

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Helgesens gate 32
0553 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/221
Seksjonsnr. : 12
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 78 m²

Totalt bruksareal (BRA): 78 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.01.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør: Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.01.2025
Referansenummer	15065507
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-24-0102
Hjemmelshaver/selger	Frode Kvarsnes
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Morten Marthinsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	18.01.2025 15:26

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Helgesens gate 32
Postnummer/sted	0553 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/221
Seksjonsnr.	12
Tomt	Eiet tomt: 415 m²

Bygninger på eiendommen

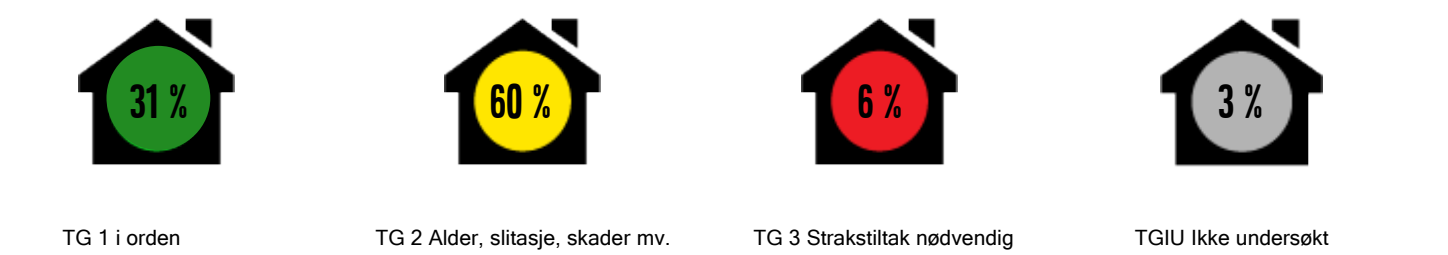
Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1896		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Helgesens Gate 32 beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Sameiet består av 15 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte/steinbelagte internveier med diverse beplantning. Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong/murkonstruksjoner. Skillende dekker av trekonstruksjon. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein (Taket er ikke besiktiget). Profilert tofløyet entredør av tre med brannklasse Ei30 fra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags og tre-lags glass fra 1988. Balkongdør med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2018.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater himling	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
		Ildsteder inne i boligen	10	Kr 0 - 1000
Etasjeskiller - 4.etasje		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 bygningssakkyndige 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 som innehar 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 bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		2		2	
		Loftbod			
4.etasje	68			68	3
	Entre, bad, toalettrom, stue, kjøkken og 2 soverom.				Balkong
Kjeller		8		8	
		Kjellerbod			
SUM	68	10		78	3
Total bruksareal: 78 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en loftbod på 2m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 8m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 68m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2005.
Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger og vinduer. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning og stikkontakt. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon	
	TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. (Gjelder vannrør i konstruksjon/etasjeskilleren).
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Speilskap bærer preg av alder og slitasje.
		Overflater himling	Det er sprekker i plateskjøter.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. (Gjelder avløpsrør i konstruksjon/etasjeskiller).
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot entre. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt flate mellom benkeplate og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt og lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og lekkasjestopper bør etableres.
 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett kombinert med fliser på kjøkken. Tapetserte og malte veggflater. Malt himlingsflate kombinert med treplater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Tapetserte veggflater bærer preg av alder og slitasje.
	Overflater himling	Det er observert sprekkdannelser i plateskjøter i stue, behov for overflatebehandling.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peisovn i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Annet

 Informasjon

	Det er ikke kjent om det er pålagt fyringsforbud i pipeløp eller om det er utført piperehabilitering med innsetting av nytt røykrør i pipeløp. Dette er spørsmål som styreleder i sameiet kan svare på.
--	---

 **TG 3**

Skorsteiner inne i boligen	Det er observert sprekkdannelse på pipeløp, sprekkdannelse er ikke videre undersøkt. Sjablongmessig prisanslag gjelder branntekniske undersøkelser.
Ildsteder inne i boligen	Det er ikke etablert ubrennbar plate under ildsted. Ubrennbar plate må etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 1000

Etasjeskiller - 4.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue.

 **TG 2** Skjevhetmåling

	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 10,7 cm. Lengde: 4,51 meter.
	Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast og støpejern. Stoppkraner for kjøkken er lokalisert i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran og stakeluke i kjeller. Tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad samt naturlig avtrekk på toalettrom med naturlig tilluftsventiler i vinduer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke

 Stakeluke

	Stakeluke lokalisert i kjeller.
--	---------------------------------

 Hovedstoppekran

	Hovedstoppekran lokalisert i kjeller.
--	---------------------------------------

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Leiligheten har delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Profilert tofløyet entredør av tre med brannklasse Ei30 fra ukjent årstall. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags og tre-lags glass fra 1988. Balkongdør med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2018.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 2 til nordøstvendt balkong på 3m². Bærende konstruksjon av stål. Rekkverk av stålprofiler. Rekkverkshøyden er målt til 121cm.

Oppgraderinger:

2018/2019

Ny balkong.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonggulv bærer preg av slitasje.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept 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 brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Bad: 2,14 meter.
Stue: 2,83 meter.

Til informasjon:
Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning fremlagt, datert: 1895, 2017.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	- Ekspedisjon dokument, datert: 1896, 1933, 1939. - Ferdigattest for etablering av kafé, kjøkken, bad, balkonger, bruksendring av H0402.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 17.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Kommentar - [Sluk]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RODEO ARKITEKTER AS
Youngstorget 2A
0181 OSLO

Deres ref.: Ivar Lynger

Vår ref.: 200807118-36
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Hildegunn Ohren

Dato: 16.04.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 32	Eiendom:	227/221/0/0
Tiltakshaver:	METTE MARIT BØLSTAD	Adresse:	HELGESENS GATE 32, 0553 OSLO
Søker:	RODEO ARKITEKTER AS	Adresse:	Youngstorget 2A, 0181 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Helgesens gate 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av råloft til bolig og fasadeendringer, mottatt 19.04.2019.

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.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200807118			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan A		07.11.2007	1/11
Plan 4. etasje		05.11.2007	1/12
Takplan		05.11.2007	1/14
Snitt A		05.11.2007	1/15
Snitt B		05.11.2007	1/16
Snitt G		05.11.2007	1/17
Plan loft		20.06.2018	30/16
Fasade_sør-som-bygget		20.06.2018	34/2
Fasade_nord-som-bygget		20.06.2018	34/3
Fasade_øst_som-bygget		20.06.2018	34/4



Klagefristen er tre uker

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet.

Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

Sluttrapport for avfall

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by øst

Hildegunn Ohren - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:

METTE MARIT BØLSTAD, HELGESENS GATE 32, 0553 OSLO

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240102
Adresse	Helgesens gate 32		
Postnr.	0553	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Levi Andre Kvarsnes
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Frode	Etternavn	Kvarsnes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har vært noe bevegelse i gården pga. nærliggende anleggsarbeid som har ført til noe oppsprekking av fasadepuss.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar skjevhetmåling på loft i bygget

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Mulig oppussing av oppgang. vedtatt 10.000kr egenandel per seksjon for oppussingen.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Noen setningsskader i bygget

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

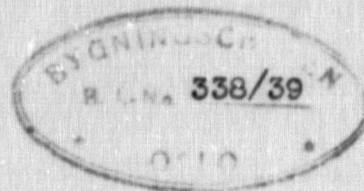
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ANMELDELSE.

2 bl. tegninger.
Ansvarsansøkn.

Ø.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 32 Helgesens gate.

Innlevert 3. mars 1939.

Attestert

Sendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 4-3-1939.

[Handwritten signature]

GM/TB

Ad: 32. Helgesensgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter vedlagte regler for
innredning av W. C. rom.

Den gamle W. C. bygning bør rives og grunnen
under desinfiseres.

Oslo helseråd den 13. mars 1939.

Etter fullmakt.

[Handwritten signature]

Bygningssjefens J.nr.: 15 MRS 1939 15

Ad: 32 Helgesens gate.

J.nr. 338/1939. CB.

Ö. d. til innstilling.

Oslo den 16. mars 1939.

[Handwritten signature]

2

Ad. 32 Helgesens gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegnning.

Murmester Osw. Andersen anbefales godkjent som ansvarshavende.

Oslo den 18. mars 1939.

Th. G. Foss

Ad: 32 Helgesens gate.

J.nr. 338/1939. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 20. mars 1939.

meddelt 23/3 39

B. Hillman

P. S. Furundheim

*Oversendes Oslo helseraad
i anledning ferdigbesiktigelse.
Oslo 15. mai 1939.*

Th. G. Foss

GM/IL.

Ad: 32 Helgesens gate.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Rommene mrk. blått X må skaffes effektiv oppvarming. Ovnene er fjernet.

Gårdsplassen må ^{for}palneres og forsynes med fast dekke så alt overvann får lett avløp til overvannskummen.

Oslo helseråd, 24. mai 1939.

Etter fullmakt:

Axel Sten

[Signature]

Bygningsinspektør
mottatt 6
17/4 39

*Eier og ansvarsh.
Eilif Skjolden
J.*

Oversendes påny Oslo
helseråd til besikktigelse.
Oslo 26. mai 1941.

T. G. Fjort.

3

SB/RE

Ad 32 Helgesens gt.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd den 5. juni 1941.

Etter fullmakt :

H. Mann-Meyer

Ansvarsh. chefens d. nr.:
mottatt 7 - JUN 1941

Signed May.

Oslo 28 - 2 - 39.

Til Hrr Bygningschefen.



Ad: Matr.nr. 32 Helgesenstgt i Oslo.

Innredning av vannklossetter.

