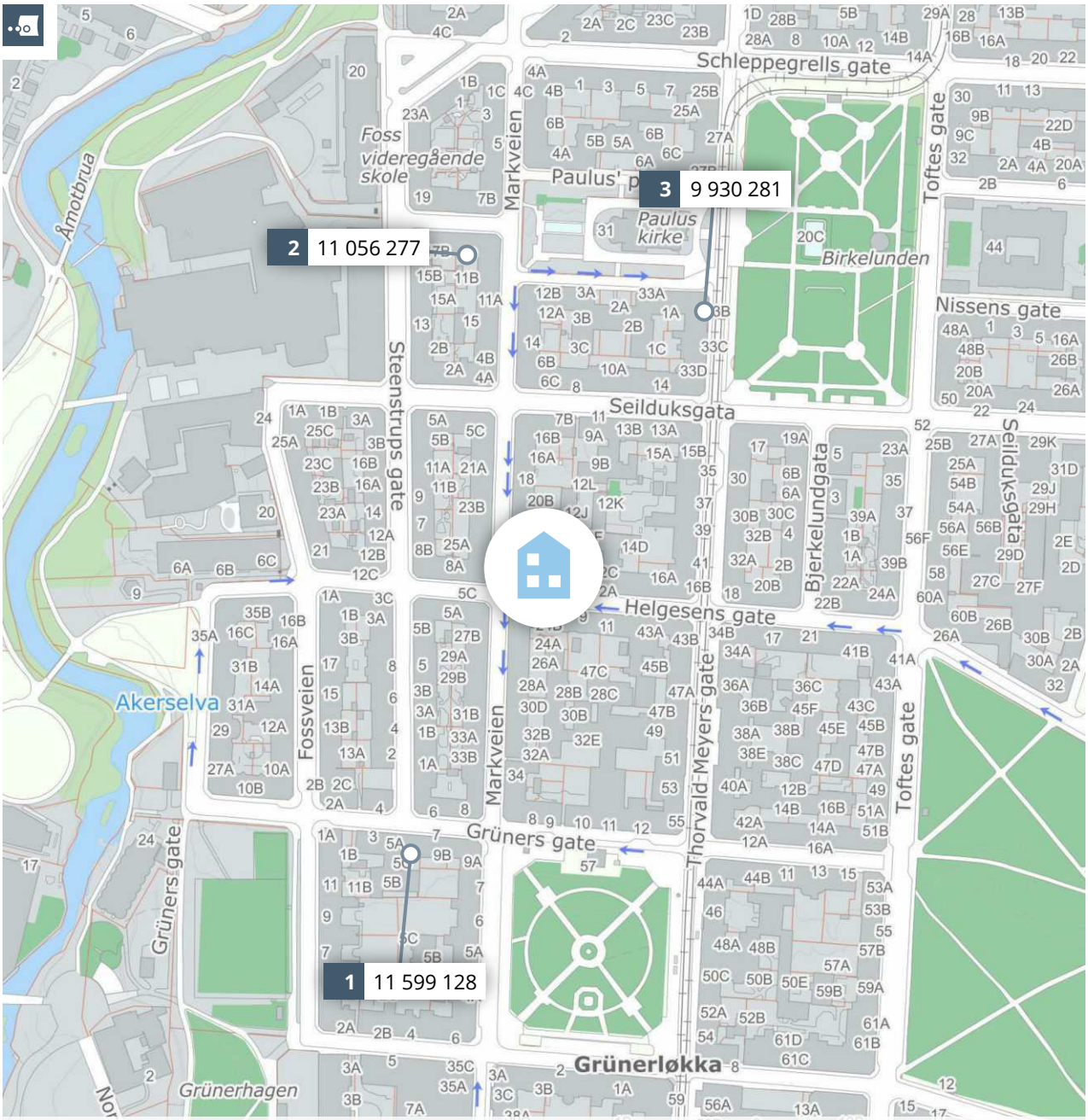
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HELGESENS GATE 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 06.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian Bakke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Helgesens gate 10 A, 0553 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 228 BNR 73 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Grünerløkka rode 5

Verdivurdert til

10 500 000

183 175	10 683 175	104 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	7 711
Formue	13 364
Soverom	2
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grüners gate 5 A 108 m² 1884 3. etg 4 sov	27.05.2026	9 990 000	**11 130 000**	469 128	11 599 128	**107 399**
2	Markveien 9 100 m² 1894 4. etg 2 sov	17.04.2026	11 900 000	**11 000 000**	56 277	11 056 277	**110 563**
3	Thorvald Meyers gate 33 B 93 m² 1890 4. etg 2 sov	10.03.2026	9 500 000	**9 900 000**	30 281	9 930 281	**106 777**

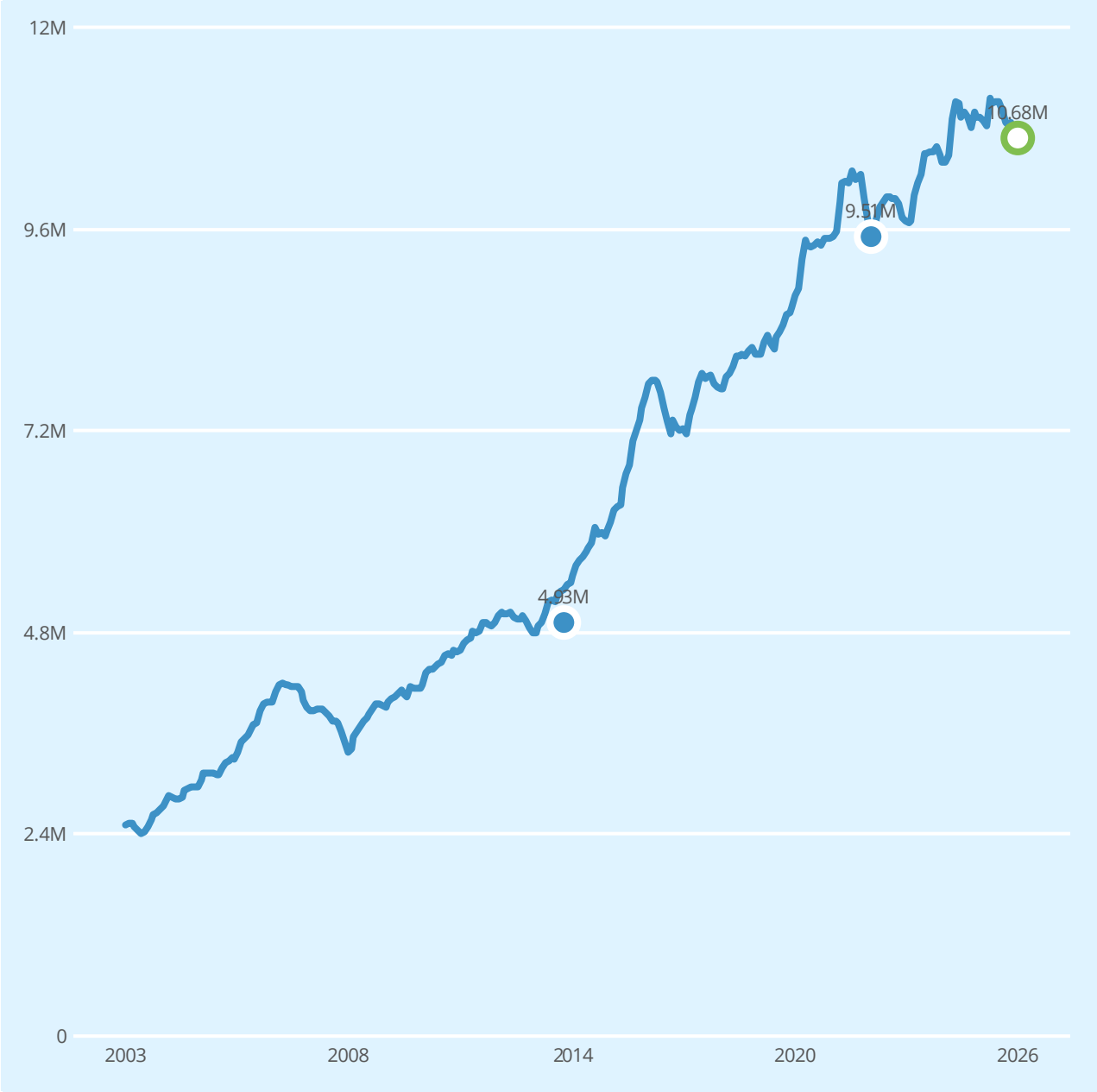
Påkostet og unik klassisk leilighet med en meget god beliggenhet i hjertet av Grünerløkka. Leiligheten er svært gjennomført og unik, hvor det ble gjort omfattende oppussinger med eksklusive materialvalg i 2015 med blant annet fiskebeins parkett i heltre eik. Leiligheten er på hele 102 kvm, og har en fleksibel planløsning hvor man enkelt kan etablere to ekstra soverom. Dagens Tv-stue og walk-in garderobe kan gjøres om til soverom. Leilighetens allrom er på hele 45 kvm og innbyr til sosiale tilstelninger og sene middager. Lekkert baderom med flotte flis- og materialvalg. Stilsikkert kjøkken med tilpassede løsninger setter prikken over i'en.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.2022	23.11.2022	22.12.2022	9 700 000	9 300 000	209 733	9 509 733	
30.08.2014	22.09.2014	05.11.2014	4 390 000	4 680 000	248 876	4 928 876	
27.08.2008		27.08.2008	-	450 000	-	450 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 5 grunnkrets nå

