

Helgesens gate 81C

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min	0.1 km
Sofienberg Linje 17	7 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min	0.5 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min	2.2 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min	0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min	0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	21 min	1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min	1.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

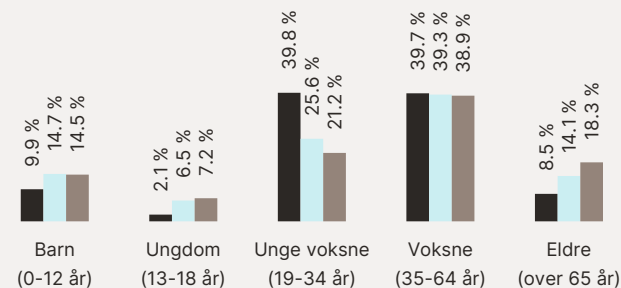


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	1 min	0.1 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 96 barn	5 min	0.4 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 år) 26 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	6 min	
Kiwi Trondheimsveien	7 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

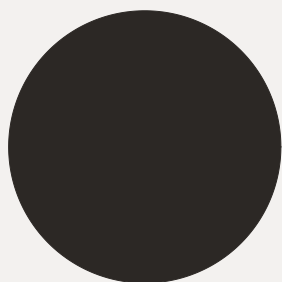


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⚽ Monrads gate balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🚴 Fresh Fitness - Carl Berner	8 min 🚶
🚴 SATS Carl Berner	13 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

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

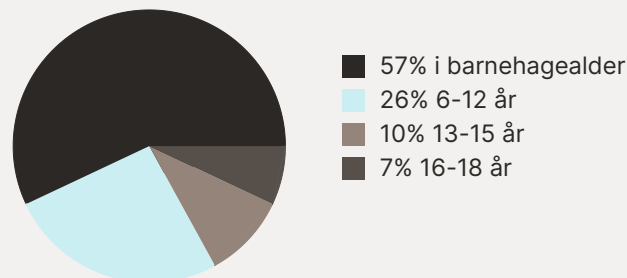
Sitat fra en lokalkjent



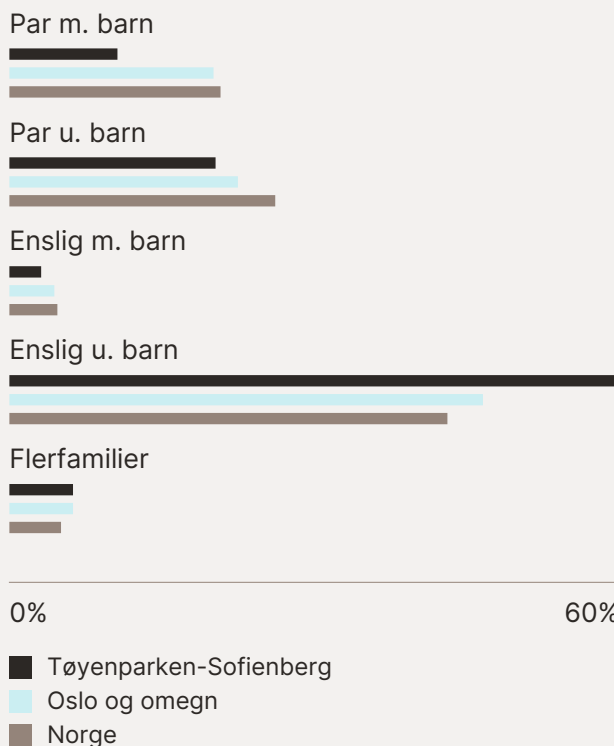
Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	9 min 🚶
📍 Vitusapotek Carl Berner	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

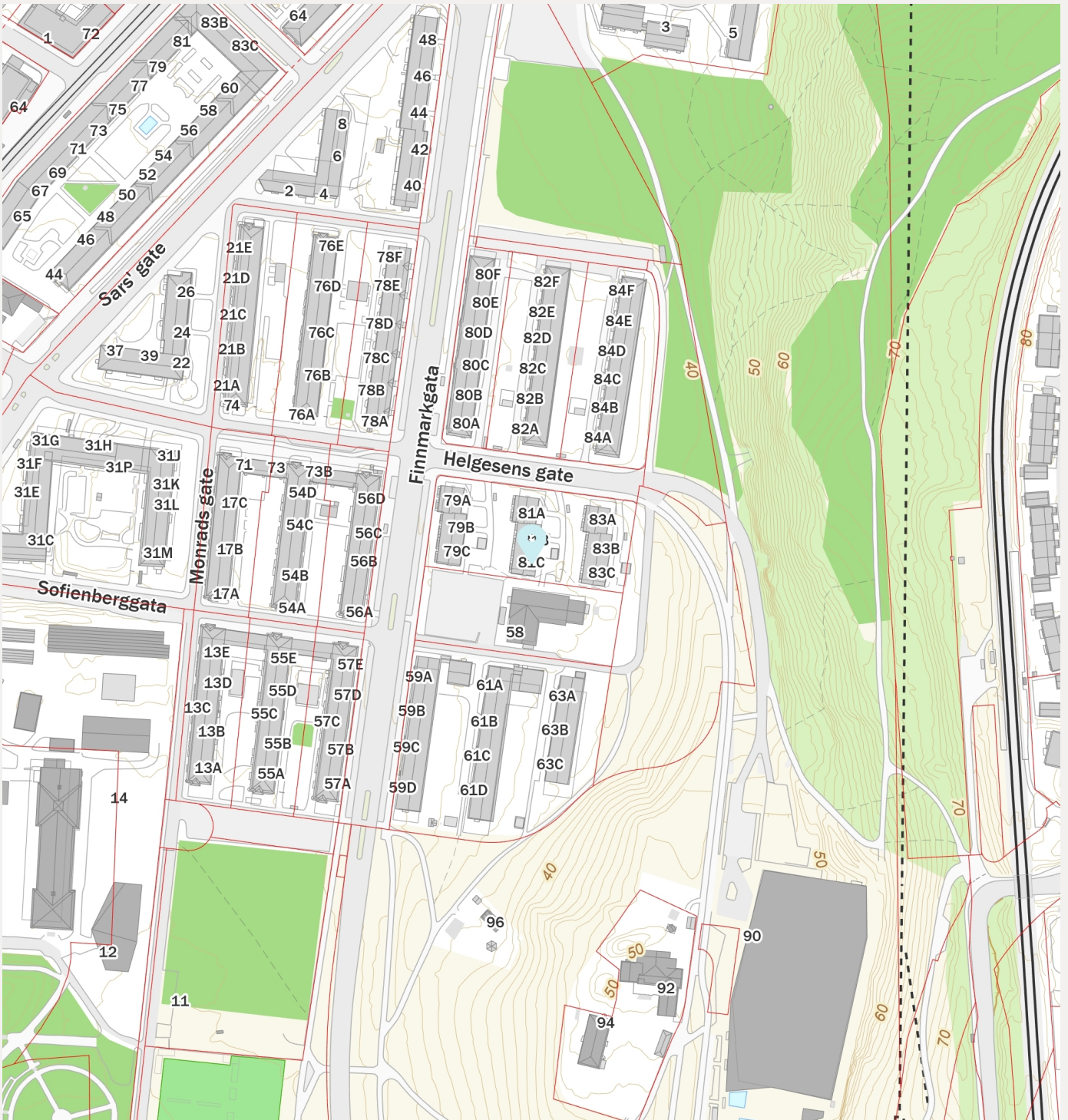
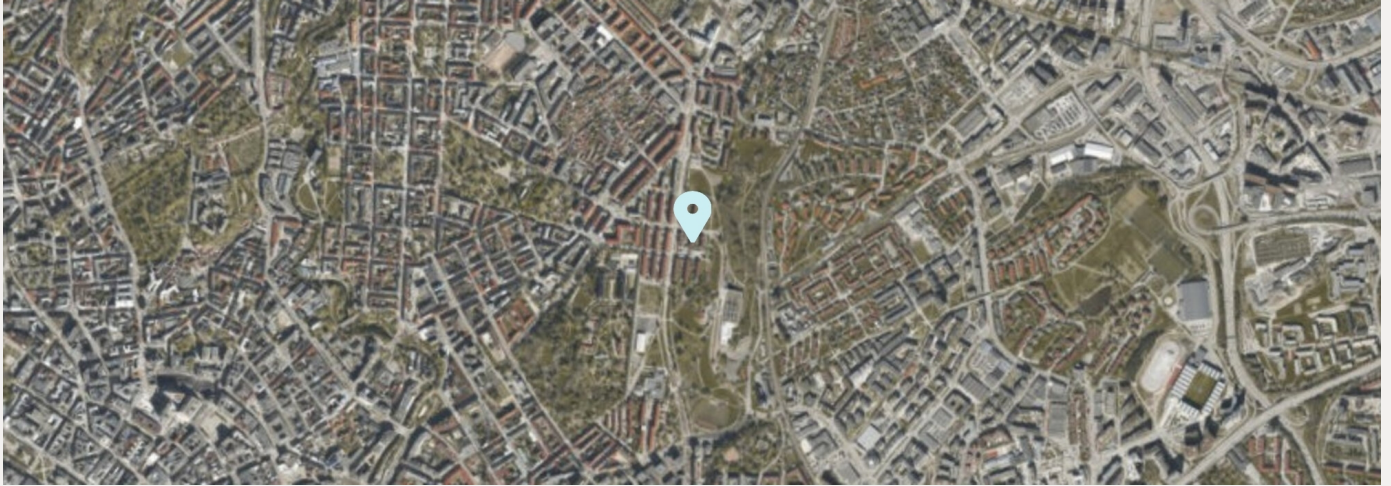