I hennhold til bygningslovens prg 131. anmeldes følgende for innredning av 14 stk W.C. i ovennevnte eiendom:

Hovedopgang:

I 1 ste etasje, fra trappegang innsettes dør og indeles rum for W.C.
2- 3die og 4 de etasje indeles i entre rum for W.C. idet der utbrytes i vegg. I gaardsopgang innredes W.C. entre samtlige rum blir utført i reisverk, 2 lag panel med issolasjon av arkimate og papp, pusses med cementrabbitz indvendig. Gulvene opbrytes, leren fjernes, issoleres og støpes paa netting. Samtlige rum for eget luftavtrekk. Friskluft ved huller i nedre dør-ramtre. Vann og kloakarrangsemanget utføres ved autorisert rørlegger.

Elektrisk arbeide ved autorisert firma.

Tegning medfølger.

Eier:

Eric Pathe
S. A.

Anmelder:

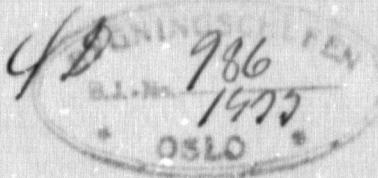
Olav Andersen

Helgesensgt 32

M. nr. 986/1933

Modernisering
an k  stikar

Arbeidsdel
Tegning



Ekspedisjons-Dokument

angående *modernisering av butikk*

på matr.-nr. *32 Helgesensgate*

Innlevert *10 juni 1933*

Attestert

Omunders Oslo helseråd

Oslo den 10^e juni 1933

H. Stille

Ad: 32. Helgesensgate. Jnr. 1095/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Begge butikker og begge lagerrum samt rummet for såpe- og vaskeartikler må forsynes med effektiv ventilasjon ved avtrekkskanal til luftpipe. Der må anbringes opvaskkum, elektrisk selvfyllende varmtvannsbeholder og ny utslagsvask.

Vedlagte regler for innredning av kjøttutsalg og utsalgsteder for kolonial- og fetevarer må forøvrig følges.

Entre og kjøkken må skaffes avtrekk til pipe. Kjøkkenvasken må være i overensstemmelse med forskriftene. Vaskene ^{som} ~~ikke~~ ikke brukes (i butikk og kjeller) må sløifes og vaskekranene fjernes. Lem i gulv tillates kun på betingelse av at trappen innpusses og trappehuset skaffes gjennomluftning.

Bygn. chefens J.nr.: *986/33*
mottatt: 27 JUN. 1933

Oslo helseråd den 26. juni 1933.

Efter bemyndigelse

Ulfred Lindel

Ligningsby

J. d. til innstilling.

2

Oslo 28/6-33

H. Hilland

Ö/MS.

J.nr. 986/1933.

Ad: 32 Helgesensgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 1. juli 1933.

H. S. Frost.

Godkjennes som innstillet.

Oslo 3/7.33

Meddelt 6/7-33. Meddelingsmønstre
elen.

Bl. 2 ansøkn. om ansø. rett.

Chell

J. d. i aut. bl. 2

Oslo 7/7.33

Chell

Tilbakesendes hr. bygningschefen
og anbefales andragendet bl. 2 godkjendt.

Oslo 10. juli 1933.

For inspektøren

H. Sørensen

Andragendet bl. 2 innvilges.

Oslo 11/7.33

Meddelt 13/7-33 Meddelingsmønstre
elen.

Chell

Overendes helseråd til firdigtusikthjelse
Oslo 35/8-33

3

H. S. Torg

SB/VW.

Ad: 32 Helgesensgate, jnr. 845/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Avtrekkskanalen som går fra trappehuset under kjellerlemmen og til lyskassen må rettes ut så tilbakefall undgås for at ikke vann skal renne inn i kanalen.

Oslo helseråd den 1. september 1933.

Efter bemyndigelse

Bygningsinspektøren jnr.:

2 - SEP. 1933

Alfred Sundt

4/9-33 onndag 4. september 1933.

Alfred Sundt

Overendes paamy Oslo helseråd til besiktigelse og erklæring.
Oslo 1. november 1933.

H. S. Torg

SB/VW.

Ad: 32 Helgesensgate, jnr. 1136/33.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 9. november 1933.

Efter bemyndigelse

Bygningsinspektøren jnr.:

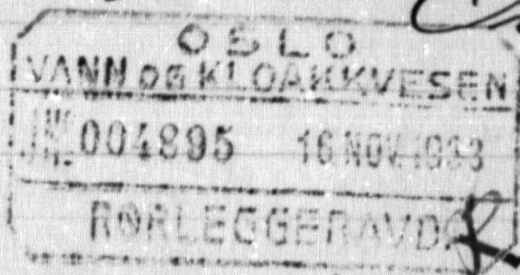
10 NOV. 1933

Alfred Sundt

Alfred Sundt

4

Oversendes Oslo vann- og
kloakkvesen med forespørsel om
rørleggerarbeidet er i orden.
Oslo 15. november 1933.



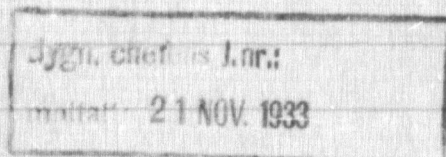
T. L. Frøy

J. nr. 4895/1933. Matr. nr. 32 Helgesensgate

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i østre distrikt.

Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.

Oslo.vann-og kloakkvesen, den 20. november 1933.



For myndigelse
Th. Stenersen
Th. Stenersen

E. K. Berg

Helgesensgt. 32

M. nr. 327/1895

Värningshus.

Privet.

O.D.J. No. 327/95.
6 Bilag.

Arbejdsdel
4 Tegninger
Situationsplan.



$\frac{2065}{75} = \frac{2095}{75} = \frac{3014}{75}$

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaninghus, Tivert

paa Matr.-No. 32 Helwegsgade.

Indleveret den 22^{de} August 95 Attesteret 29/10.96

Overreides Hr. Byordningschefen til Erklæring.
Christiania, den 23^{de} August 1895.

P. Lange



Takst at bemærke.

D. u. s.

Theodor Gauris.

Overreides den aars Tivertkommission
Værdset at synes ikke at have acceptabel
Synshold; Eller Suset at bemærke.

Christiania 26 August 1895

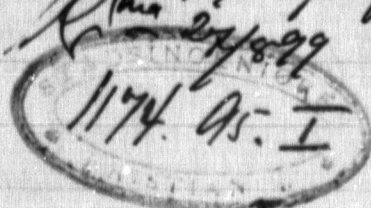
P. Lange



Overreides Hr. stads-konstruktøren,
idet jeg er enig med bygningsinspektøren i at
bygholdene er ugunstige, uden jeg dog finder, at
planen bør nægtes approbation.



$\frac{2065}{75}$



Sendes Hr. Stadsingeniøren til Af-
givelse af de i §§ 13, 14 og 15 paahvorne Bestem-
melser.

Christiania 30^{de} Aug 1895

G. Bull

1174.

Tilbagevendtes H. Stadsconductoren, idet
de i Bygmønstrens §§ 13, 14 & 15 bestemte Be-
stemmelser nedlægges.

Chr. Stadsingeniørkontor den 31^{de} August 1895.

O. L. Andersen

20 95/-
95/-

Arnevig

Planen approberet med Henvisning til ~~Lands~~
Stadsfynkuis og Stadsingeniørens Bestem-
melser.

Christiania 2^{de} Sept. 1895

G. Bull

Oversendes H. Stadsconductoren i Anledning af en
meddelt Anmeldelse af et hultet Rør over Entreen
i 8^{de} Etage på vestre Partik; indstilles til Approbation
paa Betingelse af at Røret faar lovlig Afstand fra Træk.
Christiania 4^{de} Decbr. 1895.

30 14/-
95/-

P. L. Hansen

Røret kan tillades accebragt

Christiania 5^{de} December 1895

G. Bull

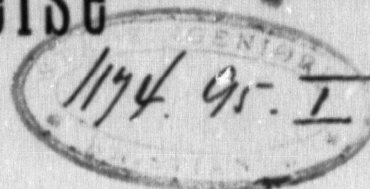
J.-No.

G. D. J.-No. 327.96.
Bilag.



Bygningsanmeldelse

til *Østre* Distrikt.



I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

32 Helgesensgade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *304,50* □ Meter i *4*. Etager } tilsammen: *316,50 m²*
Inden *9,00* □ Meter i *1.* do

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) *88,45 m²*

Bygningens Bestemmelse (§ 70) *Vaaningshus*

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

15,60 × *12,50*
15,70

Etagernes Antal *4.*

Etagernes Høide (§ 44) *3,10 m*

Fundamentering (§ 26) *Staaende eller Heller*

Grundbeskaffenhed *fart Lene*

Isolation (§ 25) *Heutezgap.*

Drainering *6 cm. Drainsrør rundt Grundmurene med Afløb til Kloaken.*

Bygningsmateriale, § 26

Gummi

2

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

*Over hver af de 3 Portrums aabninger lægges
2 Styk. 20 cm Jernbjelker.*

Tagtækning, § 35

Isen paa Borttag.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Tønde og Boder

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43

Bryggerhus og Boder

Trappeantal (ildfaste), § 41

2 ildfaste Trepper.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e)

8 Piber med 55 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

*Et brækket Rør fra Bødiken i første
Etage til Højheden over Gangen agtes endragt.*

Lokum, (§§ 63 og 64)

*Choesker paa Gaardspladsen med
transportable Bøtter paa vædet cementnet Sån
og Lappite til over Tag*

Dette Bygningsarbejde er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den

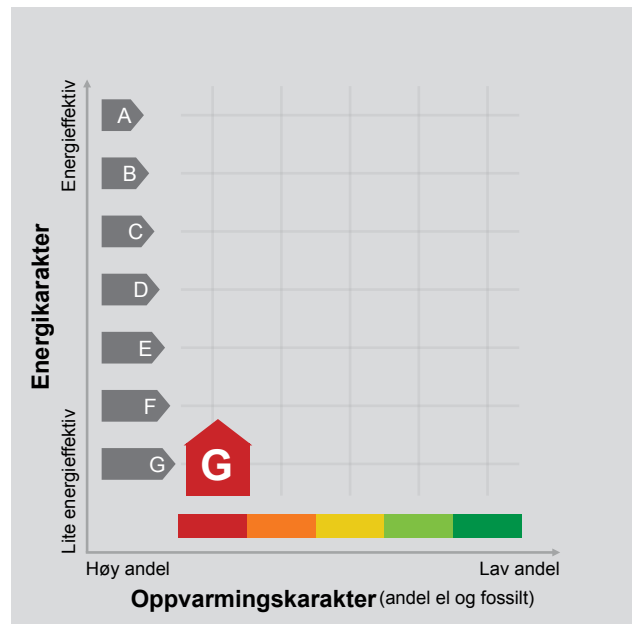
22 August. 18 95.