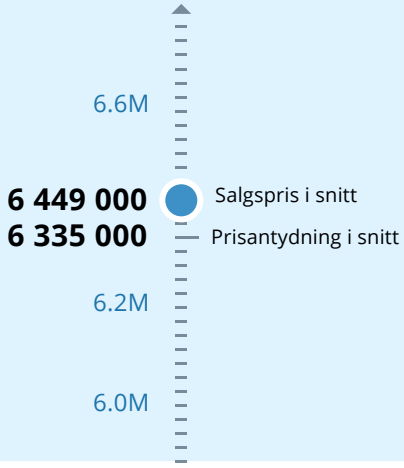
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 5 grunnkrets siste 6 mnd

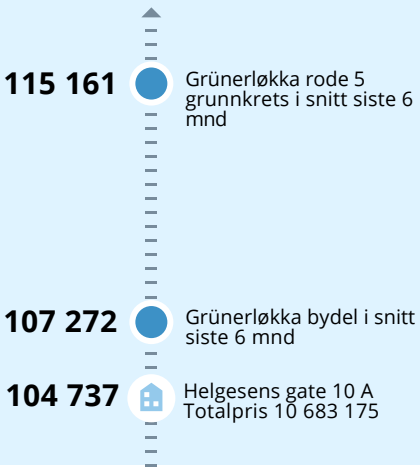
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

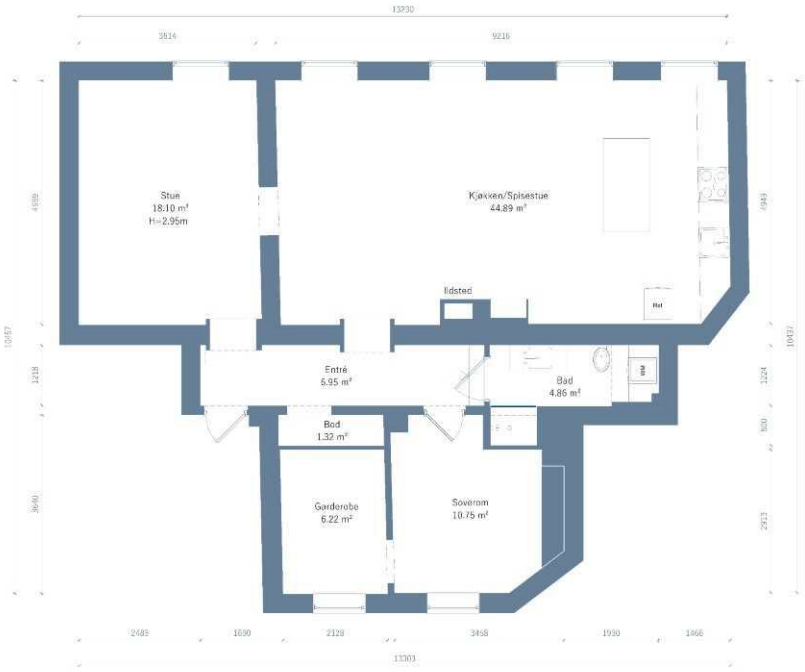
Helgesens gate 10 A, 0553 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 73, snr. 1

Andelsnummer 202

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26398 **Eiendomsverdi ref nr:** YG1857

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Stian Bakke

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 202 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

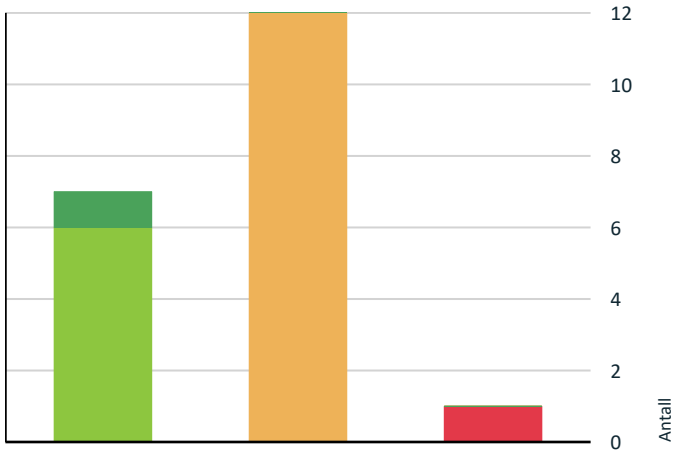
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

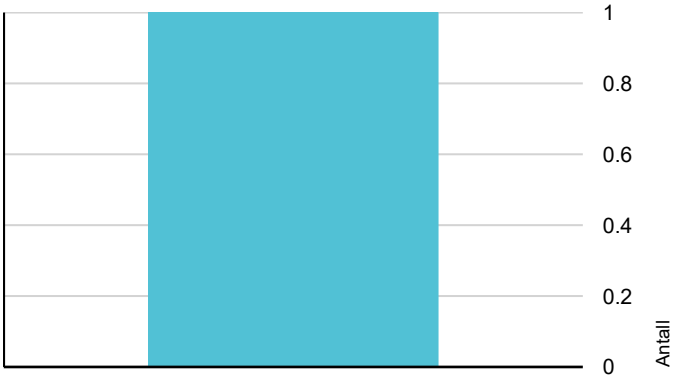
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk 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 > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Døren fra oppgangen og inn i leiligheten er ikke en branndør.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2015 – Hele leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier. Dette omfattet blant annet bad, kjøkken, elektrisk anlegg, vann/avløp, peis, gulv og avretting av gulv i alle rom. 2015 – Bad totalrenovert, inkludert nytt tettesjikt/membran og sluk. 2015 – Elektrisk anlegg og sikringsskap skiftet. 2015 – Heltre eikegulv i fiskeben lagt og gulvene avrettet.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1987. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tidsmessig entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av parkett og fliser.
Gulvvarme i entré. Liten sprekk i gulvflis i entré.
Gulver har normal bruksslitasje i alle rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater og teglstein.
Tak: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,95 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne samt midt på gulvet, og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er små kanter mellom entré og stue/kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted på kjøkken. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Peisen ble oppgradert/etablert i forbindelse med totalrenoveringen i 2015 ifølge selger.

Vurdering av avvik:

• Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt, må feieren gi fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

• For å trygge en eldre teglsteinspipe må man ofte utføre piperehabilitering ved å sette inn nye stål- eller keramiske rør, sjekke fuger og murverk for sprekker, samt sørge for at pipen forblir synlig for kontroll og at arbeidet meldes til kommunen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeløsning ved soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med malte flater/ fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Tilstandsrapport

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i 2015 av tidligere eier. Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble badet bygget opp på nytt med tettesjikt, membran og sluk. Rørleggerarbeid er oppgitt utført av Rørlegger Kontakten AS, og membran av Eidsvoll Taktekking AS.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 er dermed ikke oppfylt. Utførelsen av skjulte detaljer ved gjennomføringer og sluk, ved dørterskel og i overgangen mellom gulv, vegg og hjørner er ikke dokumentert, og lar seg ikke etterprøves ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på bad med malte flater og fliser.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

• Noe svertesopp på silikonfuger i dusjen.

• Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing.

• Svertesoppen danner svarte prikker, typisk i fuger mellom fliser, i silikonfuger eller i taket. Den er sjelden farlig for bygningsstrukturen, men bør fjernes av hygieniske og estetiske årsaker.

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fall fra innside dør til sluk under vaskemaskin. Lokalt fall i dusjen.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

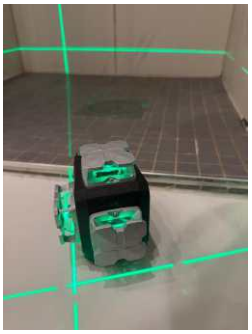
b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Ved bom i flisen så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.





2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk under vaskemaskin og hjelpesluk i dusjen. Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukristen.

Badet ble totalrenovert i 2015 av tidligere eier. Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble badet bygget opp på nytt med tettesjikt, membran og sluk. Rørleggerarbeid er oppgitt utført av Rørlegger Kontakten AS, og membran av Eidsvoll Taktekking AS.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens er at konstruksjonen er ukjent og om det er gjort riktig med tanke på utførelsen rundt sluk og membran mm.
• Det er ikke tetting rundt rørføring fra servant og ned i gulv.
• Vann kan renne ned i konstruksjonen og forårsake skade.
Tette rundt rørføringen.







Rør under servant.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass i nisje, betong servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

• Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, benkeplate i betong, kum med ettgreps blandebatteri, Quooker kran, integrert vinskap og integrert oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

• Krav til vannstopper, også kalt lekkasjestopper, i nye boliger i Norge spesielt i rom uten sluk. Dette kravet er nedfelt i Byggteknisk forskrift, TEK10 og TEK17, og gjelder for de fleste bygg bygget etter juli 2010. Kravet gjelder spesielt for kjøkken, toaletter og boder med varmtvannsbereder, der det ikke er sluk eller vanntett gulv. Ved rehabilitering av eldre boliger, må man også følge gjeldende TEK-regler ved endring av vanninstallasjoner.

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





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2. Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

• Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap plassert over himling på bad.
Kursoversikt på rør.
Stoppekran i skap.
Det er langt opp til skapet, noe som gjør det vanskelig å få stoppet vannet.

Vurdering av avvik:
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

• Konsekvens: Et utett fordelerskap utgjør en betydelig risiko for vannskader i boligen. Fordelerskapet skal være vanntett mot innvendig sprut, og ubenyttede skruehull må tettes med silikon eller pakning iht. produsentens anvisning. Skapet skal lede eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til et sikkert avløp.

• Tiltak: Det bør etableres tetting av fordelerskapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer. Det er en luke til felleskanal i entré. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Det foreligger en rapport fra Feieteknikk AS på ventilasjonen med en del feil og mangler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
• Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• NS 3600.2025. TG 3:
Det mangler avtrekkspunkt ved kjøkken.
• Å bruke vinduer for ventilasjon via vindu gir dårlig kontroll over luftmengden fordi effekten avhenger helt av vind og temperatur ute. Det fører til ujevn luftkvalitet, stort varmetap og kald trekk om vinteren, samt risiko for regninnfall eller at vinduer glemmes åpne.