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Helgesens gate 81 C
0563 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/27
Oslo kommune

Rapportdato: 05.06.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15082867

Areal

Aksjeleilighet
Bruksareal: 75 m² (BRA-i: 62 m²)

Totalt bruksareal: 75 m² (BRA-i: 62 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Tom Ivar Stensen



95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15082867
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0177
Hjemmelshaver/selger	Kristoffer Lia Lerstang
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Charlotte Munch-Andreassen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	05.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Aksjeleilighet
Gate/vei adresse	Helgesens gate 81 C
Postnummer/sted	0563 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/27
Aksjenr.	382-385
Tomt	Eiet tomt: 4460 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Aksjeleilighet	1952		

Tomtebeskrivelse

Aksjeleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Bolig oppført i 1952. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karm av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

3. etasje: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue/kjøkken til balkong. Fransk balkong i soverom 1.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Aksjeleilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		6		6	
		Bod.			
3.Etasje	62			62	2
	Entré, bad, to soverom og stue /kjøkken.				Balkong.
Kjeller		7		7	
		Bod.			
SUM	62	13		75	2
Total bruksareal: 75 m²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder aksjelaget fellesarealer som kan benyttes av beboerne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue og soverom er takhøyden målt til ca. 2,51 meter og på bad er takhøyden målt til 2,22 meter.

Balkong i 3. etasje oppmålt til 2 m² (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 12 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m².

I tillegg disponerer ligheten en kjellerbod på 5 m² (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert Juni 1950.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 24.05.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende silikonerings på kjøkken, datert 25.05.2026. Fremlagt faktura vedrørende montering av peisovn, datert 04.12.2023. Fremlagt faktura vedrørende overflatebehandling og belisting, datert 01.12.2023. Fremlagt faktura vedrørende sliping og overflatebehandling av heltre gulv, datert 30.11.2023. Fremlagt kontrollskjema for ildsted, datert 04.12.2023.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2013. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2006, ifølge selgers opplysning. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Lysarmatur med stikkontakt over speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon
-  TG 2
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
- Sanitærutstyr og innredning Det er registrert riss/sprekk i porselenet nederst på toalettet. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
-  TGIU
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk






Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk

Kjøkken




Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fornyet i 2023 med slette fronter og benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av kobber. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum.

Benkeplate, komfyr, ventilator og induksjonsplatetopp oppgradert i 2023.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 1 Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
-  TG 2 Vannrør Tilførselsrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg


Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2006 plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad. Ventilasjon via tilluftsventiler i vegger/vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran	
 TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelersstammer for rør-i-rør er plassert i himling over bad uten direkte avrenning til sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i himlingen hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom



Gulvflater belagt med heltre gulv. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré, på soverom 1 og soverom 2.

Gulvflater av heltre er slipt og overflatebehandlet i 2023.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår som ble rehabilitert i regi av sameiet i 2015.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
 TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Ifølge selgers opplysning er pipeløp rehabilitert med stålrør i 2015.
	Ildsteder	Peisovn i stue er etablert i 2023.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3.Etasje


 TG 1 3.Etasje

Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
I soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm.
I kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.


Fasader er rehabilitert i 2015.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdører med karm/ramme av tre (fra 2015).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 2 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av murverk og metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,97 meter. Gulvflate er av synlig betong.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Rekkverkshøyden er målt til 0,97 meter som i utgangspunktet er lavere enn dagens krav. Det er likevel gjort en skjønnsmessig vurdering om at rekkverket er tilfredstillende.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygnings sakkyndige ikke er en kvalifisert elektro faglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er i utgangspunktet fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort vesentlige oppgraderinger i ettetid med eksempelvis nytt sikringskap og diverse arbeider inne i leiligheten.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på badet. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

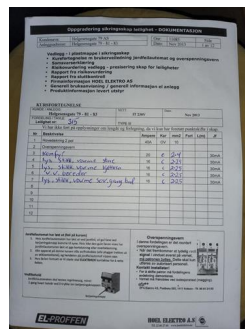
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygnings sakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektro faglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektro faglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålagt inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålagt arbeid på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak (komfyrvakt). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nabolaget?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Helgesens gate 81 C, 0563 OSLO

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Helgesens gate 81 C

Postadresse

Helgesens gate 81 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2023.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden september 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 846346

Informasjon om selger

Selger

Lerstang, Kristoffer Lia

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2015: Jordfeil på varmekabel reparert av M-Tek AS.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn dusjdødrer og servantskap.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Atle Tokerud

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasaderehabilitering med fullstending fasade- og pipe-rehabilitering. Ny skorstein med stålrør i pipeløp, nye vinduer, nye dører, betongrehabilitering av balkong og fasade. Isolering av vinduskarnapp.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslag



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av armatur og vannlås på kjøkken.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er reetablert pipeløp og montert ny peis (Jøtul F163) av Peismontør Gunnar B Hagen desember 2023.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er reetablert original furugulv og slipt i stue, kjøkken, gang, soverom 1 og soverom 2 av Johnsen & Sønn Gulvsliperi desember 2023.

Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue og revet vegger og fjernet døråpninger av Håndverksgruppen Nytt Hjem AS desember 2023. Videre er det sparklet og malt vegger. Det er lagt nye lister i stue, kjøkken, gang og soverom 1 og 2.

Det er montert nye kjøkkenfronter fra Noremex desember 2023. Videre er det montert ny benkeplate, ny komfyr, ny vifte og induksjonplatetopp.