*C. Larsen Indmstr
Langgaden 9.*

med Rudolf Waeselich

ENERGIATTEST

Adresse	Helgesens gate 32
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80563728
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-56050
Dato	01.12.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

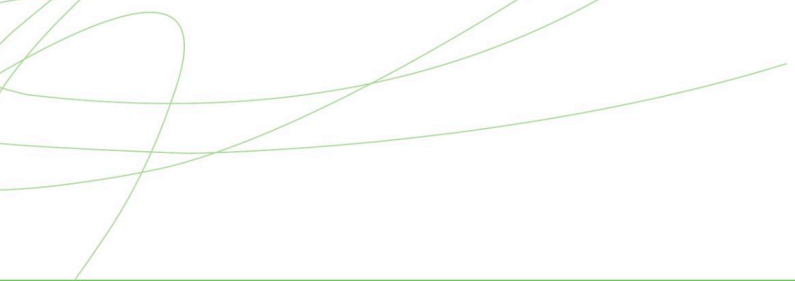
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

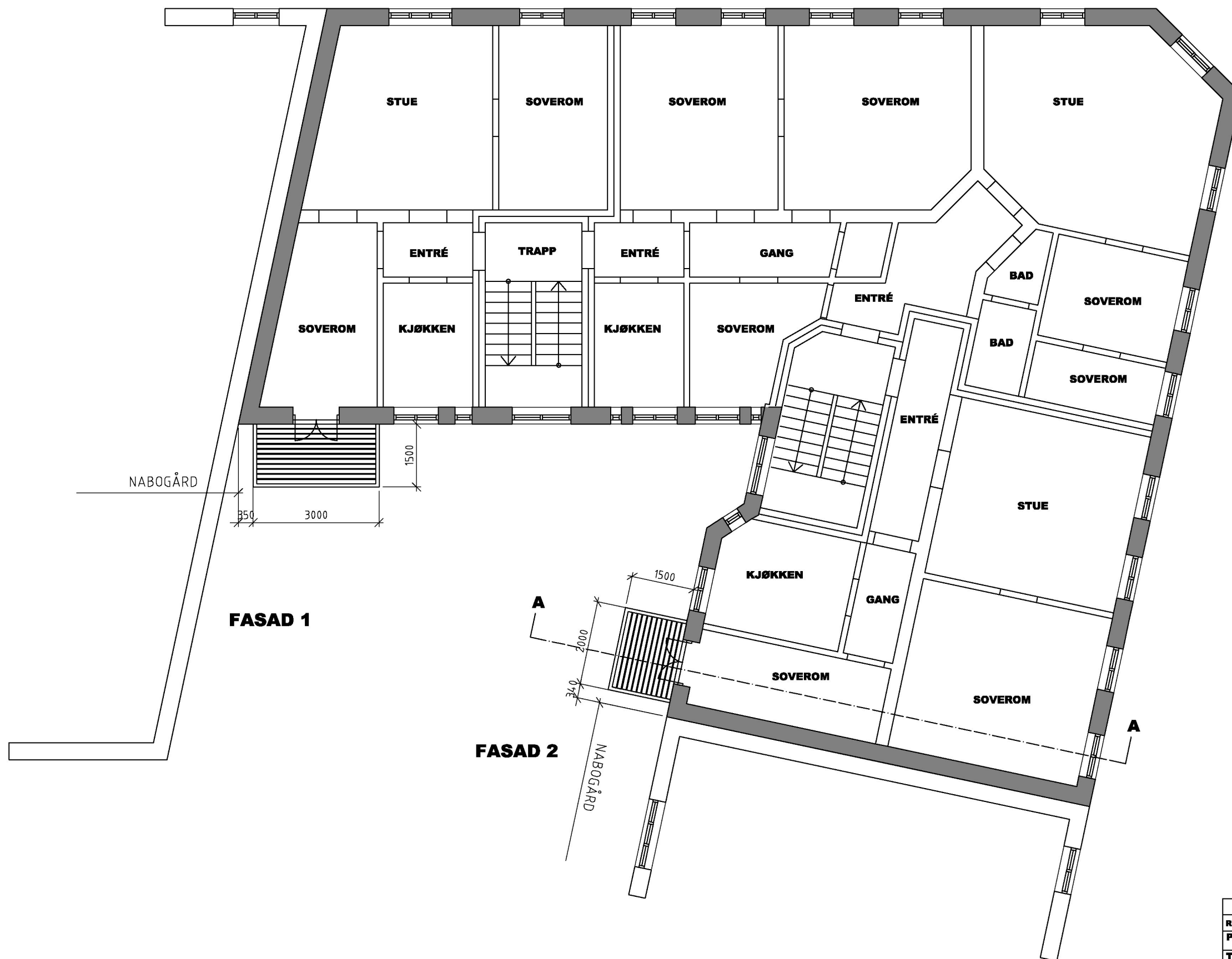
Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



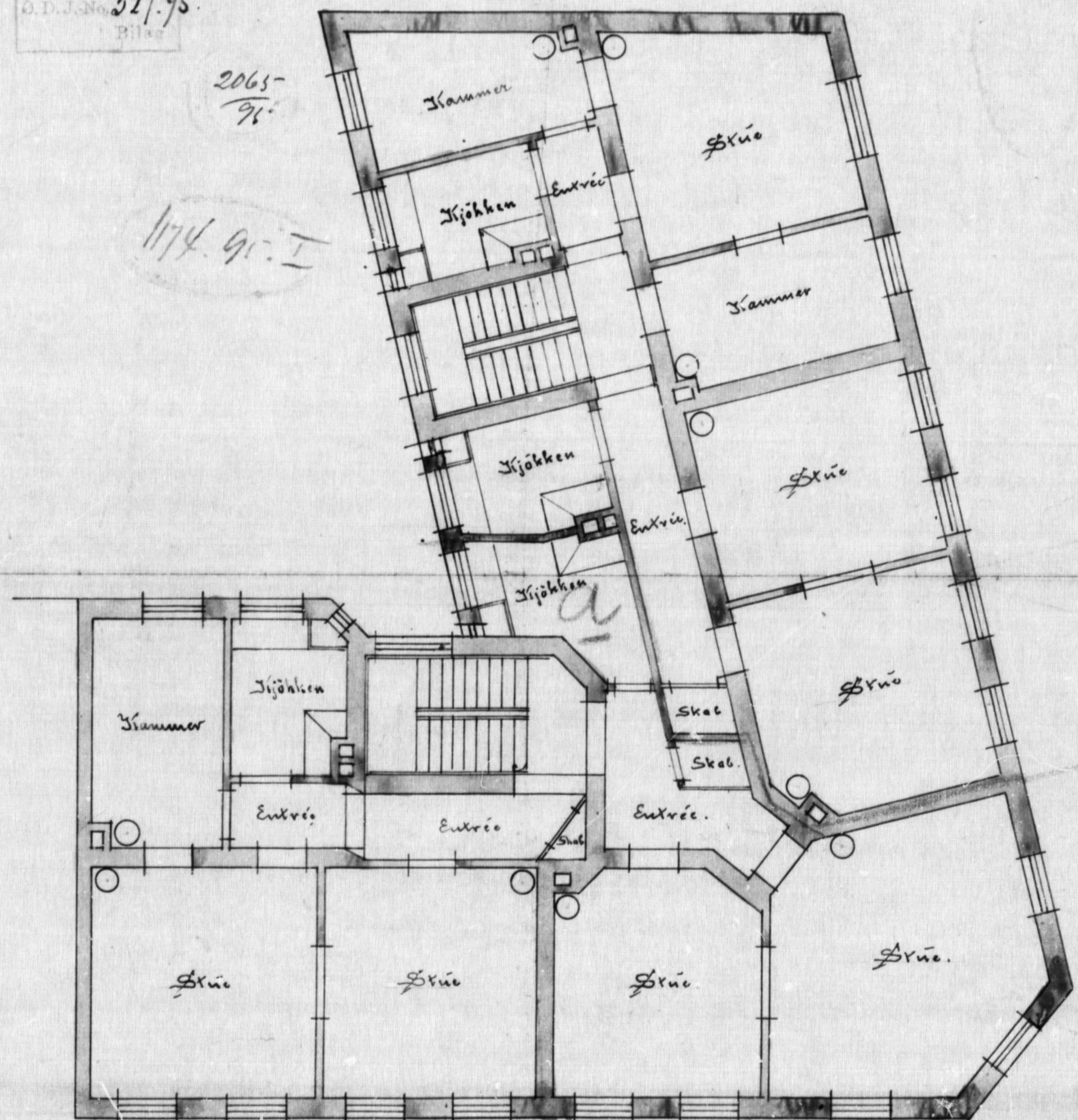
Rev. Beskrivelse		Dato		Sign
Prosjekt		HELGESENS GATE 32		
Tegning		NY SITUASJON PLAN ETG 4		
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
19.10.2017	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1736-03				
Prosjektnivå		Godkjent for ansvaretsrett		
Byggesøknadstegninger		Byggesøknadstegninger		
		Byggesøknadstegninger		