Kostnadsestimat er gitt med tanke på innhenting av anbud, ikke selve jobben i seg selv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Det elektriske anlegget og sikringsskapet ble ifølge tidligere eiers egenerklæring skiftet i 2015. Raufoss Installasjon AS er oppgitt som utførende firma. Tidligere eier har også opplyst i egenerklæringen at det foreligger samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarsling i blokken.
Brannvarsler i tak.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Døren fra oppgangen og inn i leiligheten er ikke en branndør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å bytte døren til en godkjent brannklassifisert dør.



Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

• Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Døren fra oppgangen og inn i leiligheten er ikke en branndør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

• Det anbefales å bytte døren til en godkjent brannklassifisert dør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

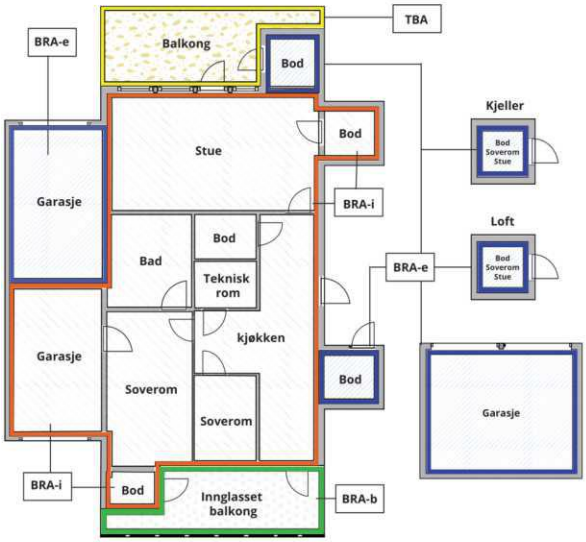
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	102			102	
Kjeller		15		15	
SUM	**102**	**15**			
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, garderobe, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Eirik Lunder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	73		1	549 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Helgesens gate 10 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Helgesens Gate 10

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET HELGESENS GATE 10	943792933	H0202	ECIT Norian AS	Lunder Eirik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
202

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet sentralt på populære Grünerløkka. De klassiske bygårdene preger det nærliggende gatemiljøet. Flere herlige grønne lunger like utenfor inngangsdøren. Her finnes alt av hyggelige kaféer, restauranter, en rekke spennende detaljforretninger, gallerier og øvrige servicetilbud en måtte trenge i det daglige. I tillegg er det kort vei til koselige parkområder som Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Birkelunden, samt Vulkan. Like ved renner Akerselva forbi hvor man har fantastiske turmuligheter sommer som vinter, enten man ønsker å gå mot sentrum og Bjørvika eller ønsker å følge elven til Frysja og videre inn i Maridalen. Offentlig kommunikasjon som buss og trikk er å finne like utenfor døren. Her finner du kombinasjonen av fredelige omgivelser og det urbane "løkka" livet. Kort fortalt en optimal plassering i forhold til byens fasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, garderobe, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260201
Addresse	Helgesens gate 10 A		
Postnr.	0553	Sted	OSLO
Selgers navn	Eirik Lunder		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2022 (23.11.2022)

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

5887588

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovert i 2015. Arbeidet inkluderte nytt membran/tettesjikt og nytt sluk. Arbeidet er opplyst utført av Rørlegger Kontakten AS, med membran utført av Eidsvoll Taktekking AS. Arbeidet ble utført før min eiertid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Kontakten AS. Membran/tettesjikt er opplyst utført av Eidsvoll Taktekking AS. Arbeidet ble utført før min eiertid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt/membran ble lagt i forbindelse med totalrenovering av badet i 2015. Membran er opplyst utført av Eidsvoll Taktekking AS. Arbeidet ble utført før min eiertid.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet i forbindelse med totalrenovering av badet i 2015. Arbeidet ble utført før min eiertid.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I tidligere egenerklæring er det opplyst at det elektriske anlegget og sikringsskapet ble fornyet i 2015 av Raufoss Installasjon AS. Badet ble totalrenovert samme år og har varmekabler. Arbeidet ble utført før min eiertid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Raufoss Installasjon AS. Arbeidet ble utført før min eiertid.

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført rørleggerarbeid i forbindelse med totalrenovering av badet i 2015, herunder skifte av sluk. Arbeidet er opplyst utført av Rørlegger Kontakten AS. Arbeidet ble utført før min eiertid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Kontakten AS. Arbeidet ble utført før min eiertid.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere egenerklæring opplyser at det elektriske anlegget og sikringsskapet ble fornyet i 2015 av Raufoss Installasjon AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Raufoss Installasjon AS. Arbeidet ble utført før min eiertid.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Feieteknikk AS har utført gjennomgang og rens av ventilasjonen. For leilighet 202 ble to ventiler på badet renset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport fra Feieteknikk AS etter gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegget. For leilighet 202 er det opplyst at to ventiler på badet ble renset.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Feieteknikk AS utførte befaring og undersøkelse av ventilasjonssystemet 20.11.2025. For leilighet 202 ble to ventiler på badet renset.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det ble ikke registrert konkrete avvik for leilighet 202 i rapporten. To ventiler ble renset.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere egenerklæring opplyser at tegninger for balkonger var sendt til Byantikvaren og godkjent der, og at saken skulle drøftes videre i borettslaget. Borettslaget arbeider også med planlegging av fremtidig renovering av bygården/fasaden.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget arbeider med planlegging av fremtidig renovering av bygården/fasaden. Omfang og kostnader er foreløpig ikke avklart.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret har opplyst at enkelte beboere har meldt om fukt og mugg i bygården. Jeg kjenner ikke til slike forhold i leilighet 202.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært observert skjeggkre i borettslagets fellesarealer. Jeg har ikke observert skjeggkre i leilighet 202. Styret har fulgt opp med skadedyrfirma og behandling.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.10.2026

Signert av *Eirik Lunder*

Initialer selger:
E L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Helgesens gate 10A, 0553 OSLO**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364320**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80569734**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **230,48**

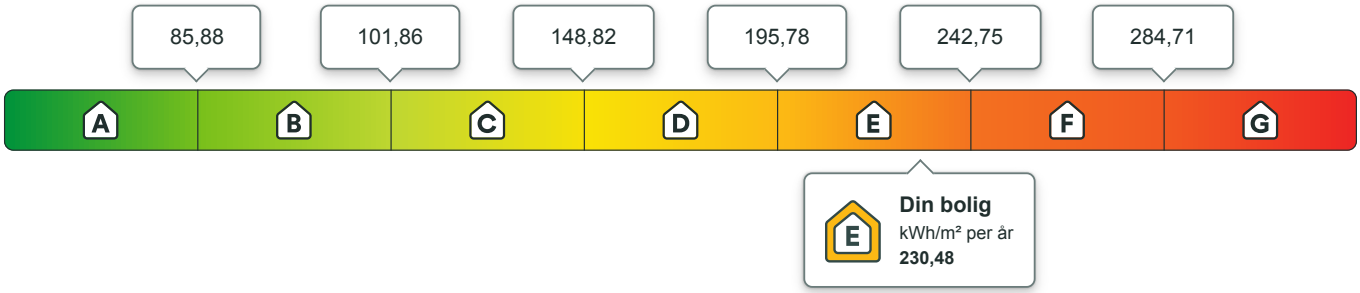
Helgesens gate 10A, 0553 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 859,35	**230,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Helgesens gate 10A, 0553 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Helgesens gate 10A, 0553 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Frontline Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Gøteborggata 6B
0566OSLO

Deres ref.: 302260201
Vår ref.: 542-1-202/10039
Dato: 29.09.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Borettslaget Helgesens Gate 10.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Borettslaget Helgesens Gate 10**
Organisasjonsnummer:	943792933
Gårds- og bruksnummer:	228 / 73
Seksjons-/andelsnummer:	202
Adresse:	Helgesens gate 10 A, 0553 OSLO
Eier/medeier:	Lunder, Eirik

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag	1 653.00
Telia Bredbånd	341.00
Felleskostnader	5 517.00
Eiendomsskatt A-konto	200.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 7 711.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 183 175**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 13 364

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1213.14.87272
Rest lånebeløp:	2 437 591.90
Innfrielsedato:	10.03.2038
Rente type:	6.25%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget Helgesens Gate 10 har bestemmelser om forkjøpsrett.(!) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue - dager fra budet ble akseptert av selger og skriftlig melding, med opplysninger om pris og andre vilkår for eierskiftet, kom frem til styret i Borettslaget. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftelig forhåndsvarsel om at andel kan skifte eier.
Styregodkjenning:	Nei.
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 88139962

Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser for dyrehold
Parkering:	Borettslaget Helgesens Gate 10 disponerer ikke parkeringsplasser.
Internett/TV:	Borettslaget Helgesens Gate 10 har inngått kollektiv avtale med Telia på Bredbånd. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundetjeneste tlf. 21900730 eller styremail@telia.no.
Sikringsordning:	Borettslaget Helgesens Gate 10 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2026: Borettslaget planlegger vedlikehold av bygården. 2022: Installert ny, tidsriktig port 2017: Nytt heldekkende brannvarslingsanlegg. 2016: Rengjøring av avløpssystemet. 2015: Branntetting i kjeller, skiftet koblingsbokser ifb. brannmaling, ny belysning, oppussing oppganger og gulvarbeider loft.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styre.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei.
Øvrig informasjon:	Næringslokalet og borettslaget i Helgesens gate 10 er organisert i et eierseksjonssameie, Sameiet Helgesens gate 10, med 2 seksjoner (næringsseksjon og samleseksjon bolig) hvorav borettslaget er seksjon 1. Planer om utbygging av balkonger fremlagt på årsmøtet 2022, ikke vedtak. Stor motstand blant andelseierne – mener både verdi og trivsel forringes for leiligheter som ikke kan få balkong. Administrasjonsbidrag ved eierskifte: Kjøper blir fakturert for administrasjonsbidrag ifm eieskifte Administrasjonsbidrag ved inn -og utflytting: Andelseier/selger blir fakturert for administrasjonsbidrag ifm inn -og utflytting.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 29.09.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Anne Karine Wilson Poulsson
Epost:	BorettslagetHelgesensgate10@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