Det er lagt ny silikonfug i kjøkkenet av Aaas Murflis AS mai 2026.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14913047

Egenerklærings skjema

Name

Kristoffer Lia Lerstang

Date

2026-05-27

Identification



Kristoffer Lia Lerstang



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kristoffer Lia Lerstang

27/05-2026
17:30:51

BankID OIDC
High



Adresse

Helgesens gate 81C, 0563 OSLO

Dato for energimerking

24.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-301321

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80580053

Gårdsnummer

229

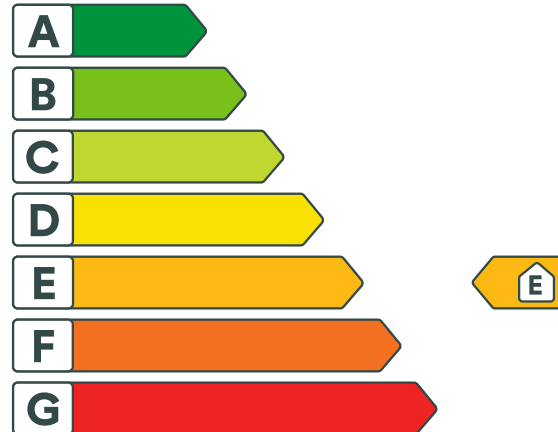
Bruksnummer

27

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1952

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

205,57 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 745 kWh



Helgesens gate 81C, 0563 OSLO



Detaljering

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



Helgesens gate 81C, 0563 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260177 .

Vår ref.: 0143-1-315

Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: HELGESENSGATE 79 AS
Organisasjonsnr: 833724452
Aksjonær: Munch-Andersen, Charlotte Bauer
Medaksjonær: Lerstang, Kristoffer Lia
Leilighetsnummer: 315
Aksjeboenhetsnummer: 00046
Adresse: Helgesens Gate 81 C, 0563 OSLO
Aksjenummer: 382-385
Gnr. 229
Bnr. 27

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93947483.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsleie øker til kr 670 pr.mnd. fra 01.03.2025

Parkeringsplassen i tilknytning til AS Sofienbergt. 59 og AS Helgesensgt.79 eies av Oslo Kommune. Leies og drives av bileierne i nevnte selskap i fellesskap. Ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste. Enkelte leiligheter har derfor tillegg for parkering. Denne plassen og kategorien følger ikke leiligheten ved salg. Dyrehold er tillatt under visse forutsetninger. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 tolv måneder regnet fra oppsigelsesdato. Ved salg/ kjøp av eiendom uten tinglysning må kjøper selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Vedrørende bestilling av skilt til postkasse og ringeklokke, se selskapets hjemmeside: <http://www.hg79.no>.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207366080
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo:	328 813,00
Innfrielsesdato:	30.01.2027

Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207403164
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 14 439 755,00
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 103,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 103,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	146,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 591,-
Annen formue:	10 437,-
Gjeld:	216 438,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207366080
Restsaldo:	4 727,34
Kapitalkostnader:	538,71
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207403164
Restsaldo:	207 555,27
Kapitalkostnader:	1 525,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 212 282,61,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jørn Brekke Løssfelt, e-post: helgesensgt79@styrerrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 143

AS HELGESENGATE 79

Velkommen til årsmøte i AS HELGESENSGATE 79

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 12:00 og lukker 29. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/143>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvendig sykkelskur
7. Heller over gressplenen
8. Plante nytt tre mellom 81 og 83
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS HELGESENSGATE 79

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin William Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mari Iren Rustøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0143 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. Revisjonsberetning - 143 HELGESENSGATE 79 AS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 104 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 104 000

Sak 6

Utvendig sykkelskur

Forslag fremmet av:

Ezgi Kutal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per i dag har vi kun kjellerboden og parkeringen ute for å parkere sykler. Å parkere ute medfører både risiko for stjeling og slitasje grunnet vær. Nedgangen til sykkelboden er bratt og el-sykkel kan bli for tung for å ta opp og ned.

Foreslår å bygge et sykkelskur, enten der vi nå har ute-parkeringen eller der det før har vært benker. Byggekostnadene kan også holdes til et minimum dersom noen i borettslaget bygger om det er mulig.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget, med forbehold.

Styret har tidligere innhentet tilbud på utvendig sykkelskur, som har vist seg å være både svært kostbart og plasskrevende. Om det finnes en løsning som ikke er uforholdsmessig dyrt, ikke tar opp for store deler av grøntarealet, og som oppfyller krav mtp forsikring, er det ingenting i veien for å innhente uforpliktende tilbud og ta en vurdering opp mot budsjett.

Styret må også vurdere eventuelle søknader til kommune. I tillegg til en vurdering om forslaget må opp på en ny generalforsamling senere dersom det vedtas at det skal bygges.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud fra flere leverandører og tar en vurdering av kost/hytte. Saken vil da bli endelig behandlet i et generalmøte etter innhenting av tilbud samt søknad hos kommune.

Sak 7

Heller over gressplenen

Forslag fremmet av:

Ezgi Kutal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vi hadde dugnad i vår, oppdaget vi at gressflekken mellom C og B-oppgangene i 79 og 81 var svært mye brukt, og det virker som mange går over gresset som en snarvei inn til oppgangene. Forslaget går ut på å legge en liten sti med heller på denne ruten slik at gresset i større grad blir bevart og det ser penere ut.

Styrets innstilling

Styret er svært positive til forslaget, og stiller seg bak dette. Dette er et tiltak som både kan være kostnadseffektivt, besparende for grøntarealet, og ikke minst se fint ut.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på leveranse av heller til sti over grøntarealene mellom C og B i 79 og 81.

Sak 8

Plante nytt tre mellom 81 og 83

Forslag fremmet av:

Aurora Kvamsdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plante et nytt tre (rogn, bøk, etc.) mellom 81 og 83 for å erstatte rognen som måtte felles for to år siden.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til dette, så lenge treet ikke er til vesentlig sjenanse eller bry for nærmeste naboer.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på planting av nytt tre mellom 81 og 83.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er å stemme for samtlige kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ada Camilla Lassen-Urdahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hélène Arja Eie Falstad
 - Mari Iren Rustøy
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2026

Styret har i 2026 bestått av:

- Jørn Brekke Løssfelt (styreleder)
- Ada Lassen-Urdahl (styremedlem)
- Herman Freng Billett (styremedlem)
- Thor Christian Coward (styremedlem)

Styrets arbeid

Styret har gjennom året hatt jevnlig møter og jobbet løpende med både små og store saker i sameiet. Mye av arbeidet handler om å følge opp hverdagen i bygget, samtidig som vi prøver å gjøre gode vurderinger for drift og kostnader på lengre sikt.

Vi har blant annet:

- Besvart og fulgt opp henvendelser fra beboere i Vibbo og på e-post
- Fulgt opp forsikringssaker
- Gjennomført budsjettmøter med Obos
- Innhentet tilbud fra leverandører for å sikre at vi har konkurransedyktige avtaler
- Endret til Norgespris på strøm for fellesområdene

Drift og vedlikehold

Det er gjort flere tiltak gjennom året for å holde fellesområdene i god stand og sikre stabil drift:

- Gjennomført kontroller og nødvendige reparasjoner i fellesområder
- Gjennomført kontroller og gjort reparasjoner i vaskeri, låsesystemer, belysning og brannanlegg
- Gått gjennom og ryddet bort (eller gitt vekk) over 30 sykler uten registrerte eiere
- Gått gjennom listene for parkeringsplassene og ryddet opp der det var behov
- Iverksatt arbeid med å etablere en felles arbeidsbod i kjelleren i 79B

Dugnader og arrangementer

Det er gjennomført både vår- og høstdugnad, med godt oppmøte og solid innsats fra mange beboere. Dette er viktige bidrag til både trivsel og vedlikehold.

Julegrantenningen ble også arrangert som vanlig, og ble en hyggelig samling for store og små.

Avslutning

Styret opplever at det har vært et godt og konstruktivt år, med fokus på både drift, vedlikehold og fellesskap. Vi vil takke alle beboere for engasjement, innspill og bidrag gjennom året.

Arbeidet fortsetter videre med mål om å holde sameiet godt vedlikeholdt og et trivelig sted å bo.