38 Helgesensgade.

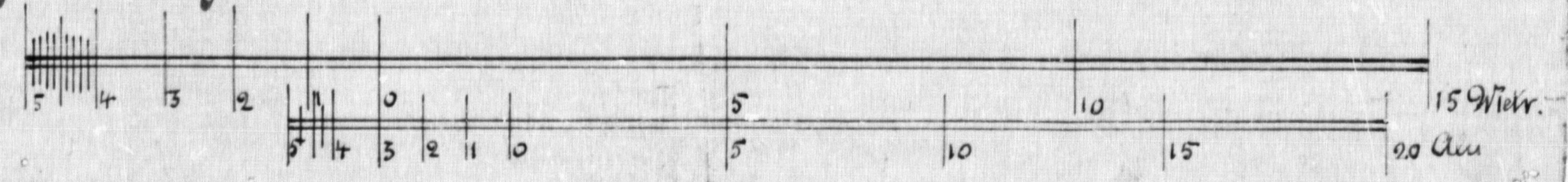
O.D.J. No 327.95.
Bilag

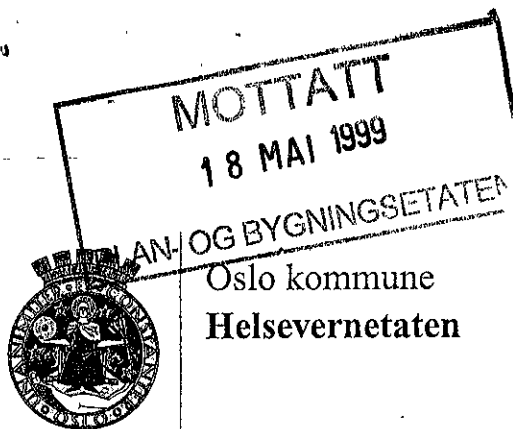
2065-
96

1174. 91. I



2. 3. og 4. Etage Plan.





OSLO	
PLAN- OG B	
MOTTATT 18 MAI 1999	
SAKSNR. 9904050-3	
AVD. I	SEN 531

227/221

Kafe v/ Naheed Kausar
 Helgesens gate 32
 0553 OSLO

Vår ref. bes oppgitt ved henvendelse

Deres ref.

Vår ref.

GMK/ 99/01265

Arkivnr.

214 11B/ 513619

Dato

03.05.1999

KAFE

HELGESENS GATE 32

GODKJENNING AV PLAN FOR KAFÉ

Næringsmiddeltilsynet (NMT) viser til Deres søknad om godkjenning av plan for næringsmiddelvirksomhet mottatt 20.04.1999. Søknaden er datert 20.04.1999 og vedlagte tegninger er datert 25.01.1999.

Lokaler, innredning og utstyr i næringsmiddelvirksomheter skal være i overensstemmelse med forskrift om næringsmiddelhygiene, jf. generell forskrift for produksjon og frambud av næringsmidler § 6. Forskriftene er hjemlet i lov om tilsyn med næringsmidler m.v.

Søknaden er vurdert i forhold til bestemmelser i ovennevnte forskrifter. **Den innleverte planen kan godkjennes.**

Til orientering

IK-Mat

I henhold til forskrift om internkontroll for å oppfylle næringsmiddelovgivningen som trådte i kraft 01.01.1995 (IK-Mat) skal alle virksomheter ha innført internkontroll innen 01.01.1998.

IK-Mat innebærer at virksomheten selv må kunne dokumentere at de kjenner til og etterlever næringsmiddelovgivningen. Dette gjøres for eksempel ved at virksomheten registrerer temperaturene i kjøle- og fryseinnretningene, samt oppvaskmaskin. I tillegg kan en plan for renhold etableres.

IK-Mat stiller krav til skriftlige rutiner for §§ 5a: kritiske punkter, 5.4: avviksbehandling, 5.5: korrigerende tiltak, 5.7: intern revisjon og 5.8: dokumentstyring.

IK-Mat må etableres og innføres innen to måneder etter åpning av stedet.

Klageadgang:

I henhold til lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker §§ 28 og 29 kan vedtaket påklages innen 3 uker etter at underretningen om vedtaket er mottatt. En eventuell klage sendes via Næringsmiddeltilsynet.

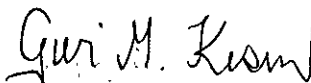
Før drift av virksomheten starter, skal NMT ha gitt godkjenning til dette. Når innredningsarbeidene er ferdige, må det tas kontakt med NMT slik at ferdigbefaring kan foretas og godkjenningsbevis utstedes.

Godkjenning fra NMT fritar ikke for bestemmelser gitt med hjemmel i andre lover og forskrifter. Nærmere informasjon kan fås ved Servicekontoret for næringslivet, tlf. 22 82 43 30.

Vennlig hilsen
Avdeling for næringsmiddeltilsyn



Hans Robert Nilsen
gruppeleder



Guri Myrvold Kvam
inspektør/saksbehandler

Vedlegg: veiviser til IK-Mat og IK-Mat forskriften

Kopi til:

Bydel 5 Grunerløkka-Sofienberg, Postboks 4643 Sofienberg, 0506 OSLO
Næringsetaten Bevillingsseksjonen, Tollbugata 27, 0157 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Prosjekt Planung AS
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: **08 FEB. 2000**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905720-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kyrre Rosenvinge

Arkivkode:

Byggeplass: HELGESENS GATE 32
Tiltakshaver: Naheed Kausar
Søker: Prosjekt Planung AS
Tiltakstype: Forretning/salgslokaler

Eiendom: 227/221/0/0
Adresse: Helgesens gate 32, 0250 OSLO
Adresse: Kirkegata 5, 0153 OSLO
Tiltaksart: Bruksendring

TILLATELSE

Det vises til Deres søknad om tillatelse datert 10.06.1999.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra og c og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, søknader om ansvarsrett for ansvarlig søker, de prosjekterende og utførende, de kontrollerende for prosjektering og utførelsen, ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplan for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter bruksendring fra kiosk til serveringssted ved en kafé.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon med vilkår fra samme lovs § 31 vedr. gjeldende reguleringsplan reguleringsbestemmelse § 3 regulert formålsbestemmelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 gis dispensasjon fra samme lovs § 87 vedrørende teknisk forskrift krav til varmeisolering for vegger og gulv § 8-21 samt atkomst til bygning for bevegelses- og orienteringshemmede § 10-31 nr. 3.

Arbeidene tillates igangsatt etter dette vedtak og etter at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800 10.41300
Org nr: 971 040 823

rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring fra kiosk til serveringssted ved en kafé. Mindre innvendig ombygning tilpasset kafedrift samt installering av nye toaletter og sanitærutstyr.

Eksisterende forhold:

Lokalene står i dag ubrukte etter tidligere å ha vært benyttet til kioskdirft.

Spesielle forhold

Eventuelt nytt utvendig reklame/erervvsskilt skal omsøkes i egen søknad.

Ved pålegg uten utgift kan kommunen kreve opphør av midlertidig bruk, gjennom tilbaketrekking av den midlertidige dispensasjonen.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 datert 28.07.1977, se endret reguleringsbestemmelse § 7 S-2937 datert 01.10.1988.

Tiltaket kommer i konflikt med gjeldende regulering, men vanskeliggjør ikke gjennomførelsen av denne.

Tekniske krav:

Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse samt kontrollplan for prosjektering og utførelse.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse nr. 2.

Risikoklasse: 5 og Brannklasse: 3.

Ansvar:

Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse samt kontrollplaner for prosjektering og utførelse er følgende godkjent:

SØK 210.2, PRO/KPR 210.1, 222.2, 223.3, 221.3, 310.1, 360.2, 541.3 og 542.3, SAM 210.2, UTF/KUT 210.1, 310.2, 360.2, 270.3 og 541.3.

Kontroll:

Kontroll med prosjektering og utførelse av brannsikkerhet og ventilasjon skal utføres som Sidemannskontroll.

Kontroll med resterende prosjektering og utførelse kan utføres som dokumentert egenkontroll ved Operatør.

Uttalelser fra annen myndighet:

Bydelsadministrasjonen for bydel Grünerløkka - Sofienberg: Teknisk- og miljøkomiteen anbefaler at søknaden om bruksendring fra kiosk til kafé, gnr. 227 bnr. 221, Helgesens gate 32, innvilges.

Arbeidstilsynet: Gir samtykke med vilkår.

Vann- og avløpsetaten: Igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Arbeidstilsynets vilkår skal etterfølges.

Dispensasjoner:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis midlertidig dispensasjon med vilkår fra samme lovs § 31 vedr. gjeldende reguleringsplan reguleringsbestemmelse § 3 regulert formålsbestemmelse.

I medhold av plan- og bygningslovens § 88 gis dispensasjon fra samme lovs § 87 vedrørende teknisk forskrift krav til varmeisolering for vegger og gulv § 8-21 samt atkomst til bygning for bevegelses- og orienteringshemmede § 10-31 nr. 3.

Som særlig grunn for å gi dispensasjon fra formålsbestemmelsen, varmeisolering samt atkomst til bygning for bevegelses- og orienteringshemmede er at lokalene i dag er unyttede samt at en slik kafé er et positivt tiltak for området, varmeisoleringen er imøtekommet tilstrekkelig i forhold til byggets eksisterende varmeisolerende egenskaper samt at atkomst for bevegelses- og orienteringshemmede blir imøtekommet med en mobil rampe som kan monteres ved nødvendighet.

Det gis midlertidig dispensasjon fra formålsbestemmelsen med følgende vilkår:

- Kafeen skal ha stengt senest kl. 22:00.
- Lokalene skal kun benyttes til kafedrift.