BORETTSLAGET HELGESENS GATE 10

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinær generalforsamling i Borettslaget Helgesens Gate 10

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 20.05.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: Bakgården Helgesens gate 10

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026

Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 80 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Anne Karine Wilson Poulsson	På valg: 2027
Styremedlem	Jarand Akselberg Tomter	På valg: 2027
Styremedlem	Trym Brox Bjørvik	På valg: 2027
Styremedlem	Lis Madeleine Lonning	På valg: 2026
Styremedlem	Randi Holth Skarbø	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:

Det skal velges 2 styremedlemmer.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Renovering av bygård – til orientering

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det må settes en plan for renovering av bygården vår. Det er ikke gjort nødvendig vedlikehold på mange år, og nå faller murpussen av – og vi i borettslaget er ansvarlig for ev. skader dette medfører. Gjennomgang av (de manglende) luftesystemene i gården viste også behov for ventiler i fasade/nye vindu. Vi ligger innenfor rød sone i kulturmiljøfredningen for Birkelunden og kan bli pålagt å tilbakeføre fasaden nærmere det originale, så styret har satt i gang kartlegging av økonomiske støtteordninger for dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Saken er til orientering. Renovering betyr betydelige utgifter, noe styret vil jobbe med å kartlegge i neste periode.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Årsrapport fra styret

Perioden mai 2025 til mai 2026

Innledning

Denne årsrapporten oppsummerer styrets arbeid i perioden mai 2025 til mai 2026. Rapporten gir en oversikt over gjennomførte tiltak, pågående saker og temaer som styret anbefaler at generalforsamlingen og/eller nytt styre følger opp videre.

1. Gjennomførte og ferdigstilte saker

Utekran i bakgården

Styret har fulgt opp feilkobling på rør som førte til at det kom kokende vann fra springen i bakgården. Feilen ble utbedret, og utekrana ble fikset i august.

Boder

Styret har hatt boder som tema i perioden. Saken er nå avklart, og alle boder er opptatt. Det er derfor per nå ikke ledige boder for bytte eller salg gjennom borettslaget.

Eventuelt bytte eller kjøp av bod må avklares direkte mellom berørte beboere.

Bredbånd

Styret har vurdert løsning for bredbånd i borettslaget. Det er gravd og lagt klart for fiber. På grunn av bindingstid i dagens avtale med Telia vil ny fibernettløsning tidligst være aktuell fra rundt november 2026.

2. Pågående saker styret har startet

Vedlikehold, inneklima og økonomi

Som del av arbeidet med vedlikehold og oppgradering har et styremedlem deltatt på et møte i regi av Murbyskolen/Murbyen Oslo, med foredrag og veiledning om vedlikehold av eldre murbygninger, planlegging av tiltak og aktuelle tilskuddsordninger.

Bygården står etter det styret kjenner til på Byantikvarens gule liste, som innebærer at bygningen er registrert med verneinteresse. Styret har også fått opplyst, i dialog med Oslo kommune/Byantikvaren, at bygården ligger innenfor en rødmerket vernesone knyttet til Paulus kirke og de nærmeste kvartalene rundt kirken.

Dette gjør at fremtidig oppussing og vedlikehold bør vurderes i lys av bygårdens og områdets verneinteresser. Det kan blant annet være aktuelt å se på tilbakeføring av fasade og eventuelt andre bygningsmessige elementer i forbindelse med oppussing.

Slike tiltak kan innebære økte kostnader, men det finnes også støtte- og tilskuddsordninger, samt faglig bistand, som kan være relevant for borettslaget.

Murbyen Oslo tilbyr støtte og bistand til planlegging og prioritering av tiltak for eldre bygårder som vår. Styret anbefaler derfor at nytt styre følger opp arbeidet med vedlikeholdsplan og prioritering av tiltak i samråd med Murbyen Oslo og andre relevante fagmiljøer/kommunale instanser. Dette bør ses i sammenheng med bygårdens verneinteresser, behovet for fasadevedlikehold, inneklima, ventilasjon og borettslagets økonomiske handlingsrom.

Brannsikkerhet og tilsyn

Styret har fulgt opp forhold knyttet til brannsikkerhet, herunder tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten. Forhold som gjelder fellesarealer og felles bygningsmasse følges opp av styret i samarbeid med relevante leverandører og/eller forretningsfører.

Eventuelle avvik eller tiltak som gjelder den enkelte leilighet, må den enkelte andelseier selv melde inn og følge opp. Styret anbefaler at alle beboere setter seg inn i eventuelle merknader som gjelder egen boenhet, og sørger for nødvendig oppfølging.

Skadedyrkontroll

Styret har i perioden fulgt opp spørsmål knyttet til skjeggkre. Det er bestilt ny behandling fra skadedyrfirma for å redusere forekomsten og følge opp problemet videre.

3. Saker som bør følges opp av nytt styre

Avfuktere i kjeller

De to avfukterne som tidligere var montert i kjelleren, er demontert og fjernet / skal fjernes. Nytt styre må følge opp saken og bestille nye avfuktere som del av det videre arbeidet med klima og fuktighet i kjellerarealene.

Videre arbeid med vedlikeholdsplan

Nytt styre bør følge opp arbeidet med vedlikeholdsplan, aktuelle tilskuddsordninger og videre prioritering av tiltak. Dette bør ses i sammenheng med behov for oppgradering av bygården, murpuss/fasade, inneklima, ventilasjon og borettslagets økonomiske handlingsrom.

Bredbånd fra 2026

Ny fibernettløsning vil tidligst være aktuell rundt november 2026 på grunn av bindingstid i dagens avtale med Telia. Nytt styre bør følge opp saken nærmere når bindingstiden nærmer seg utløp, herunder fremdrift og eventuelle kostnadskonsekvenser.

Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeid i perioden. Vi anbefaler at generalforsamlingen tar stilling til de sakene som fremmes, og at nytt styre følger opp pågående arbeid i tråd med vedlikeholdsplan, HMS-arbeid og prioriterte tiltak.

Borettslaget Helgesens gate 10

2025

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Årsregnskap for Borettslaget Helgesens gate 10

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 239 072	1 122 492	1 236 755	1 281 736
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 239 072**	**1 122 492**	**1 236 755**	**1 281 736**
Lønn og personalkostnader	2	91 280	91 280	91 280	91 280
Renhold		0	4 750	0	0
Kabel-TV/Bredbånd		70 925	65 891	68 600	73 500
Kommunale avgifter		81 411	79 947	86 200	87 100
Andre driftskostnader	3	12 664	4 629	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	3	37 150	1 338	10 000	10 000
Eksterne tjenester	3	96 927	90 179	90 900	93 800
Andre kostnader	3	529 840	468 425	528 338	550 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**920 198**	**806 440**	**876 318**	**906 930**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**318 874**	**316 052**	**360 437**	**374 806**
DRIFTSRESULTAT:		**318 874**	**316 052**	**360 437**	**374 806**
Finansinntekter		231	0	0	0
Finanskostnader		166 686	178 830	170 700	149 200
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-166 455**	**-178 830**	**-170 700**	**-149 200**
ÅRSRESULTAT		**152 419**	**137 222**	**189 737**	**225 606**
Resultat		**152 419**	**137 222**	**189 737**	**225 606**
Overført annen egenkapital		**152 419**	**137 222**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**152 419**	**137 222**	**0**	**0**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Balanse

Borettslaget Helgesens gate 10

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	11 492 311	11 492 311
Sum varige driftsmidler		**11 492 311**	**11 492 311**
Sum anleggsmidler		**11 492 311**	**11 492 311**
Kundefordringer		0	52 990
Forskuddsbetalte kostnader		122 915	0
Sum fordringer		**122 915**	**52 990**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	82 417	121 383
SUM OMLØPSMIDLER		**205 332**	**174 373**
SUM EIENDELER		**11 697 643**	**11 666 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		**9 000**	**9 000**
Vedlikeholdsfond		200 000	200 000
Annen egenkapital		5 796 709	5 644 290
Sum opptjent egenkapital		**5 996 709**	**5 844 290**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**6 005 709**	**5 853 290**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 532 406	2 664 092
Borettsinnskud	8	3 129 720	3 129 720
Sum annen langsiktig gjeld		**5 662 126**	**5 793 812**
Leverandørgjeld		5 355	140
Annen kortsiktig gjeld		24 453	19 442
Sum kortsiktig gjeld		**29 808**	**19 582**
SUM GJELD		**5 691 934**	**5 813 394**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 697 643**	**11 666 684**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Balanse

Borettslaget Helgesens gate 10

	Note	2025	2024

OSLO,
Borettslaget Helgesens gate 10

Anne Karine Wilson Poulsson Styrets leder	Randi Holth Skarbø Styremedlem	Lis Madeleine Lonning Styremedlem
Trym Brox Bjørvik Styremedlem	Jarand Akselberg Tomter Styremedlem	

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Disponible midler

Borettslaget Helgesens gate 10

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**154 791**	**140 185**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	152 419	137 222
Endring langsiktige lån	-131 686	-122 616
B. Årets endring i disponible midler	**20 733**	**14 606**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**175 524**	**154 791**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	122 915	52 990
Kontanter og Bank	82 417	121 383
Omløpsmidler	**205 332**	**174 373**
Kortsiktig gjeld	-29 808	-19 582
Disponible midler	**175 524**	**154 791**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	871 560
Fakturert renter og avdrag	298 824
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	68 688
Sum driftsinntekter	**1 239 072**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader Eiendom - diverse utlegg	3 513
Nøkkel -Certego AS	9 151
Sum andre driftskostnader	**12 664**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rens av ventilasjonsanlegg - Feieteknikk AS	28 125
Arbeid, elekstrisk sluttstykke - Låsesmed Ronny Karlsen	6 075
Sesongarbeider på uteområder - Henting av søppel - A6 Power AS	2 950
Sum reparasjon og vedlikehold	**37 150**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	16 139
Andre konsulenthonorarer	19 338
Forretningsførsel og regnskap	51 250
Tredjepartsopplysninger	5 950
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	**96 927**

Andre kostnader

	2025
Felleskostnader- Sameiet Helgesens Gate 10	513 540
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 048
Gebyrer ved purring	211
Annen kostnad	1 603
Tap på fordringer	169
Kostnader fra inkassoselskap	144
Sum andre kostnader	**529 840**

Note 4 Annlegsmiddel

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	10 942 311	550 000	11 492 311
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**10 942 311**	**550 000**	**11 492 311**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**10 942 311**	**550 000**	**11 492 311**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Anskaffelses år 1987.
Bygning er avskrevet med 0% - det er jevnlig vedlikehold som opprettholder verdien.