HELGESENSGATE 79 AS
ORG.NR. 833724452, KLIENTNR. 143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 386 017	4 233 900	4 357 000	4 382 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 386 017	4 233 900	4 357 000	4 382 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 677	-13 198	-14 000	-15 000
Styrehonorar	4	-97 000	-93 600	-99 600	-104 000
Avskrivninger	13	-4 950	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 512	-8 488	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 665	-143 783	-152 000	-157 000
Konsulenthonorar		-13 110	-6 855	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-276 843	-332 635	-379 400	-380 900
Forsikringer		-238 470	-315 792	-233 300	-267 000
Kommunale avgifter	7	-716 848	-656 823	-744 000	-749 000
Energi/fyring	8	-153 146	-125 267	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 718	-201 007	-208 000	-214 000
Andre driftskostnader	9	-378 051	-467 388	-433 500	-442 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 259 991	-2 364 835	-2 438 800	-2 504 400
DRIFTSRESULTAT		2 126 026	1 869 065	1 918 200	1 877 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 193	7 901	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-945 534	-1 045 463	-1 002 000	-843 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-935 341	-1 037 562	-982 000	-823 000
ÅRSRESULTAT		1 190 685	831 503	936 200	1 054 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 190 685	831 503		

HELGESENGATE 79 AS
ORG.NR. 833724452, KLIENTNR. 143

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	490 050	495 000
Tomt		1 665 512	1 665 512
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		2 155 563	2 160 513
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	9 091	0
Driftskonto OBOS-banken		607 554	248 254
Sparekonto OBOS-banken		168 350	162 676
SUM OMLØPSMIDLER		784 995	410 931
SUM EIENDELER		2 940 558	2 571 444
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	495 000	495 000
Udekket tap	16	-12 670 465	-13 861 150
SUM EGENKAPITAL		-12 175 465	-13 366 150
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 057 615	15 867 592
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 057 615	15 867 592
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 665	64 539
Påløpte renter		4 743	5 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 408	70 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 940 558	2 571 444
Pantstillelse	18	29 951 658	29 951 658
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026

Styret i Helgesensgate 79 As

Jørn Brekke Løssfelt /s/

Thor Christian Coward /s/

Ada Camilla Lassen-Urdahl /s/

Herman Freng Billett /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 260 637
Parkeringsplass	125 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 386 017

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 677
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 677

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-97 000
SUM STYREHONORAR	-97 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 512
SUM REVISJONSHONORAR	-11 512

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-55 489
Drift/vedlikehold elektro	-28 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-959

Drift/vedlikehold brannsikring	-44 427
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 678
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-124 710
Egenandel forsikring	-16 050
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-276 843

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-500 783
Feie- og tilsynsgebyr	-6 561
Renovasjonsgebyr	-209 505
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-716 848

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-153 146
SUM ENERGI / FYRING	-153 146

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 441
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 800
Vaktmestertjenester	-322 263
Andre driftskostnader	-1 975
Trykksaker	-1 164
Andre kontorkostnader	-5 021
Porto	-330
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-4 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 051

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	2 769
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 750
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 674
SUM FINANSINTEKTER	10 193

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-42 886
Pantegjeldsrenter	-902 268
Renter på leverandørgjeld	-380
SUM FINANSKOSTNADER	-945 534

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	495 000
Avskrevet i år	-4 950
	490 050
SUM BYGNINGER	490 050

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

1/2 parkeringspl.vaktmester	
Kostpris	750

Avskrevet tidligere	-749	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 091
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 091

NOTE 15

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	495 000
SUM AKSJEKAPITAL	495 000

Fordelt på 495 aksjer x 1000.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2007	-6 600 000	
Nedbetalt tidligere	5 721 887	
Nedbetalt i år	407 577	
		-470 536

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-19 451 658	
Nedbetalt tidligere	4 462 179	
Nedbetalt i år	402 400	
		-14 587 079

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 057 615
------------------------------------	--	--------------------

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	15 057 615
TOTALT	15 057 615

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

Bygninger	490 050
Tomt	1 665 512
TOTALT	2 155 562

Til generalforsamlingen i AS HELGESENSGATE 79

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS HELGESENSGATE 79.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 81.166.xxx.xxx

2026-05-04 16:47:14 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.26

Selskapsnummer: 143 Selskapsnavn: AS HELGESENSGATE 79

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin William Johansen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mari Iren Rustøy er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 104 000

For

Mot

Sak 6 Utvendig sykkelkur

Styret innhenter tilbud fra flere leverandører og tar en vurdering av kost/nytte. Saken vil da bli endelig behandlet i et generalmøte etter innhenting av tilbud samt søknad hos kommune.

For

Mot

Sak 7 Heller over gressplenen

Styret innhenter tilbud på leveranse av heller til sti over grøntarealene mellom C og B i 79 og 81.

For

Mot

Sak 8 Plante nytt tre mellom 81 og 83

Styret innhenter tilbud på planting av nytt tre mellom 81 og 83.

For

Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ada Camilla Lassen-Urdahl

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hélène Arja Eie Falstad

Mari Iren Rustøy



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til generalforsamling 2025 for AS HELGESENSGATE 79

Organisasjonsnummer: 833724452

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 12:00 til 30. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på generalforsamlingen:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Simen Tufte Larsen og Mari Iren Rustøy er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Årleg sum tiltenkt hagegruppe

Fremmet av: Sara Hareide Wagland

Ønske om at styret set av 3000 kr per blokk (9000 kr til saman) per år som kan brukast til innkjøp av blomster, planter, jord mm. som hagegruppa tek ansvar for.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak:

Det settes av kr 9000,- per år, fordelt på kr 3000,- per bygning, til innkjøp av planter, jord mm., som hagegruppen tar ansvar for.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er å stemme for samtlige kandidater.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Brekke (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørn Brekke

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Herman Freng Billett (31 stemmer)

Thor Christian Coward (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Herman Freng Billett

Thor Christian Coward

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Ada Lassen Urdahl (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ada Lassen Urdahl

Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Helene Arja Eie Falstad (30 stemmer)

Mari Iren Rustøy (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helene Arja Eie Falstad

Mari Iren Rustøy

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Simen Tufte Larsen /s/

Protokollvitne 2: Mari Iren Rustøy /s/

HUSORDENSREGLER FOR A/S HELGESENSGT. 79

(Revidert utgave. Gjelder fra 12. mai 2003)

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene og selskapets område må brukes slik at naboer ikke sjeneres. Husordenen inneholder ikke bare plikter; vær oppmerksom på at den skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler:

Ski, kjelker og andre ting må ikke plasseres i trappeavsatser eller utgangspartier. Sykler skal plasseres i sykkelstativet på gårdsplassen eller i fellesboden. Det må ikke settes sykler andre steder på selskapets område. Låsing av sykler til tørkebåsen, teppestativ, gjerder eller takrenner er ikke tillatt.

Sykler, sportsartikler og andre ting må ikke plasseres i kjellerganger, trappeavsatser eller utgangspartier. Dette gjelder ikke hjelpemidler for bevegelseshemmede personer.

Uten styrets tillatelse er det forbudt å bruke fellesboden som lagerplass for private eiendeler, eksempelvis bildekk, møbler, materialer, armatur, skrot, og lignende.

Ballspill og sykling er forbudt på selskapets område. Vern om grøntanlegg og blomsterbed. Bruk ikke gressplenene som snarvei. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeganger og fra balkonger er forbudt. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og antenner må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Balkonger må heller ikke brukes for oppbevaring av skrot og lignende.

Inngangsdørene til oppgangene, samt dører til loft og kjellerganger skal alltid være låst. Entredører holdes lukket. Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren rene.

La aldri småbarn være alene på loftet eller i kjeller, og bruk aldri levende lys i kjeller eller loftsboder. Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller i kjeller, og slukk etter bruken.

Taklukene skal være lukket når det regner eller snør. For øvrig må taklukene ikke ha så store åpninger at duer og fugler kan komme inn og bygge reir på loftene.