Igangsettingstillatelse:**Kontroll av utførelse:**

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse og ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

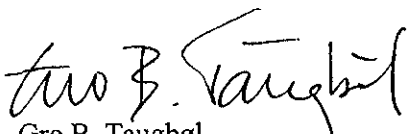
Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

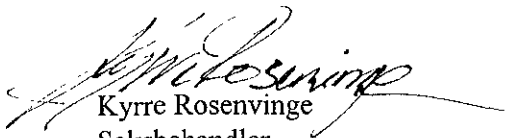
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad



Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder



Kyrre Rosenvinge
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Vedlegg:

Tegninger

Ansvarsrett for ansvarlig søker, de prosjekterende og de kontrollerende for prosjektering og utførelsen

Ansvarsoppgave for prosjektering og utførelse

Kontrollplan for prosjektering og utførelse

Orientering om klageadgang.

199905720 22



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Naheed Kausar
Helgesens gate 32
0250 OSLO

Dato: 05 OCT 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905720-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Andersen

Arkivkode:

Byggeplass: HELGESENS GATE 32

Eiendom: 227/221/0/0

Tiltakshaver: Naheed Kausar

Adresse: Helgesens gate 32, 0250 OSLO

Søker: Prosjekt Planung AS

Adresse: Kirkegata 5, 0153 OSLO

Tiltakstype: Forretning/salgslokaler

Tiltaksart: Bruksendring

STOPPORDRE ETTER PBL. PGF.113

Pålegg om stans av arbeidet i medhold av plan- og bygningslovens § 113.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 gis det herved umiddelbar stoppordre.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Grunnet innkommet henvendelse foretok Plan- og bygningsetaten en besiktigelse på ovennevnte eiendom 03.10.2000. Lokalet var da ikke tilgjengelig, men det var likevel tydelig at arbeidet stort sett var ferdig utført.

Oslo Snekker Bedrift AS har i brev av 18.09.2000. trukket sin ansvarsrett som ansvarlig samordner (SAM 210.2) og utførende og kontrollerende for utførelse (UTF + KUT 210.1) pga at de ikke har hatt anledning til å utøve sitt ansvar i prosjektet. Dette innebærer i praksis at den gitte igangsettingstillatelse er ugyldig og at arbeidet er utført i strid med Plan- og bygningslovens § 93, da de ansvarsoppgaver som Oslo Snekker Bedrift AS er innvilget ansvarsrett for, er utført av andre uten godkjent ansvarsrett i prosjektet.

Pbl. § 113 lyder som følger:

“Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, herunder forbud mot fortsatt virksomhet. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve hjelp av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet eller opphør av bruk. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse og gis opplysning om at vedtaket vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke reise søksmål etter denne paragraf før forelegg etter § 114 er utferdiget.”

Stoppordren gis uten forutgående varsel etter forvaltningslovens § 16, fordi unntaket i § 16, 3. ledd kommer til anvendelse. Årsaken er at slik varsling ville medføre fare for at vedtaket ikke kunne gjennomføres i hh til pkt. a.



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse,
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon. 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro 6003 05 58920
Postgiro 0800.10 41300
Org.nr. 971 040 823

Påleggets innhold:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113 gis herved stoppordre som umiddelbart må etterkommes. Arbeidet/tiltaket må ikke fortsette før en eventuell tillatelse foreligger. Om nødvendig må arbeidstedet sikres forsvarlig før det forlates.

Varsel om tvangsmulkt og forelegg

De underrettes om at dersom pålegget ikke etterkommes umiddelbart vil Plan- og bygningsetaten fastsette tvangsmulkt etter pbl. § 116 a, 3. pkt. De varsles samtidig om at etaten alternativt eller i tillegg til tvangsmulkten kan utstede forelegg etter pbl. § 114. Et slikt forelegg vil kunne få samme rettsvirkning som en rettskraftig dom og fullbyrdes etter reglene for dommer. Et forelegg vil kunne tinglyses som en heftelse på eiendommen. Se vedlagte kopier av lovteksten i §§ 116 a og 114. Det gis anledning til uttalelse innen 01.11.2000.

Det gjøres oppmerksom på at De selv har ansvaret for umiddelbart å gi underretning til Plan- og bygningsetaten når hele eller deler av pålegget er etterkommet.

Det må også innsendes redegjørelse for hvilke foretak som har forestått de forskjellige ansvarsområder i prosjektet.

I henhold til forvaltningslovens § 16 varsles det om at pålegg om retting i medhold av plan- og bygningslovens § 113 vil bli vurdert dersom ikke det ulovlige forhold er rettet innen 01.11.2000. Det gis anledning til uttalelse innen samme frist.

Det ovennevnte innebærer også at tilleggsgebyr for ulovlig utført arbeid ilegges i samsvar med gjeldende gebyrregulativ.

Anmeldelse

Det opplyses at det kan medføre straffeansvar etter plan- og bygningslovens §§ 110-112 å ikke etterkomme pålegget.

Bistand av politiet

De underrettes om at etaten vurderer å søke bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stansing av arbeidet/opphevelse av bruk, hvis pålegget ikke etterkommes innen fristen.

Klage

Dette vedtak kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brev. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart

Tilsynsprosjektet


Benedicte Bjørn-Hansen
Rådgiver


Hans Andersen
saksbehandler

Vedlegg:

Kopi av de aktuelle bestemmelsene som det er vist til i pålegget.
Orientering om klageadgang.

Kopi sendt:

Oslo Snekker Bedrift AS, Holbergs plass 3 A, 0166 Oslo.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling Indre by

Prosjekt Planung AS
 Kirkegata 5
 0153 OSLO

04 DES. 2000

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905720-17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kyrre Rosenvinge

Arkivkode:

Byggeplass: **HELGESENS GATE 32**

Eiendom: 227/221/0/0

Tiltakshaver: Naheed Kausar

Adresse: Helgesens gate 32, 0250 OSLO

Søker: Prosjekt Planung AS

Adresse: Kirkegata 5, 0153 OSLO

Tiltakstype: Forretning/salgslokaler

Tiltaksart: Bruksendring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra c og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt søknad om ansvarsrett.

Endringssøknaden omfatter skifte av ansvarlig samordner og ansvarlig utførende for ansvarsområdene SAM 210.2 og UTF/KUT 210.1.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Spesielle forhold:

Oslo Snekkerbedrift AS opplyste Plan- og bygningsetaten i brev av 18.09.2000 at De ikke har vært involvert i byggesaken og derfor trekker sin ansvarsrett i byggesaken. Nye ansvarlige foretak for ovennevnte ansvarsområder er; Prosjekt Planung AS SAM 040.2 og Tømrer Svein Ole Klemetsen UTF/KUT 210.1.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 datert 28.07.1977.



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling Indre by
 Seksjon byggesøknad

Postadresse:
 Trondheimsveien 5
 0560 OSLO
 postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
 22 66 20 20
 Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05 58920
 Org.nr.: 971 040 823

Ansvar:

Prosjekt Planung AS SAM 040.2

Tømrer Svein Ole Klemetsen UTF/KUT 210.1.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by

Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
m Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kyrre Rosenvinge
Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Vedlegg:

Ansvarsretter

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Tiltakshaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Prosjekt Planung AS
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 07 DES. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905720-19
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Andersen

Arkivkode:

Byggeplass: HELGESENS GATE 32

Eiendom: 227/221/0/0

Tiltakshaver: Naheed Kausar

Adresse: Helgesens gate 32, 0250 OSLO

Søker: Prosjekt Planung AS

Adresse: Kirkegata 5, 0153 OSLO

Tiltakstype: Forretning/salglokaler

Tiltaksart: Bruksendring

KRAV OM RETTING AV MANGLER I DOKUMENTASJON

Det er påvist at dokumentasjon som underbygger anmodning om ferdigattest ikke er i samsvar med krav gitt i tillatelsen. Manglende dokumentasjon må innsendes før ferdigattest vil bli gitt.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse er gitt.

Overtredelse kan medføre sanksjoner i medhold av plan- og bygningslovens §§ 113 og 116a.

Nedenfor er listet manglende eller ikke tilfredsstillende dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest. Anmodning om ferdigattest blir ikke behandlet før dokumentasjonen er komplett.

- 1: Rutine 88-4010, som også ble vedlagt tillatelsen, må gjennomgås. De aktuelle vedlegg (også kontrollerklæringer) må innsendes.

Iflg. plan- og bygningsloven § 99 kan ferdigattest bare gis når tiltaket er ferdig og det er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 tillates ikke tatt i bruk før brukstillatelse i medhold av plan- og bygningslovens § 99 er gitt. Overtredelse kan med sanksjoner etter plan- og bygningslovens §§ 97, 98, 113 og 116a.
Manglende dokumentasjon imøteses snarest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Prosjekt Planung AS
Kirkegata 5
0153 OSLO

Dato: 19 DES. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905720-21
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Per Bekkedahl

Arkivkode:

Byggeplass: HELGESENS GATE 32

Eiendom: 227/221/0/0

Tiltakshaver: Naheed Kausar

Adresse: Helgesens gate 32, 0250 OSLO

Søker: Prosjekt Planung AS

Adresse: Kirkegata 5, 0153 OSLO

Tiltakstype: Forretning/salgslokaler

Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Naheed Kausar, Helgesens gate 32, 0250 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65

Bankgiro 6003 05.58920
Org.nr.. 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	227/0221 Helgesens gate 32 A - 3.Etg.	Journalnr 91/1865-M
Arbeidets og bygningens art	Innredning Kjøkken , Dusj/WC Bygård	Innlevert 21.06.91
Byggherre	Åge Høssung Helgesens gate 32 A - 3.Etg., 0553 OSLO	
Anmelder	Åge Høssung Helgesens gate 32 A - 3.Etg., 0553 OSLO	

SAS/TN

Oslo, den 27. september 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

**NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas.
Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.**

Sven Sandberg
Overark/distriktsleder



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Åge Høssung
Helgesensgate 37A

0553 OSLO

23 MARS 1998

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9101151-3
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sigurd Sanna

Arkivkode:

Byggeplass: Helgesens gate 37a

Eiendom: 227/221//0

Tiltakshaver: Åge Høssung

Adresse: Helgesens gate 32 A - 3.Etg., 0553

Søker: Åge Høssung

Adresse: Helgesens gate 32 A - 3.Etg., 0553

Tiltakstype: Bygård

Tiltaksart: Innredning av dusj, wc og kjøkken

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

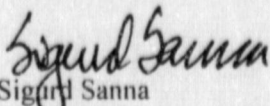
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 13.03.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for den 21.06.91