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	82 416
Skattetrekkskonto	1
Saldo per 31.12.	**82 417**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 1
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Vedlikeholdsfond	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	9 000	200 000	5 644 290	**5 853 290**
Årsresultat	0	0	152 419	**152 419**
Saldo 31.12	**9 000**	**200 000**	**5 796 709**	**6 005 709**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	3 900 000
Restlån per 01.01.	2 664 092
Nedbetalt i år	131 686
Restsaldo per 31.12.	**2 532 406**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 2038
Renter: 6,05%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 2 532 406 til kredittinstitusjoner, derav kr. 1 522 866 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	3 129 720
Pantelån	2 532 406
Totalt	**5 662 126**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger/Tomt	11 492 311
Totalt	**11 492 311**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Helgesens Gate 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Helgesens Gate 10.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: RIPKN-1WFWP-S19FL-2X4BD-F2SR5-8TA8I

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: RIPKN-1WFWP-S19FL-2X4BD-F2SR5-8TA8I

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 13:58:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RIPKN-1WFWP-S19FL-2X4BD-F2SR5-8TA8I

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Protokoll for ordinær generalforsamling 2026
i Borettslaget Helgesens Gate 10 org.nr. 943792933

Møtedato:	onsdag, 20. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Bakgården
Tilstede fra forretningsfører:	Jeanine Tysland
Møtet ble åpnet av:	Jeanine Tysland

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jeanine Tysland v/Ecit Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Jeanine Tysland v/Ecit Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jarand Akselberg Tomter foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
12 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 12 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: c9ff2904-9880-409e-a21f-1df68d1b044c

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 80 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Anne Karine Wilson Poulsson	På valg: 2027
Styremedlem	Jarand Akselberg Tomter	På valg: 2027
Styremedlem	Trym Brox Bjørvik	På valg: 2027
Styremedlem	Lis Madeleine Lonning	På valg: 2026
Styremedlem	Randi Holth Skarbø	På valg: 2026

Valg:

Randi Holth Skarbø ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.
Hans Magnus Overå ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Anne Karine Wilson Poulsson	På valg: 2027
Styremedlem:	Jarand Akselberg Tomter	På valg: 2027
Styremedlem:	Trym Brox Bjørvik	På valg: 2027
Styremedlem:	Randi Holth Skarbø	På valg: 2028
Styremedlem:	Hans Magnus Overå	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

Document ID: c9ff2904-9880-409e-a21f-1df68d1b044c

7. Innkomne saker

7.1 Renovering av bygård – til orientering

Forslagsstiller: styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det må settes en plan for renovering av bygården vår. Det er ikke gjort nødvendig vedlikehold på mange år, og nå faller murpussen av – og vi i borettslaget er ansvarlig for ev. skader dette medfører. Gjennomgang av (de manglende) luftesystemene i gården viste også behov for ventiler i fasade/nye vindu. Vi ligger innenfor rød sone i kulturmiljøfredningen for Birkelunden og kan bli pålagt å tilbakeføre fasaden nærmere det originale, så styret har satt i gang kartlegging av økonomiske støtteordninger for dette.

Styrets forslag til vedtak:
Saken er til orientering. Renovering betyr betydelige utgifter, noe styret vil jobbe med å kartlegge i neste periode.

Vedtak: Tatt til orientering.

Møtet ble avsluttet klokken 18:25. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Jeanine Tysland	Navn: Jarand Akselberg Tomter

Document ID: c9ff2904-9880-409e-a21f-1df68d1b044c

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: c9ff2904-9880-409e-a21f-1df68d1b044c

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

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

2026-05-21 09:08:17 UTC+00:00

Jarand Akselberg Tomter

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-4254918

2026-05-21 09:33:44 UTC+00:00

Jeanine Angelique Tysland



93d60cfb-6f4f-4fdc-8f06-752760d142d3

Document ID: c9ff2904-9880-409e-a21f-1df68d1b044c

Borettslaget Helgesens gate 10

2025

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Årsregnskap for Borettslaget Helgesens gate 10

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 239 072	1 122 492	1 236 755	1 281 736
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 239 072**	**1 122 492**	**1 236 755**	**1 281 736**
Lønn og personalkostnader	2	91 280	91 280	91 280	91 280
Renhold		0	4 750	0	0
Kabel-TV/Bredbånd		70 925	65 891	68 600	73 500
Kommunale avgifter		81 411	79 947	86 200	87 100
Andre driftskostnader	3	12 664	4 629	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	3	37 150	1 338	10 000	10 000
Eksterne tjenester	3	96 927	90 179	90 900	93 800
Andre kostnader	3	529 840	468 425	528 338	550 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**920 198**	**806 440**	**876 318**	**906 930**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**318 874**	**316 052**	**360 437**	**374 806**
DRIFTSRESULTAT:		**318 874**	**316 052**	**360 437**	**374 806**
Finansinntekter		231	0	0	0
Finanskostnader		166 686	178 830	170 700	149 200
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-166 455**	**-178 830**	**-170 700**	**-149 200**
ÅRSRESULTAT		**152 419**	**137 222**	**189 737**	**225 606**
Resultat		**152 419**	**137 222**	**189 737**	**225 606**
Overført annen egenkapital		**152 419**	**137 222**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**152 419**	**137 222**	**0**	**0**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Balanse

Borettslaget Helgesens gate 10

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom	4	11 492 311	11 492 311
Sum varige driftsmidler		**11 492 311**	**11 492 311**
Sum anleggsmidler		**11 492 311**	**11 492 311**
Kundefordringer		0	52 990
Forskuddsbetalte kostnader		122 915	0
Sum fordringer		**122 915**	**52 990**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	82 417	121 383
SUM OMLØPSMIDLER		**205 332**	**174 373**
SUM EIENDELER		**11 697 643**	**11 666 684**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		**9 000**	**9 000**
Vedlikeholdsfond		200 000	200 000
Annen egenkapital		5 796 709	5 644 290
Sum opptjent egenkapital		**5 996 709**	**5 844 290**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**6 005 709**	**5 853 290**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 532 406	2 664 092
Borettsinnskud	8	3 129 720	3 129 720
Sum annen langsiktig gjeld		**5 662 126**	**5 793 812**
Leverandørgjeld		5 355	140
Annen kortsiktig gjeld		24 453	19 442
Sum kortsiktig gjeld		**29 808**	**19 582**
SUM GJELD		**5 691 934**	**5 813 394**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 697 643**	**11 666 684**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Balanse

Borettslaget Helgesens gate 10

	Note	2025	2024

OSLO,
Borettslaget Helgesens gate 10

Anne Karine Wilson Poulsson Styrets leder	Randi Holth Skarbø Styremedlem	Lis Madeleine Lonning Styremedlem
Trym Brox Bjørvik Styremedlem	Jarand Akselberg Tomter Styremedlem	

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Disponible midler

Borettslaget Helgesens gate 10

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**154 791**	**140 185**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	152 419	137 222
Endring langsiktige lån	-131 686	-122 616
B. Årets endring i disponible midler	**20 733**	**14 606**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**175 524**	**154 791**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	122 915	52 990
Kontanter og Bank	82 417	121 383
Omløpsmidler	**205 332**	**174 373**
Kortsiktig gjeld	-29 808	-19 582
Disponible midler	**175 524**	**154 791**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	871 560
Fakturert renter og avdrag	298 824
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	68 688
Sum driftsinntekter	**1 239 072**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader Eiendom - diverse utlegg	3 513
Nøkkel -Certego AS	9 151
Sum andre driftskostnader	**12 664**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rens av ventilasjonsanlegg - Feieteknikk AS	28 125
Arbeid, elekstrisk sluttstykke - Låsesmed Ronny Karlsen	6 075
Sesongarbeider på uteområder - Henting av søppel - A6 Power AS	2 950
Sum reparasjon og vedlikehold	**37 150**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	16 139
Andre konsulenthonorarer	19 338
Forretningsførsel og regnskap	51 250
Tredjepartsopplysninger	5 950
Annen fremmed tjeneste	4 250
Sum eksterne tjenester	**96 927**

Andre kostnader

	2025
Felleskostnader- Sameiet Helgesens Gate 10	513 540
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	3 048
Gebyrer ved purring	211
Annen kostnad	1 603
Tap på fordringer	169
Kostnader fra inkassoselskap	144
Sum andre kostnader	**529 840**

Note 4 Annlegsmiddel

	Bygninger	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	10 942 311	550 000	11 492 311
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**10 942 311**	**550 000**	**11 492 311**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**10 942 311**	**550 000**	**11 492 311**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Anskaffelses år 1987.
Bygning er avskrevet med 0% - det er jevnlig vedlikehold som opprettholder verdien.