Regler om ro i leilighetene:

Når man bor i blokk så vet man at det er forholdsvis lytt. Dette **må** beboerne ta hensyn til.

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er derfor ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

Se til at barna ikke leker og støyer i trappeoppgangene, og at entredører, loftsdører og kjellerdører lukkes igjen uten støy.

Når det gjelder dyrehold er dette tillatt under visse forutsetninger. Disse framgår av tillegg til Husorden av 29.11.2000.

Vaskerier og tørkeplasser:

Vaskeriet kan brukes i det tidsrom som man har reservert virkedager mandag - fredag mellom kl. 07.00 og kl. 21.00, (tørketrommel til kl. 22.00) samt lørdager inntil kl. 17.00. For bruken av vaskeriet vises til reglene som er slått opp i vaskeriet.

Retten til bruk av tørkeplassen følger vasketurene. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, og til lufting av tøy og sengeklær.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere.

Teppestativene:

Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes virkedager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00. Det er **ikke** tillatt å banke matter og tepper m.v. dersom det henger tøy til tørk i tørkebåsene.

Biler og motorsykler:

Parkering av biler og motorsykler, samt vask og reparasjon av disse, er forbudt på selskapets område.

Det er ikke tillatt for motorsykler å kjøre gjennom selskapets gårdsplasser til og fra parkeringsplassen. Inn- og utkjøring må skje fra Sofienberggt.

Søppel, avfall og papir:

Avfall og søppel, samt papir, skal plasseres i sine respektive beholdere. Hold god orden i søppelrommene.

Meldinger, oppslag eller skriv fra forretningsfører eller selskapets styre til beboere, gjelder på samme vis som husordens bestemmelser.

Oslo, 29. november 2000

Gjenpart : OBOS Eiendomsforvaltning A/S, Oslo
" : Statsbygg Øst,Pb 8141 DEP, Oslo.

Rundskriv fra styret til samtlige beboere i A/S Helgesensgt.79.

Informasjon vedrørende dyreholdsbestemmelsen i ny lov av 1. juli 2000.

Blant bestemmelsene i den nye husleieloven framgår det av dyreholdsparagrafen, § 5-2, annet ledd, at dyrehold tillates under visse forutsetninger.

Lovens utgangspunkt opprettholder som hovedregel adgangen til vedtekstfestet forbud mot dyrehold. Forbudet kan imidlertid settes tilside dersom :

- a) Gode grunner taler for det
- b) Dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen

Begge forutsetningene må være oppfylt samtidig for at unntaksbestemmelsen skal kunne påberopes av søkeren. Lovbestemmelsen er av svært skjønnsmessig karakter som gir tilhørende få tolkningselementer i vanskelige grensetilfelle.

I lovforarbeidene er førerhund for blinde nevnt som eksempel på "gode grunner" for søknad om hundehold. Likeledes forutsetter styret at det samme gjelder politiets tjenestehunder, samt tollvesenets narkohunder.

Men det fremholdes også at bestemmelsen må rekke lenger. Styret må derfor foreta en helhetlig av vurdering av sosiale og velferdsmessige hensyn. Funksjonshemming eller ensomhet kan således tenkes å tilfredsstille lovens krav.

Videre må styret i tillegg vurdere lovens bestemmelser om ulempe. Dersom styret konstanterer at ulempe foreligger, vil den enkelte bruker ikke kunne få medhold i søknaden om dyrehold, uansett hvor gode grunner som måtte anføres. Det antas at fysisk ubehag som f.eks allergi, engstelse for hunder o.l. vil oppfylle ulempekravet. At berørte naboer generelt ikke liker dyr, er neppe relevant avslagsgrunn.

For å lette styrets arbeid i slike saker, har OBOS tatt initiativet til utarbeidelse av en standardisert søknadsprosedyre. Formularene følger vedlagt, og skal benyttes ved fremtidige søknader om dyrehold.

På neste side har styret innarbeidet de nye reglene vedrørende dyrehold i Husordensreglene av 3. mai 1999.

Tillegg til Husordensreglene av 3.mai 1999

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder likevel ikke dersom **gode grunner** taler for dyreholdet og at det **ikke er til ulempe** for de øvrige brukerne av eiendommen.

Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til beboerne i samme oppgang hvor disse innen en fastsatt frist bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Søker må i henvendelsen til beboerne informere om bl.a. hunderase og andre relevante forhold. Videre må det presiseres at eventuelle innvendinger skriftlig skal leveres av vedkommende leieboer direkte til styrets formann.

Ved et eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor selskapets område.
2. Eier av dyret må staks fjerne ekskrementer som den måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som den måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyre fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Nedennevnte 5 saksformularer er i sin helhet fordelt til selskapets 72 aksjonærer med boret.

- * Informasjon vedrørende dyreholdsbestemmelsen i ny lov om husleieavtaler.
- * Nye regler om dyrehold fra 1.juli 2000.(Tillegg til Husordensreglene av 3. mai 1999.
- * Søknad om dyrehold.
- * Forespørsel til beboere i samme oppgang i forbindelse med søknad om dyrehold.
- * Styrets tillatelse/avslag.

Styret

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde Begrunnelse er:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Erklæring

1. Jeg har i brev av varslet naboene i leilighet nr. om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen Kopi av varslene ligger vedlagt.
2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling

med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
-
-
-
-
-
-

....., den/..... Styrets leder:

Oslo, den

Navn
Bolignr.
Adresse:
.....

Forespørsel til beboere/ andelseiere i forbindelse med søknad om dyrehold

Jeg har planer om å søke styret om adgang til å holde

Begrunnelsen for ønsket om å anskaffe en er
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

En forutsetning for tillatelse er at dyreholdet ikke vil være til ulempe for noen av de øvrige beboerne. For ulempest vurderingen kan følgende opplysninger om dyret/dyreholdet være av betydning:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Eventuelle innvendinger mot det omhandlede dyreholdet bes sendt styret innen

Med vennlig hilsen

Navn:
Bolignr.
Adresse
.....

Vedtekter

for 143 AS Helgesensgate 79, boligaksjeselskap, org nr 833 724 452

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 1989,
sist endret den 3. mai 2006.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Helgesensgate 79 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 495.000,- fordelt på 495 aksjer á kr 1.000,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig. 3 leieboeraksjer gir rett til leie av en leilighet på 2 rom og kjøkken. 4 leieboeraksjer gir rett til leie av en leilighet på 3 rom og kjøkken.

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer

minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Anmeldelse.
10 bl. bilag

J.nr. 357/50.

DUPLIKAT SENDT OSLO HELSERÅD OG HERR BRANNSJEFEN

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående Våningshus *Helgesensgt. 81.*
på matr.-nr. 58, Sofienberggt. bl. B.
Innlevert 6. feb. 1950. Attestert

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

Oslo den 7. feb. 1950.

[Signature]



Nr. 58 Sofienberggata, bl. B.

Bygningssjefens eksp. av 7. febr. 1950.

Sendes herr reguleringsjefen.

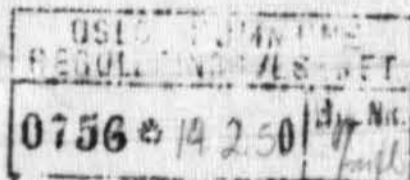
Grensene for nr. 58 Sofienberggata er på bl. 1 vist med grønne linjer. Det er kommet begjæring om oppmåling over den sør for bebyggelsen regulerte offentlige plass, men målebrev over denne er ennå ikke utstedt.