Det vises også til bekreftelse om ferdigstilte arbeider fra Oslo vann- og avløpsverk.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll


Olvind Røoth
Seksjonsleder


Sigurd Sanna
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201717536-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Eli Sofie Andersen

Dato: 19.02.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HELGESENS GATE 32 - KØBENHAVNGATA 2A	Eiendom:	227/221/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Helgesens gate 32, v/Morten Birkeland	Adresse:	Helgesens gate 32, 0553 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Helgesens gate 32 - Københavngata 2a

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.01.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201717536			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt A-A	B1736-05	19.10.2017	1/19
Situasjonsplan	D1	16.02.2018	5/3
Plan 4 etasje	B1736-03	08.02.2018	5/5
Plan 2. etasje	EKSB1736-01	19.10.2017	6/7
Plan 3. etasje	EKSB1736-02	19.10.2017	6/8
Fasade 1 og 2	EKSB173-04	19.10.2017	6/10

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2019 av:

Eli Sofie Andersen - saksbehandler
Bjørn Wikan - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Helgesens gate 32, v/Morten Birkeland, Helgesens gate 32, 0553 OSLO,
morten.m.birkeland@gmail.com

HUSORDENSREGLER

1. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukere av andre enheter.
2. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt eller hindres i bruk av egen bruksenhet.
3. Det er strengt forbudt å benytte fellesrom til lagring av møbler og annet gods.
4. Pass på å holde fellesdører låst og slipp ikke uvedkommende inn i fellesarealene.
5. Det skal ikke spilles musikk etter kl 2300. Husk at det er veldig lytt i gården så sørg for at musikken holdes på et nivå som ikke forstyrrer dine naboer. Ved selskapelighet ol. som kan medføre støy på kveld -og nattetid skal det gis nabovarsel. Etter kl 0200 skal det være stille.
6. Alle skal, for å holde felleskostnadene nede, bidra til å holde fellesanleggene fri for skader og fri for søppel.
7. Ved observasjon av oppståtte feil og skader på fellesarealer og anlegg, meld fra til Styret.
8. Husk på at vi alle bor i et fellesskap, det betyr at det både må tas hensyn og utvises toleranse ovenfor hverandre.

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Årsmøtet holdes tirsdag 7. Mai, 2023 i Helgesensgate 32, kl 20.00. Møtet vil foregå i Karl Axels leilighet i HG32. Det blir også mulig å delta via teams for de som ikke kan være fysisk til stede.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- a Valgt av møteleder
- b Godkjenning av de stemmeberettigede
- c Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne. Godkjenning av møteinnkallingen.

1. ÅRSBERETNING FOR 2023 Sendes ut senest 7 dager før møtet.

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Karl Axel går av som styreleder og går ut av styret. Han kommer ikke til å kreve inn årets styrehonorar.

4. INNKOMMENDE FORSLAG

Forslag til agenda sendes til styreleder innen 30. April.

5. DRIFT

På grunn av dårlig økonomi i gården har vi ikke kunnet gjennomføre oppussing av oppgangene. Vi ønsker en bred diskusjon om hvordan vi kan fullføre denne siste jobben i gården.

Gården har hatt store problemer med å gjennomføre dugnad i noen år nå. Dugnad er en viktig måte å holde utgiftene i gården nede. Vi må snakke om hva vi skal gjøre for å få gjennomført dugnader fremover.

6. VALG AV STYRE

Styret trenger ny leder og flere styremedlemmer.

Håvard tilbyr seg å stille som Styreleder mot kompensasjon på 20.000.

7. FELLESUTGIFTER

Styret foreslår at Fellesutgifter settes opp med 10 %.

Oslo 16.04.2024
Styret i Helgesens Gate 32, Oslo

Karl Axel O. Stenst

Amund M. Berka

SAMEIET HELGESENSGATE 32
ORG.NR. 978 708 587, KUNDENR. 4528

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	630 492	605 292	0	0
Andre inntekter		0	2 564	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		630 492	607 856	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-5 781	0	0
Styrehonorar		0	-41 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-29 133	-28 011	0	0
Konsulenthonorar	3	-950	-322	0	0
Drift og vedlikehold	4	-30 675	-30 275	0	0
Forsikringer		-90 512	-87 338	0	0
Kommunale avgifter	5	-160 146	-136 461	0	0
Energi/fyring		-36 051	-35 808	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-55 309	-52 275	0	0
Andre driftskostnader	6	-89 736	-65 459	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-492 511	-482 730	0	0
DRIFTSRESULTAT		137 981	125 126	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	10 631	10 621	0	0
Finanskostnader	8	-73 130	-57 454	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-62 499	-46 833	0	0
ÅRSRESULTAT		75 482	78 293	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		75 482	78 293		

SAMEIET HELGESENSGATE 32
ORG.NR. 978 708 587, KUNDENR. 4528

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 410	202
Forskuddsbetalte kostnader		46 954	44 388
Driftskonto OBOS-banken		65 992	117 642
Innestående i andre banker		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		120 357	162 232
SUM EIENDELER		120 357	162 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	9	-859 099	-934 581
SUM EGENKAPITAL		-859 099	-934 581
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	943 412	1 035 975
SUM LANGSIKTIG GJELD		943 412	1 035 975
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 622	8 083
Skyldige offentlige avgifter		0	5 781
Påløpte renter		3 422	3 125
Påløpte avdrag		0	2 849
Annen kortsiktig gjeld		0	41 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 044	60 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 357	162 232
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Helgesensgate 32

Karl Axel Undall Steffensrud Marijam Ghotbi

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	592 692
Kabel-TV	37 800
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	630 492

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-950
SUM KONSULENTHONORAR	-950

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 280
Kostnader dugnader	-2 186
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 675

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-92 382
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-65 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 146

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 425
Lyspærer og sikringer	-823
Renhold ved firmaer	-46 484
Andre fremmede tjenester	-26 724
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 736

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	467
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	798
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 366
SUM FINANSINNTEKTER	10 631

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-60 008
Renter og gebyr på lån i DNB	-13 122
SUM FINANSKOSTNADER	-73 130

NOTE: 9**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 10**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	636 248	
Nedbetalt i år	72 940	
		-790 812

DNB03

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-300 000	
Nedbetalt tidligere	127 777	
Nedbetalt i år	19 623	
		-152 600

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-943 412**

Resultatanalyse 2023

Sameiet Helgesensgate 32

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	630 492	0	-630 492	100 %
Sum driftsinntekter	630 492	0	-630 492	100 %
Driftskostnader				
Regnskapsførerhonorar	-29 133	0	29 133	100 %
Konsulenthonorar	-950	0	950	100 %
Drift og vedlikehold	-30 675	0	30 675	100 %
Forsikringer	-90 512	0	90 512	100 %
Kommunale avgifter	-160 146	0	160 146	100 %
Energi/fyring	-36 051	0	36 051	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-55 309	0	55 309	100 %
Andre driftskostnader	-89 736	0	89 736	100 %
Sum driftskostnader	-492 511	0	492 511	100 %
Driftsresultat	137 981	0	-137 981	100 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	10 631	0	-10 631	100 %
Finanskostnader	-73 130	0	73 130	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	-62 499	0	62 499	100 %
Årsresultat	75 482	0	-75 482	100 %

Nabolagsprofil

Helgesens gate 32 - Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	1 min	0.1 km
	Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min	0.3 km
	Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	14 min	1.1 km
	Carl Berners plass Linje 5	15 min	1.1 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	4 min	0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	11 min	0.9 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	12 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	7 min	0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	6 min	2.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min	0.6 km
Hersleb videregående skole	10 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

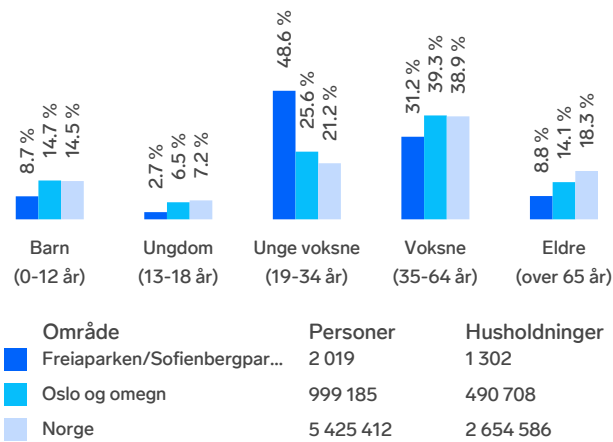
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min	0.3 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	3 min	
Coop Extra Birkelunden PostNord	3 min	0.3 km

Primære transportmidler

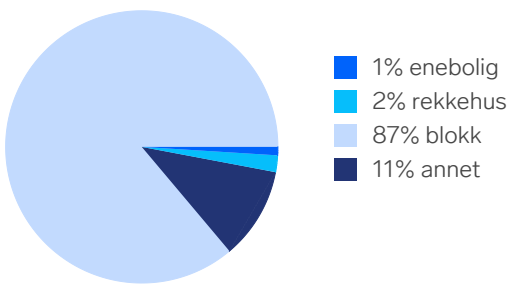
-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100
-  **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100
-  **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Sofienbergparken balløkke
Ballspill 3 min  0.2 km
-  Grünerløkka skole
Aktivitetshall, ballspill 4 min  0.4 km
-  Fitness24Seven Grünerløkka 6 min 
-  EVO Grünerløkka 8 min 