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	82 416
Skattetrekkskonto	1
Saldo per 31.12.	**82 417**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 1
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 0

Note 6 Egenkapital

	Andelskapital	Vedlikeholdsfond	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	9 000	200 000	5 644 290	**5 853 290**
Årsresultat	0	0	152 419	**152 419**
Saldo 31.12	**9 000**	**200 000**	**5 796 709**	**6 005 709**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	3 900 000
Restlån per 01.01.	2 664 092
Nedbetalt i år	131 686
Restsaldo per 31.12.	**2 532 406**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 2038
Renter: 6,05%

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 2 532 406 til kredittinstitusjoner, derav kr. 1 522 866 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2025
Borettsinnskudd	3 129 720
Pantelån	2 532 406
Totalt	**5 662 126**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på:

	2025
Bygninger/Tomt	11 492 311
Totalt	**11 492 311**

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

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

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

2026-04-15 10:04:13 UTC+00:00

Anne Karine Wilson Poulsson

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1278829

2026-04-15 16:41:15 UTC+00:00

Jarand Akselberg Tomter

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-4254918

2026-04-15 21:29:52 UTC+00:00

Trym Brox Bjørvik

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2515080

2026-04-16 07:11:41 UTC+00:00

Randi Holth Skarbø

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-2717268

2026-04-20 12:08:23 UTC+00:00

Lis Madeleine Lonning

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-2622704

Document ID: 006f8e1d-3572-4047-87e5-3af1a3e8f47b

Husordensregler

Borettslaget Helgesensgate 10

Borettshaverne i Helgesensgate 10 er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling.

§1 Generelt

Borettshaver plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og utvise god folkeskikk. Borettshaver er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§2 Alminnelige ordensregler

1/ Inngangsdører og dører til kjeller og loft skal holdes låst.

2/ Det må ikke hensettes ski, kjelker, sykler, leketøy m.v. i oppgangen, kjelleren eller borettslagets fellesbod.

3/ Andelseier plikter å påse at røykvarslere og brannslokningsapparat er i orden.

4/ Motorkjøretøyer er ikke tillatt parkert i bakgården iht avtale om bruk av fellesområder fra Oslo kommune, Byfornyelsen, pr. 1988.

5/ Unngå bruk av tørkesnorer i bakgarden på offentlige høytidsdager.

6/ Vis hensyn til beplantning ved lek på gresset.

7/ Flaggstenger, antenner, markiser, skilt o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

8/ Det er ikke lov å røyke i oppgangene.

§3 Regler om ro

Det skal være alminnelig ro i borettslaget fra 23:00 til 07:00. Det er ikke tillatt å banke, bore eller utføre annet støyende arbeid etter 20:00 på hverdager og etter 17:00 på lørdager. På søndager, helligdager og høytidsdager er dette ikke tillatt.

§4 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader som dyr måtte påføre person eller eiendom I borettslaget

§5 Søppel/papir

Søppel skal pakkes inn og legges i søppelkassene. Det er ikke lov å sette søppel ved siden av kassene, heller ikke slik at lokket på kassen ikke kan lukkes. Papir skal kastes i egen kasse. Søppelkassene er kun til husholdningsavfall. Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting og olje i søppelkassene. Ved flytting/oppussing ol. skal søppel fjernes på annen måte.

§6 Trappevask

Trappene skal vaskes hver uke. Borettshavere i hver etasje deler ansvaret for trappen ned til etasjen under.

§7 Vann, ledninger og ventilasjon

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Alle lufteluker i leilighetene bør holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet.
Ved renovering av bad eller elektrisk utstyr skal styret informeres, og godkjente fagfolk skal utføre jobben.

§8 Dugnad

Det arrangeres dugnad en gang i året (mai). Ved frafall skal styret informeres en uke i forveien for mulighet til endring av dato.

§9 Meldinger fra styret

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.

§10 Vedtekter

Det vises forøvrig til vedtektene.

PUBLIC

VEDTEKTER
FOR
BORETTSLAGET HELGESENSGATE 10

Vedtatt i generalforsamling 06.06.2007
Revidert i ordinær generalforsamling 06.05.2010
Revidert i ordinær generalforsamling 25.05.2022
Revidert i ordinær generalforsamling 20.05.2025

§ 1 Borettslagets navn og formål

1. Borettslagets navn er 'Borettslaget Helgesensgate 10' ("Borettslaget"). Borettslaget ligger i Oslo Kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune.
2. Borettslaget er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom.

§ 2 Andeler og andelseiere

1. Andelene i borettslaget lyder på NOK 500.
2. Det skal være tilknyttet en andel til hver leilighet i Borettslaget.
3. Andelseier er den som eier andel i Borettslaget.
4. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen andelseier kan eie mer enn en andel.
5. Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for Borettslagets forpliktelser.
6. Den enkelte andelseier har enerett til bruk av leiligheten som er tilknyttet vedkommendes andel i borettslaget, samt rett til å benytte Borettslagets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden eller forholdene.
7. Andelseiere skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis, som skal inneholde lagets navn, dato for registrering, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn, samt angi hvilken leilighet som er knyttet til andelen.

§ 3 Fellesutgifter

1. Den enkelte andelseier plikter å betale sin andel av fellesutgiftene i Borettslaget ("Husleien). Husleien dekker utgifter til blant annet varmtvann, kabel-TV, forsikringer, kommunale avgifter, avsetning til vedlikeholdsfond og renter og avdrag på andel av Borettslagets lån.
2. Husleien skal betales månedlig. Styret kan endre Husleiens størrelse med 1 - én - måneds skriftlig varsel.

§ 4 Andelseiers bruk av leiligheten. Bruksoverlatelse.

1 Leilighetene skal kun brukes til beboelse.
2. Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseier må ikke foreta seg noe som kan øke forsikringspremien eller andre utgifter for Borettslaget.
3. Andelseier plikter å rette seg etter husordensreglene for Borettslaget slik de gjelder til enhver tid.
4. Dyrehold er bare tillatt i den utstrekning dette ikke er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for de andre andelseiere.
5. Bruksoverlatelse, herunder utleie, av leilighet er tillatt i henhold til reglene i borettslagsloven. Den som skal overta bruken av leiligheten må godkjennes av styret i borettslaget, for at bruksoverlatelsen skal være gyldig. Før slik godkjennelse foreligger, er det ikke anledning til å gjennomføre bruksoverlatelsen. Har styret ikke sendt andelseieren skriftlig melding innen 30 dager etter at styret mottok søknaden om godkjenning til bruksoverlatelse, skal slik godkjennelse anses som gitt.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier plikter å holde leiligheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
2. Andelseier skal uten ugrunnet opphold utbedre forhold som ikke er forsvarlige eller forskriftsmessig, og arbeidet skal

utføres på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan Borettslaget beslutte å sette leiligheten i forsvarlig stand for andelseiers egen regning. Styret i Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som er nødvendig for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

3. Andelseierens plikt til å holde leiligheten ved like omfatter blant annet plikt til å holde ved like vinduer, rør, ledninger, utstyr, apparat og innvendige overflater i leiligheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, gulvbelegg, vegg-, gulv- eller himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Med mindre årsaken til det nødvendige vedlikeholdet skyldes andelseierens forsettlige eller grovt uaktsomme opptreden, omfatter vedlikeholdsplikten ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
4. Andelseier skal jevnlig kontrollere at installasjoner som er tilknyttet vann er i forsvarlig stand. Dersom det utføres reparasjoner, utbedringer eller annet arbeid på installasjoner som er tilknyttet eller skal tilknyttes vann, skal andelseieren uten ugrunnet opphold skriftlig informere styret i Borettslaget om tiltaket, herunder hva som har konkret har blitt utført og hvem som har utført arbeidet.

§ 6 Borettslagets plikter

Borettslaget plikter å sørge for at bygningen med felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Vedlikehold av fellesarealer og belysning av disse påhviler borettslaget.

§ 7 Overdragelse av andeler

1. Andelseier har rett til å overdra sin andel. Hver andel kan bare overdras sammen med det tilknyttede innskudd.
2. Ved overdragelse må erververen godkjennes av styret for at overdragelsen skal bli gyldig, og erververen har ikke rett til å overta leiligheten, herunder å flytte inn, uten at erververen på forhånd har mottatt skriftlig godkjennelse fra styret.
3. Godkjenning kan nektes når det er saklig grunn for det. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal styret sende både erververen og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at styret mottok søknaden om godkjenning. **I** meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
4. Har styret innen utløpet av denne fristen ikke gitt melding med opplysninger som nevnt, er erververen å anse som godkjent.
5. Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av slektninger i rett opp- eller nedstigende linje til disse, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andel seieren i minst to år har hatt felles husstand med.
6. Godkjennelsen fra styret kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake.

§ 8 Forkjøpsrett

1. Når en andel i Borettslaget skifter eier har de øvrige andelseierne forkjøpsrett.
2. Forkjøpsrett gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.
3. Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 8-4, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
4. Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

   Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

5. Nærmere om forkjøpsretten:
   Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, beslutter styret i borettslaget i henhold til retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem av andelseierne som skal få overta andelen. Ved bedømmelsen av hvem som skal få overta andelen, skal styret treffe sin beslutning basert på følgende retningslinjer:
   a. Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen.
   b. Står to eller flere andelseiere likt med hensyn til ansiennitet, skal det legges vekt på husstandens størrelse, herunder antall barn og barnas alder, og medisinske behov.
   c. Uavhengig av punkt a og b ovenfor skal en andelshaver som søker å overta andel som er tilknyttet leilighet av samme størrelsesorden som den vedkommende eier, ha fortrinnsrett til å overta andelen før den tildeles en søker fra en mindre leilighet.

6. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

7. I den utstrekning annet ikke følger bestemmelsene i vedtektene, skal reglene om forkjøpsrett i borettslagsloven gjelde.

§ 9 Styret

1. Styret i Borettslaget skal bestå av 5 medlemmer som velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.
2. Styremedlemmer velges for en periode på 2 år. Så vel styrets leder som styrets øvrige medlemmer kan velges på ny etter utløpet av denne perioden.
3. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 10 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret kan treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
2. Styremøter holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier det.
3. Styrets leder innkaller til styremøte. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
4. Styret er vedtaksført når minst 3 - tre - av styrets medlemmer er til stede. Det skal føres referat fra styremøtene.
5. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.
6. Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen har gitt sin tilslutning med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe vedtak som nevnt i § 8-9 i Borettslagsloven.
7. Lagets firma tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.
8. Styret kan gi prokura.

§ 11 Forretningsførsel

Forretningsførselen utføres av den forretningsfører som styret utpeker.

§ 12 Generalforsamling

1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
2. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Generalforsamlingen innkalles av styret.
3. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller andelseiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4. Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til alle andelseiere. Alle varsel kan sendes til sist oppnevnte adresse, som skal være Helgesens gate 10 i Oslo med mindre andelseier har gitt skriftlig melding til styret om at annen adresse skal benyttes. Innkallingen skal skje med minst 8 høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, likevel minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
5. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 14 dager før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

§ 13 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
    a. Opptaking av navnefortegnelse.
    b. Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne forbindelse spørsmål om anvendelse av disponible midler eventuelt dekning av negative disponible midler.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av styremedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallingen til møtet behandles.

§ 14 Vedtak på generalforsamlingen

1 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres spørsmålet ved neste generalforsamling, som tidligst kan avholdes 8 dager senere.
2. Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
3. Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og &I andelseier krever det.
4. Representanter for forretningsfører har rett til å være til stede i generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.
5. Det skal føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 15 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret. Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være foreligge innen 8 dager før ordinær generalforsamling avholdes innen utløpet av juni. I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som viktige ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

§ 16 Revisjon

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, sjekke at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig - uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 16 Oppløsning av borettslaget
Vedtak om frivillig oppløsning må gjøres i henhold til reglene i § **11-1** i Borettslagsloven

§ 18 Vedtektsendringer
Vedtektsendringer kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 19 Administrasjonsbidrag

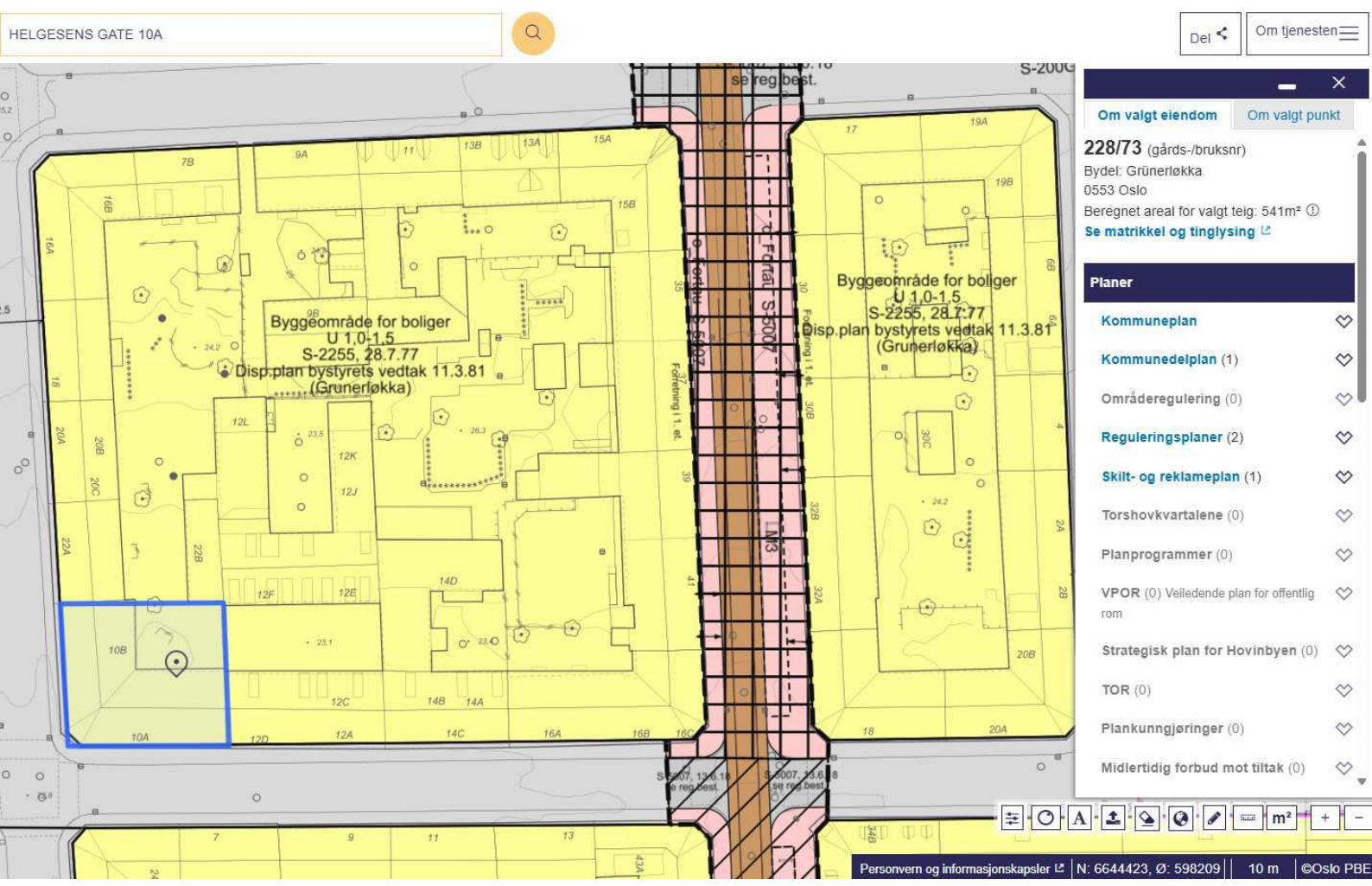
a. ved eierskifte

1. Ved salg eller annen overdragelse av andel i borettslaget skal kjøperen betale et administrasjonsbidrag til borettslaget.
2. Bidraget fastsettes til kr 2500 og skal dekke borettslagets kostnader til behandling av eierskifte, inkludert kommunikasjon med forretningsfører, innhenting av nødvendige dokumenter og eventuelle tinglysingsrelaterte oppgaver.
3. Bidraget forfaller til betaling ved eierskiftet og skal være betalt før overtakelse av andelen kan finne sted.
4. Størrelsen på bidraget kan justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen.

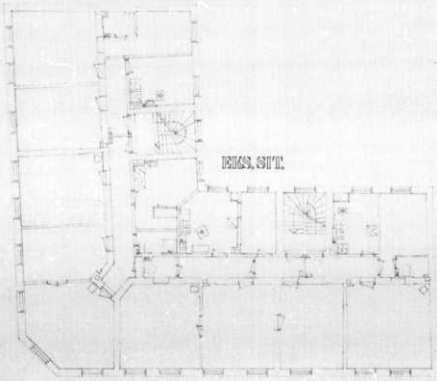
b. ved inn -og utflytting samt oppussing

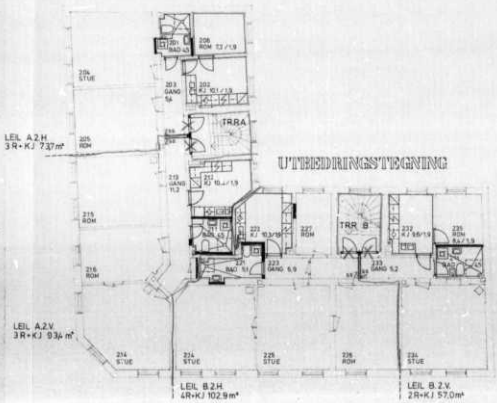
1. Ved inn- og utflytting skal andelseier/selger betale et administrasjonsbidrag til borettslaget på kr 1500. Bidraget skal dekke kostnader knyttet til administrasjon og normal slitasje på fellesarealer i forbindelse med flytting eller oppussing.
2. Dersom flytting eller oppussing medfører skade eller unormal slitasje på fellesarealer, kan styret ilegge et tillegg tilsvarende dokumenterte utgifter til reparasjon, renhold eller annen nødvendig utbedring.
3. Bidraget forfaller til betaling ved overtakelse/utflytting og faktureres andelseier/selger.
4. Eventuelle tvister om bidragets størrelse eller grunnlag behandles av styret.

§ 20 Forholdet til Borettslagsloven
Så fremt ikke annet følger av bestemmelsene i vedtektene, skal reglene i Borettslagsloven gjelde.