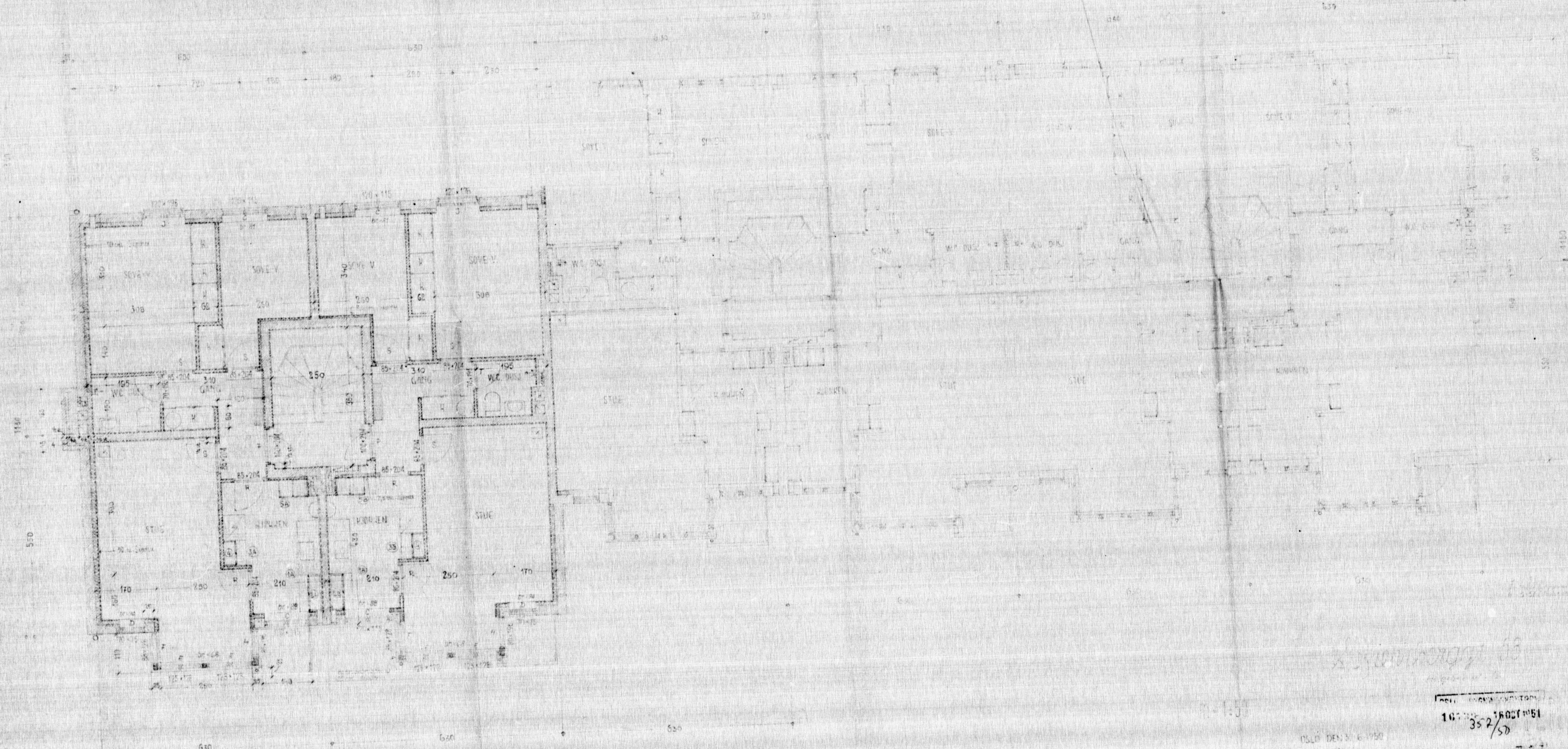
De tre blokker A, B og C bør utskilles som egne matr.nr. Godkjent delingsplan må derfor sendes inn og kartforretning holdes.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 13. februar 1950.

Asne. Moe

distr.ing.





Plan av 2.3.4 etasje

OSLO DEN 16. 1950
Knut Knutsen
arkitekt
ARKITEKT M N A L

10:15 100/100
352/50



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Multibbygg AS
Østensjøveien 17
0661 OSLO
firmapost@multibbygg.no

Dato: 27 JUNI 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200604034-11 Saksbeh: Berit Solbrækken
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: HELGESENS GATE 79 Eiendom: 229/27/0/0
Tiltakshaver: Helgesens gate 79 AS v/Per Olaf Adresse: Helgesens gate 81A, 0563 OSLO
Winge
Søker: Multibbygg AS Adresse: Østensjøveien 17, 0661 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HELGESENS GATE 79

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

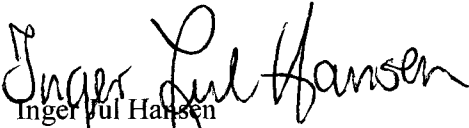
Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

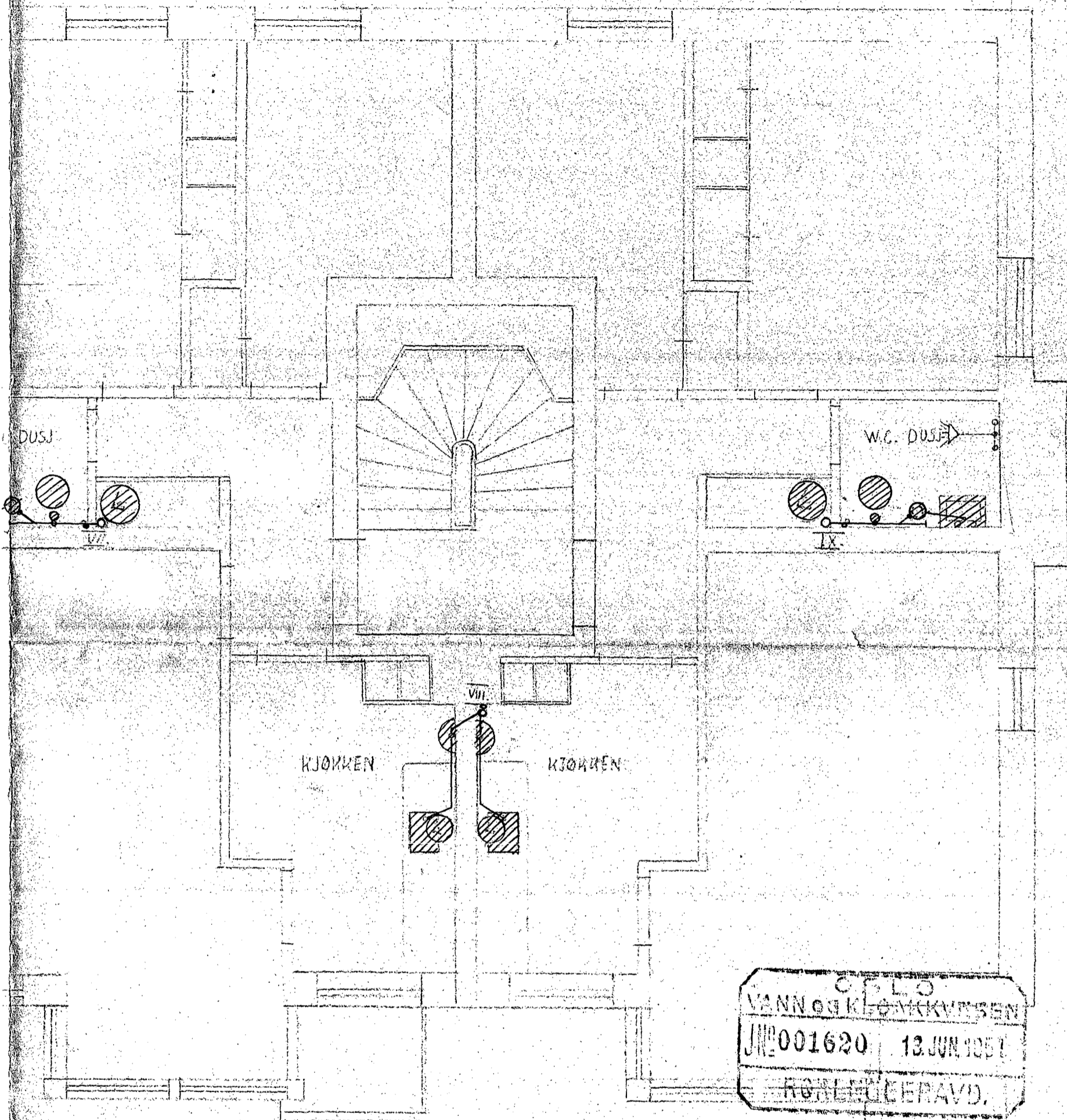
Åpen by team 1


Inger Lul Hansen
For avdelingsenhetsleder


Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: Helgesens gate 79 AS v/Per Olaf Winge, Helgesens gate 81A, 0563 OSLO