Boligmasse



«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

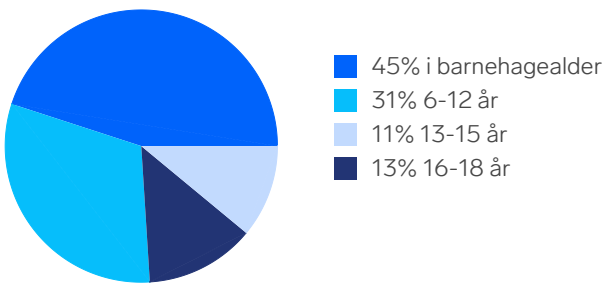
Sitat fra en lokalkjent



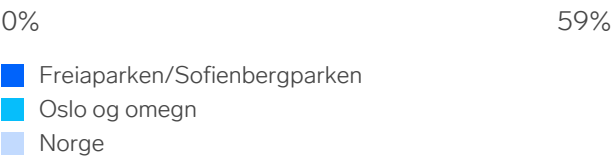
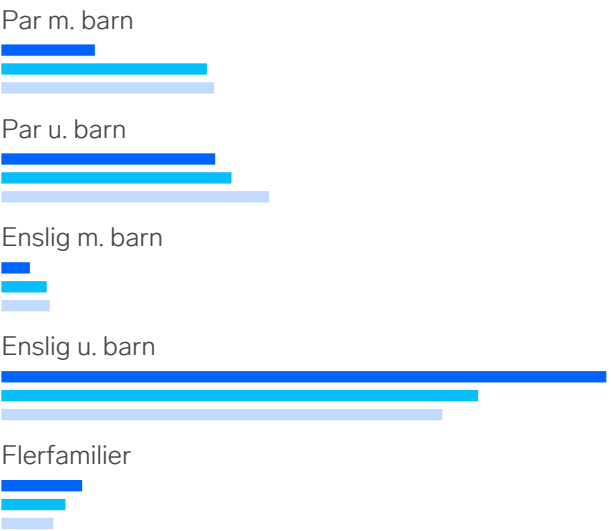
Varer/Tjenester

-  Kjellands Hus 15 min 
-  Boots apotek Grünerløkka 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

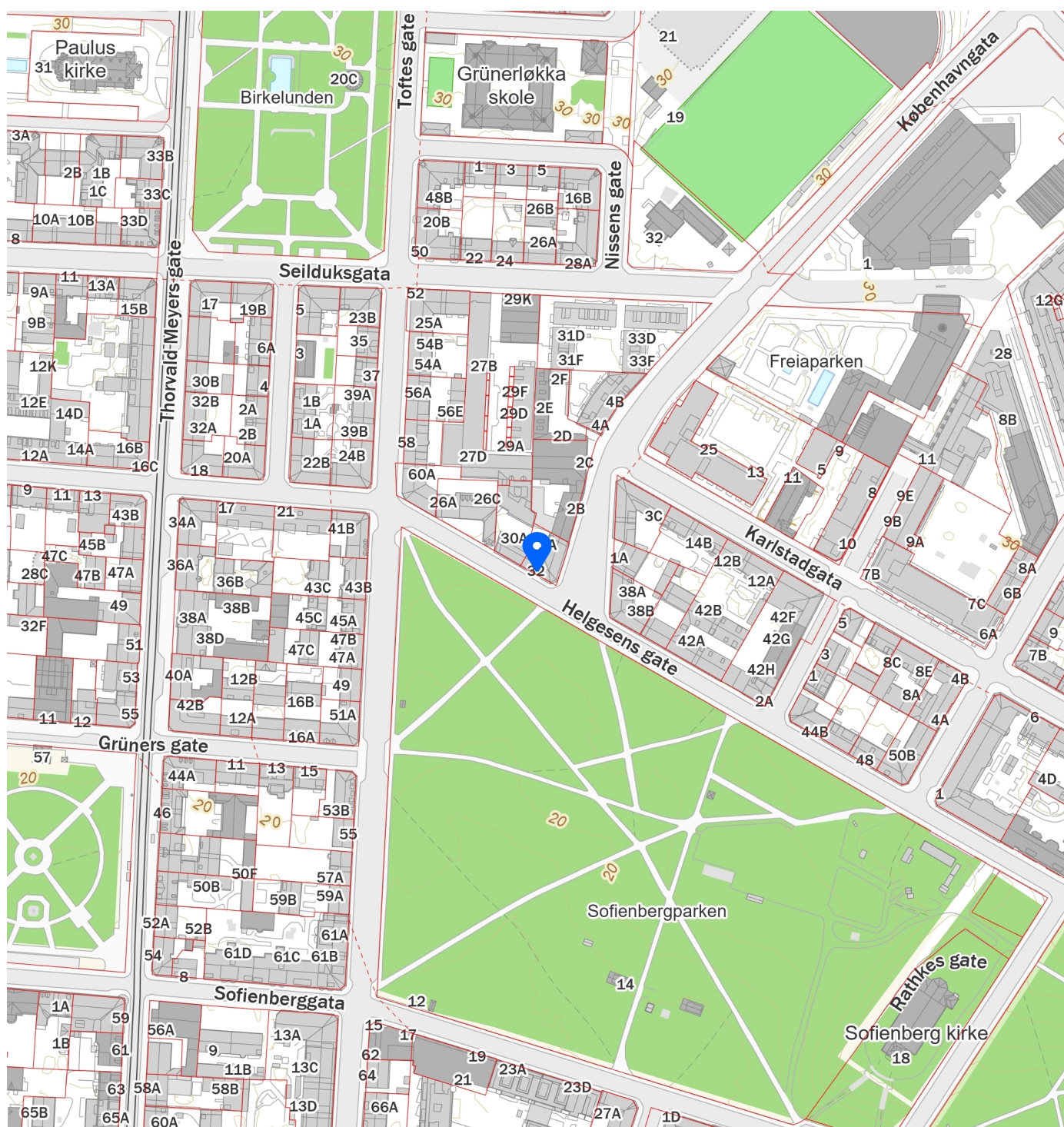
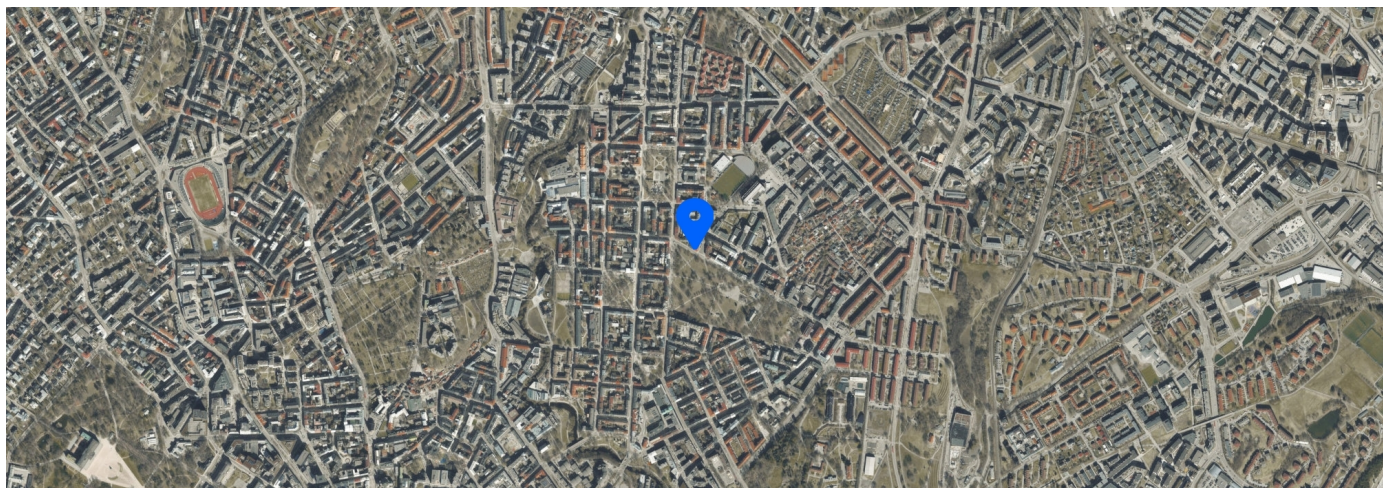


Familiesammensetning

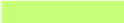
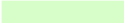
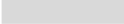
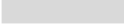


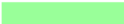
Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	72 - Felles lekeareal		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Avkjørsel
	140 - Bolig/forr./kontor		
	143 - Kontor/bolig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		