HELGESENS GATE 10A
Del
Om tjenesten
Om valgt eiendom
Om valgt punkt
228/73 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0553 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 541m²
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan (1)
Områderegulering (0)
Reguleringsplaner (2)
Skilt- og reklameplan (1)
Torshovkvartalene (0)
Planprogrammer (0)
VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
Strategisk plan for Hovinbyen (0)
TOR (0)
Plankunngjøringer (0)
Midlertidig forbud mot tiltak (0)
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan bystyrets vedtak 11.3.81
(Grunerløkka)
Fortau S-5007
Personvern og informasjonskapsler
N: 6644423, Ø: 598209
10 m
©Oslo PBE


HELGESENS GATE 10A
Del
Om tjenesten
Om valgt eiendom
Om valgt punkt
228/73 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0553 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 541m²
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Mer info om kommuneplanen
Arealformål
Vis i kartet
Bebyggelse og anlegg, nåværende
Hensynssoner (plankart 2-2)
Vis i kartet
H190_2 - Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
Kulturminnevern
Vis i kartet
Avgrensning indre by
Områder med nasjonale kulturminneinteresser
Personvern og informasjonskapsler
N: 6644412, Ø: 598214
10 m
©Oslo PBE





TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking
- Riving av fast inventar
- Demontering av inventar som skal brukes omsjøns

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenskiodn. av 4pninger, 13 mm stenderv. med mineralull
- Nye vegger - gjenskiodn. av 4pninger, 98 mm stenderv. med mineralull
- Nye vegger - gjenskiodn. av 4pninger, 2 x 73 mm stenderv. med mineralull
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjons-kanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avlmpører
- Vannledning
- Gjennurt åpning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Grytevskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigo-ledning
- Sammelt dørblad inn-satten i eksist. karm

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24X

DATO	KORR

UTBEDRING AV HELGESENSGATE 10

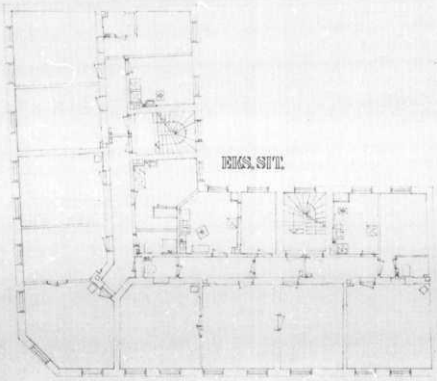
PLAN 2 ETG.

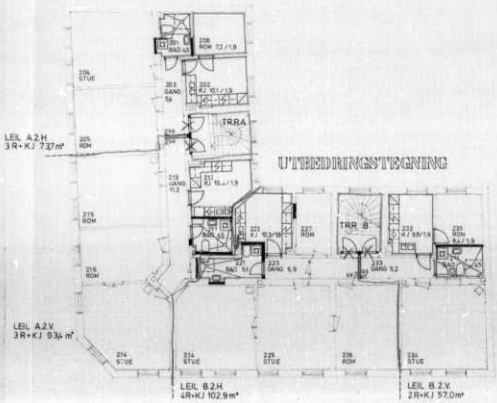
1:100

DATO: 5.5.87

NR: 244-12

ARKITEKTKONTOR A/S TEGFESEN RØRA KRISTIANSTAD





TEGNFORKLARING:

RIVING:

- Riving av vegg
- Riving av vinduer og dører inkl. karm
- Større hulltaking
- Riving av fast inventar
- Demontering av inventar som skal brukes omsjøns

NY PLAN:

- Nye vegger - gjenskiodn. av 4pninger, 13 mm stenderv. med mineralull
- Nye vegger - gjenskiodn. av 4pninger, 98 mm stenderv. med mineralull
- Nye vegger - gjenskiodn. av 4pninger, 2 x 73 mm stenderv. med mineralull
- Platekledning på vegg
- Utlektet platekledning med mineralull
- Markering av arbeider i himling
- Markering av skjulte arbeider
- Nye vertikale ventilasjons-kanaler
- Nye reguleringsventiler
- Avlmpører
- Vannledning
- Gjennurt åpning
- Nye dører
- Nye vinduer
- Ny W.C.
- Ny servant
- Ny dusj
- Sluk
- Nytt badekar
- Varmtvannsbereder
- Oppvaskbenk
- Grytevskap
- Skuffeseksjon
- Overskap
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for vaskemaskin
- Sikringsskap/stigo-ledning
- Sammelt dørblad inn-satten i eksist. karm

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT 24X

DATO	KORR

UTBEDRING AV HELGESENSGATE 10

PLAN 2 ETG.

1:100

DATO: 5.5.87

NR: 244-12

ARKITEKTKONTOR A/S TEGFESEN RØRA KRISTIANSTAD

II D Jf 97/87.

STADSCONDUKTØREN 1154/87 KRISTIANIA

1132/88.

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelsen af 1 Vaaningshus 3 1 Priveter.

for Matr.-No. 10 - Helgerud Gd.

Indleveret 26. 9. 87. Attesteret

Undertegnede tillader sig herved at anmelde for Kristiania Stadsingeniørs Kontor, at jeg agter at opføre et Vaaningshus i 1 Etage med Kjælder og Loftsrum, hvis Grundflade bliver 7,00 Meter bred og 11,40 Meter dyb, og hvis Gulvflade bliver 79,80 Kvadratmeter.

Bygningen skal opføres af Træ, Grundmuren af Mur, Skorstenene af Mur, Taget skal dækkes med Tjære-Papp, Gulvene skal være af Træ, Vinduerne skal være med Ruder, Ovnene skal være Jernovne, Bygningen skal opvarmes med Ovne, Bygningen skal belyses med Petroleum, Bygningen skal forsynes med Vandledning, Bygningen skal forsynes med Vandklosetter, Bygningen skal forsynes med Gasledning, Bygningen skal forsynes med Kloakledning, Bygningen skal forsynes med Brønd, Bygningen skal forsynes med Pumpe, Bygningen skal forsynes med Vandbeholder, Bygningen skal forsynes med Gasmaaler, Bygningen skal forsynes med Vandmaaler, Bygningen skal forsynes med Kloakmaaler, Bygningen skal forsynes med Brønd, Bygningen skal forsynes med Pumpe, Bygningen skal forsynes med Vandbeholder, Bygningen skal forsynes med Gasmaaler, Bygningen skal forsynes med Vandmaaler, Bygningen skal forsynes med Kloakmaaler.

Undertegnede tillader sig herved at anmelde for Kristiania Stadsingeniørs Kontor, at jeg agter at opføre et Vaaningshus i 1 Etage med Kjælder og Loftsrum, hvis Grundflade bliver 7,00 Meter bred og 11,40 Meter dyb, og hvis Gulvflade bliver 79,80 Kvadratmeter.

Bygningen skal opføres af Træ, Grundmuren af Mur, Skorstenene af Mur, Taget skal dækkes med Tjære-Papp, Gulvene skal være af Træ, Vinduerne skal være med Ruder, Ovnene skal være Jernovne, Bygningen skal opvarmes med Ovne, Bygningen skal belyses med Petroleum, Bygningen skal forsynes med Vandledning, Bygningen skal forsynes med Vandklosetter, Bygningen skal forsynes med Gasledning, Bygningen skal forsynes med Kloakledning

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 19.04.2018

Deres ref.: David Gulbrandsen | Vår ref.: 201803651-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 10 A-B	Eiendom:	228/73/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET HELGESENS GATE 10, v/Fakta Regnskap AS	Adresse:	Kirkeveien 64A, 0364 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Helgesens gate 10 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 18.04.2018.

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 19.04.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET HELGESENS GATE 10, v/Fakta Regnskap AS, Kirkeveien 64A, 0364 OSLO, mail@elinemcgeorge.org

Helgesens gate 10A

Nabolaget Olaf Ryes plass - vurdert av 141 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km

BARNEHAGER

Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Seilduken barnehage A/L (1-6 år) 54 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Birkelunden	2 min
Joker Grunerløkka	3 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 2026

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	10 min
Boots apotek Grünerløkka	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	5 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

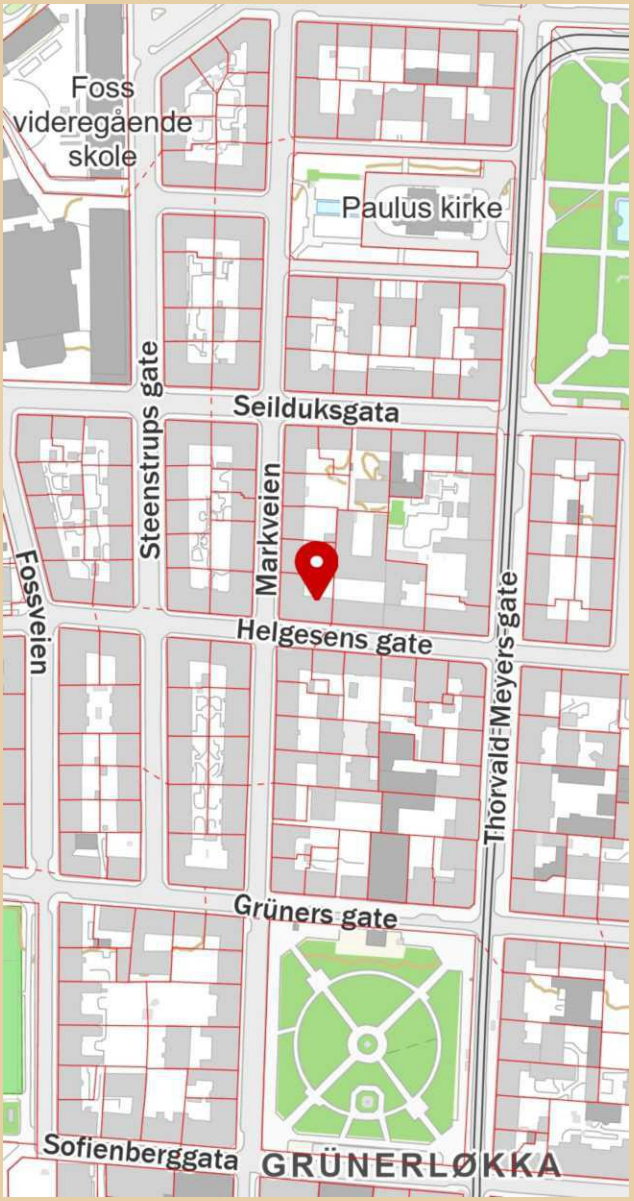
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



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

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 10 A, 0553 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 73, Snr. 1, andelsnr. 202 i BORETTSLAGET HELGESENS GATE 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260201

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Stian Bakke

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 924 02 215

E-post: stian.bakke@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.