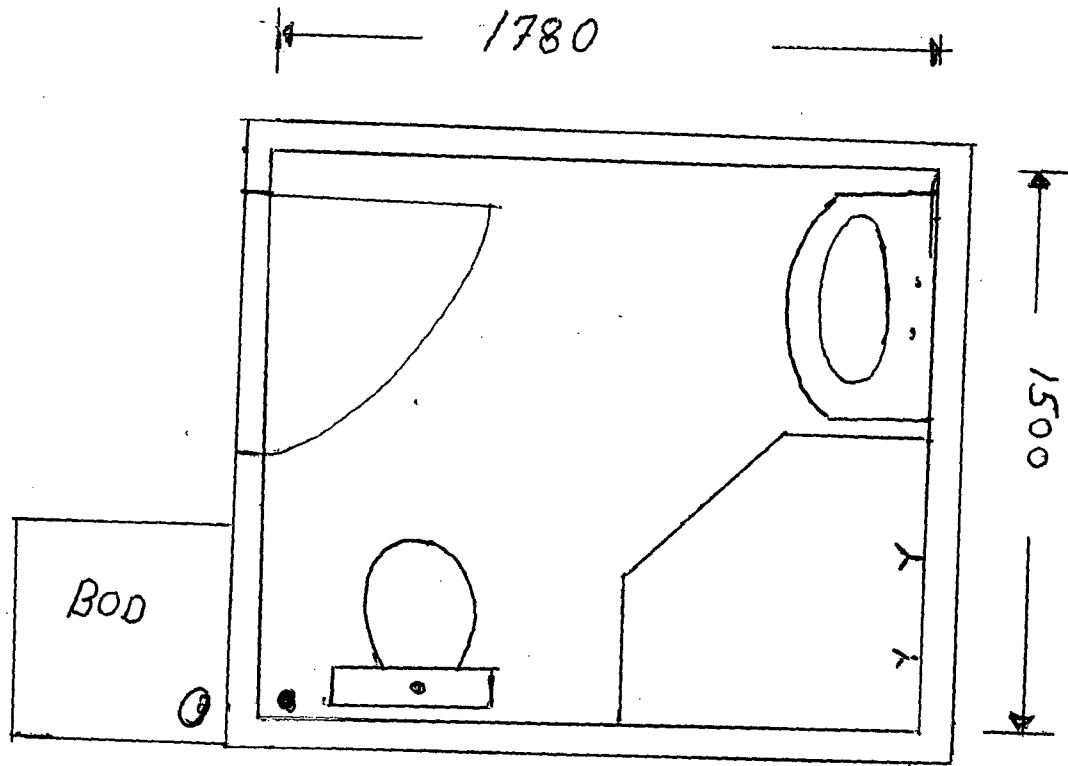
2
E-6.



OSLO
 VANN OG KLØKKARSEN
 J.Nr. 001620 13 JUN 1951
 ROSENBERG AVD.

Helgesens gate nr. 79		20-5-51 20-10-50
Statens Boligbyggeri Tøyen		
2-3-4 eto plan Blokk A-B-C		
Ingeniør Anne Onsager		
1:50	Gabelsø 176 OSLO-449764-449974	Nr. 172 Sl. 6.

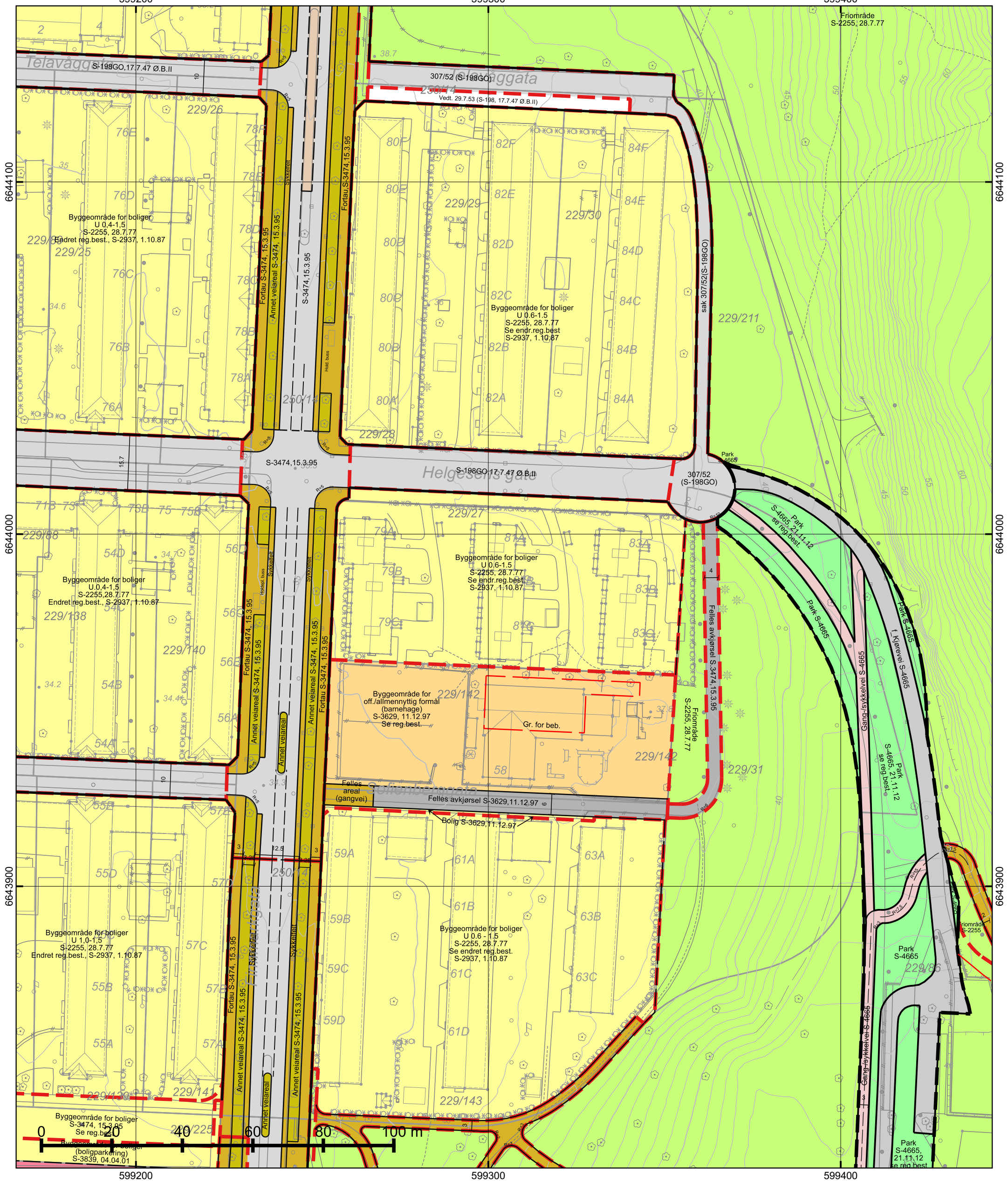




HELGESENSGT 79 AS



F-8



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 26.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158501/ 86533650

Deres ref.:

Adresse: Helgesens gate 81

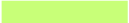










Kommentar:

Gnr/Brnr: 229/27

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



Se tegnforklaring på eget ark





TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	3050 - Park

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 26.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158501/86533650

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

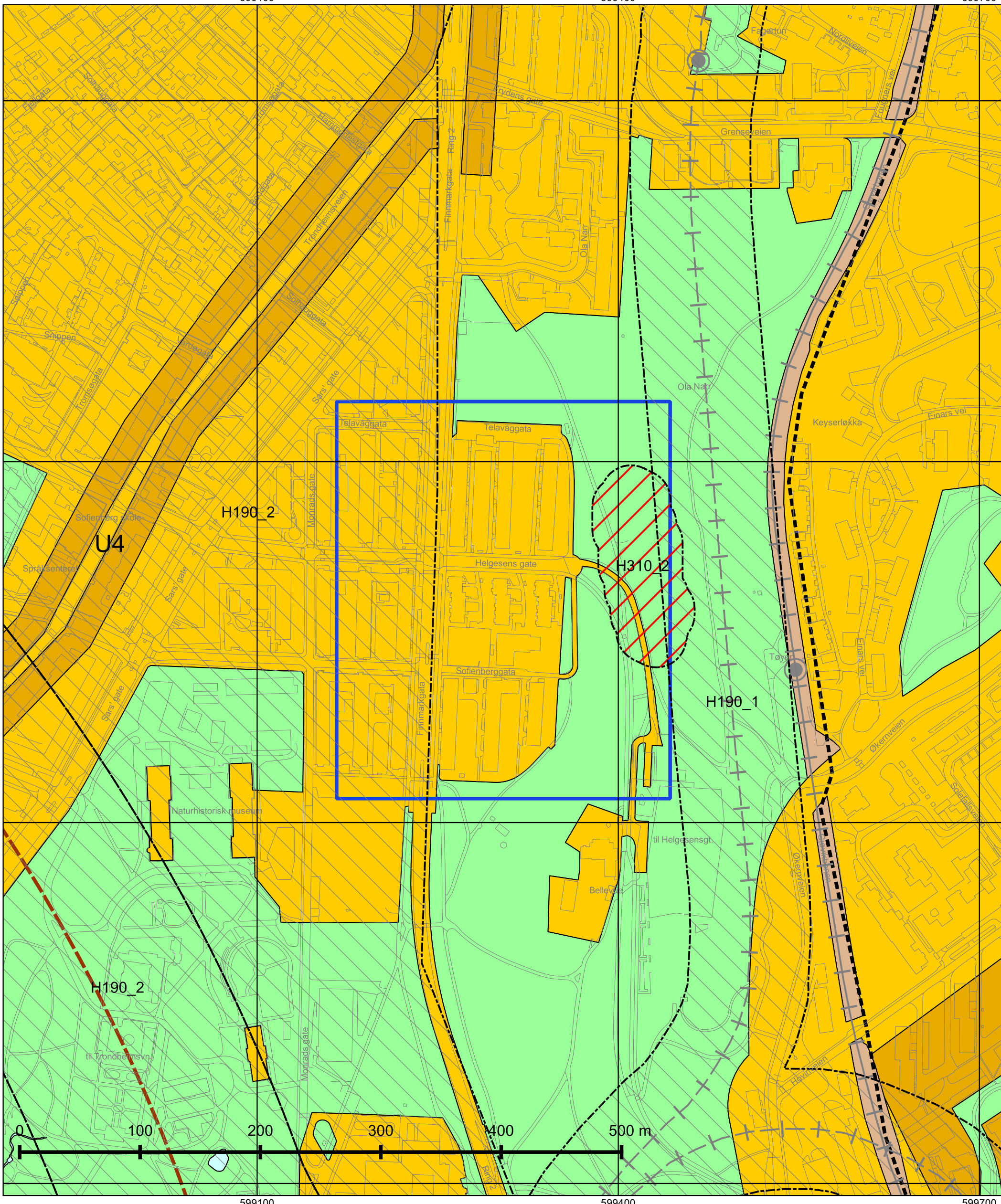
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Dato: 26.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533650
Deres ref: 9236070

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 27.

Vi viser til bestilling av 26.05.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 27.

GNR. 229 BNR. 27

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.07.1950.

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

4461 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

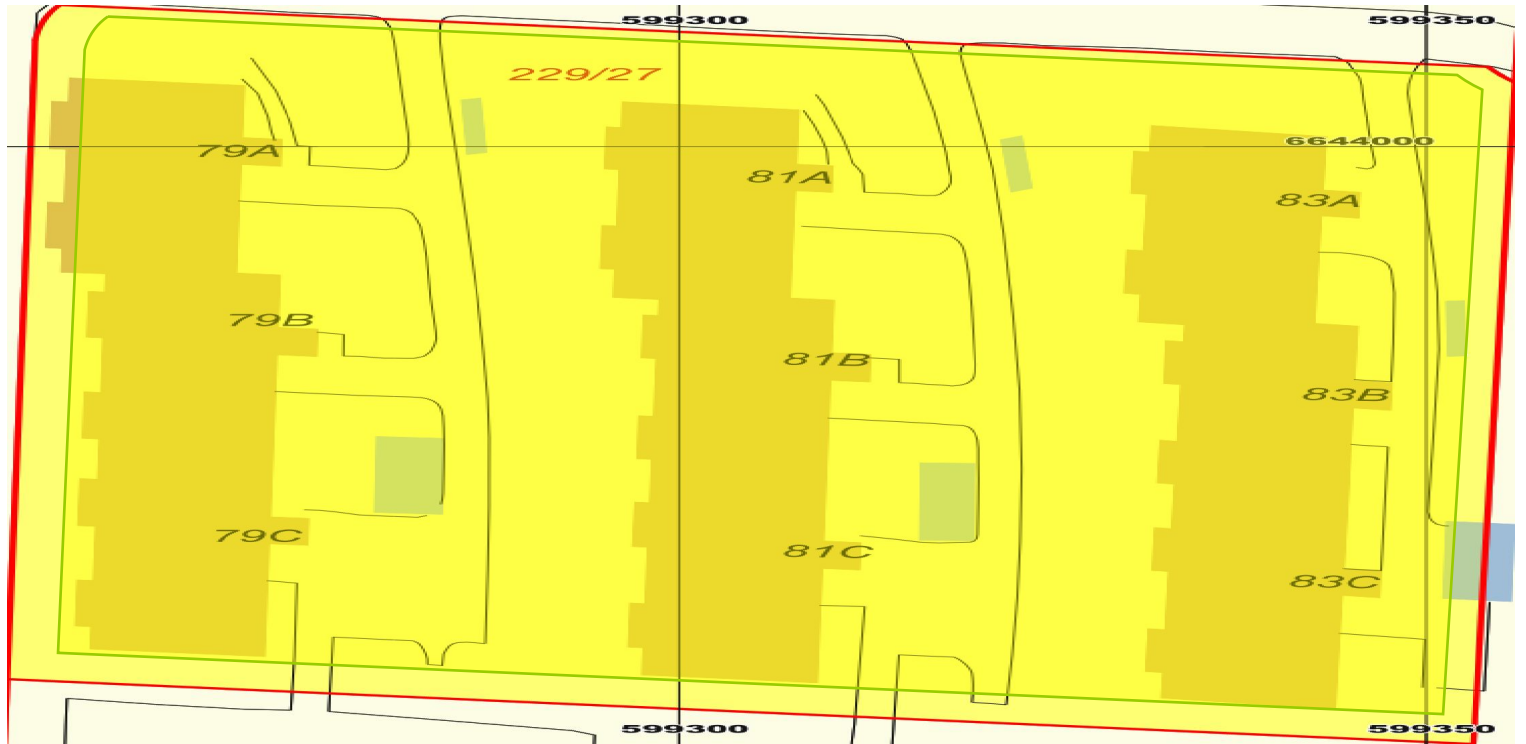
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.