	2014 - Gatetun
	3040 - Friområde

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

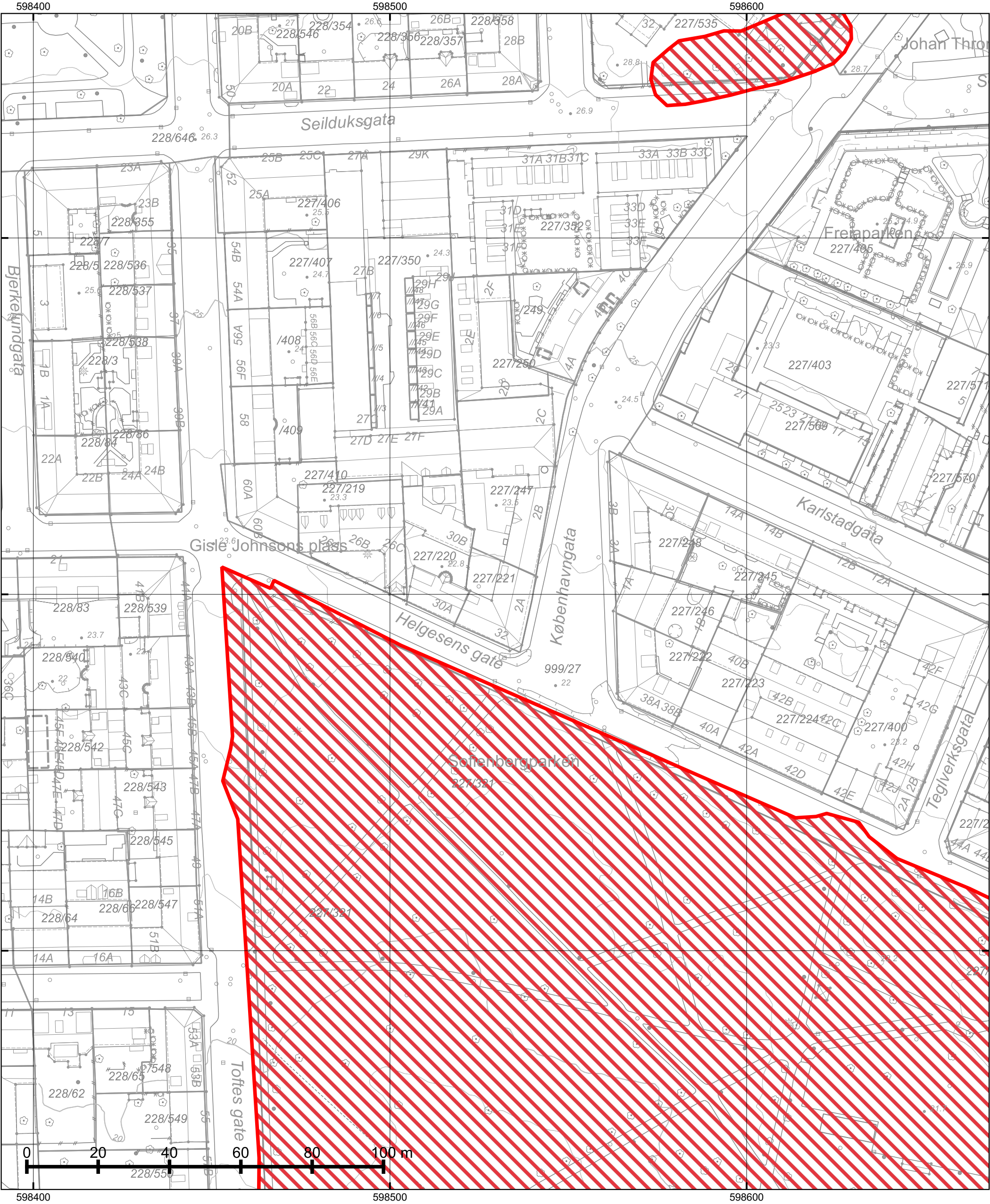
 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

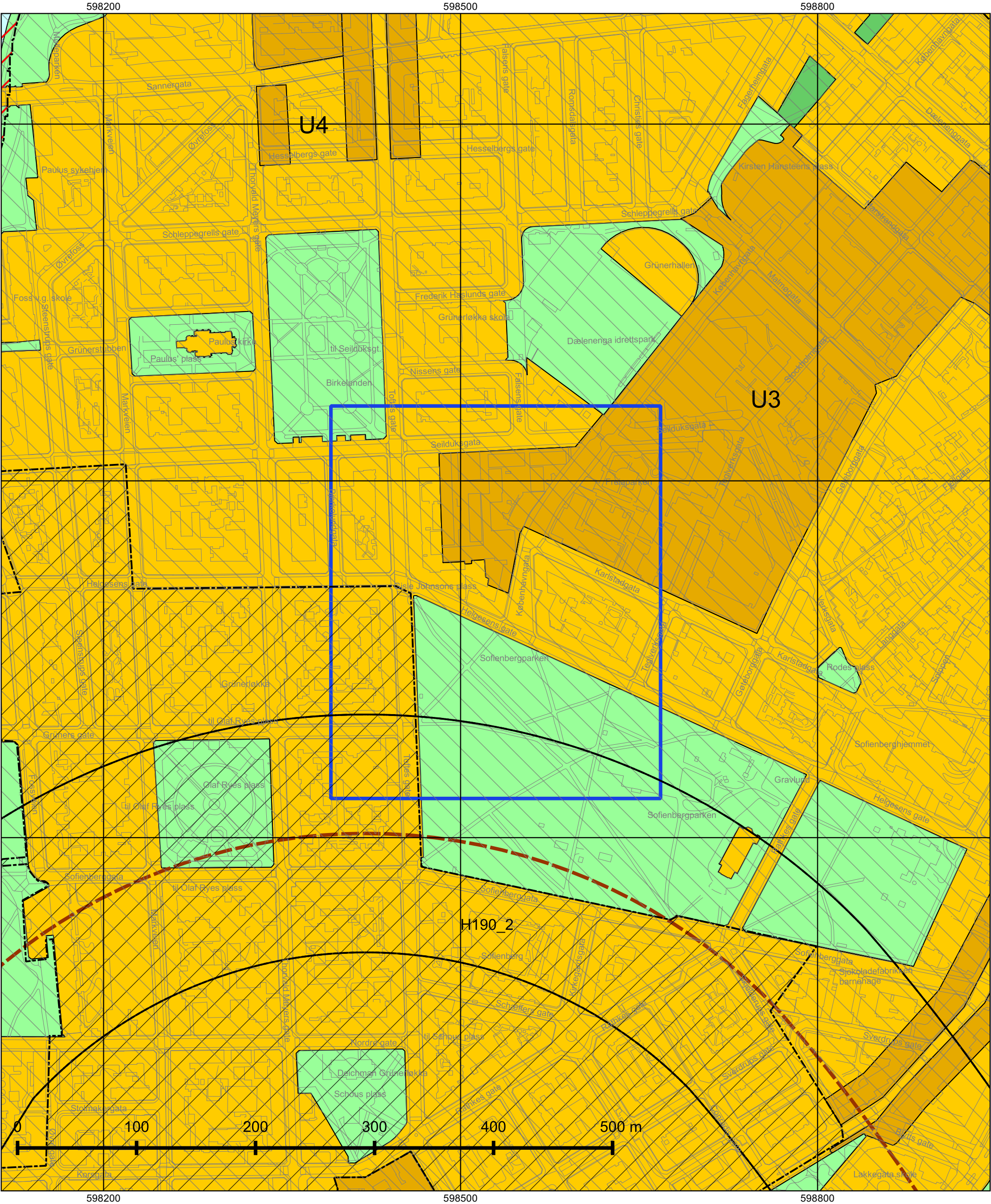
 Bygning som forutsettes revet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 02.12.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 136534/ 86502033	Deres ref.: 62747/ LENAND
	Adresse: HELGESENS GATE 32	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 227/221	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

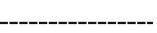
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

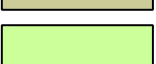
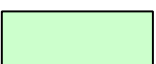
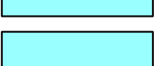
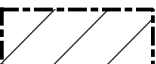
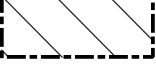
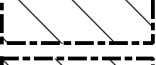
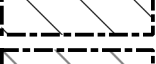
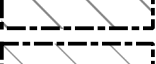
Se tegnforklaring på eget ark.



Dato: 02.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136534/86502033
Deres ref.: 62747/ LENAND

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

Sameiermøte den 07.05.24, kl 20. 00 hos Karl Axel Undall Steffensrud i 3. etasje HG32.

Konstituering

Til stede var: Frode Heggland, Tone Sekne, Siri Gundersen, Eirik Thorsen, Karl Axel Steffensrud, Mette M. Bølstad. Håvard Engerdahl, Levi Andre Kvarsnes

Ikke til stede: Tor Christian Sletner, Constance Tenvik, Wasseem, Gøril Øverland, Ådne Undheim, Morten Birkeland

8 stemmeberettigede, årsmøte er beslutningsdyktig.

Møtet ble hevet kl 21:55.

Håvard Engedahl ble valgt som referent. Eirik Thorsen er protokollvitne.

Møteinnkallingen ble godkjent.

Årsrapport for 2023 ble godkjent.

Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

Styret foreslår årets overskudd til egenkapital. Alle for.

Drift

Oppussing av trappeoppganger/anleggsarbeid i Helgesensgate

Det pågår gravearbeider i helgesensgate pga. vannskade som fører til rystelser i gården. Rambøll som har jobben ute og de har satt opp nye måleinstrumenter i bygget på vegne av kommunen. Diskusjon angående om vi har tilgang til måledata i ettertid. Styret må passe på at måleinstrumentene står lengre enn anleggsperioden for og sørge for at evt. utviklende bevegelser fanget opp. Sameiet må dokumentere evt. skader i leiligheter og fasade.

Det skal også utføres gravearbeider i forbindelse med oppgradering av Helgesensgate. Anleggsarbeider skal være ferdig våren 2025.

Ønske fra Levi om generell fiksing av sprekker i fasaden når anleggsperioden er ferdig. Levi viser bilder av sprekkekanaler ved hans balkong.

Oppussing av trappeoppgangen utsettes til etter anleggsarbeidene er ferdig.

Dugnad

K A U S 

Dårlig gjennomføring av dugnad de siste årene. Mette har plan om hva som kan gjøres på dugnad. Styret sender ut innkallelse til dugnad tirsdag 4 juni samt henger opp lapper så alle får det med seg. Brannøvelse for opplæring av brannvarsleanlegget gjennomføres samtidig som dugnaden.

Ønske og frivillig til og klippe gresset i bakgården. Karl Axel melder seg frivillig når han blir spurt.

Fellesutgifter

Styret foreslår økning av fellesutgifter på 10%. Ønske fra Tone Sekne og sette opp 15%. Har vært lite penger i sameiet for å betale småkjøp som ting til hagen og generelt vedlikehold. Også delvis pga. dyrt system hos OBOS.

Enstemmig vedtatt at fellesutgiftene økes med 15%.

Styret skal prioritere at det spares opp midler til oppussing av trappeoppgangen og evt. noe fasadearbeider uten å ta opp lån.

Tone sier at vi har ansvar for snørydding og strøing av fortau utenfor gården. Sameiet har ingen utgifter med dette, trolig dekket av kommunale avgifter.

Valg av nytt styre

Håvard Engedahl stiller til Styreleder mot kompensasjon på kr. 20.000.

Levi Andre Kvarsnes stiller seg frivillig til og gå inn i styret.

Mette Bølstad stiller melder seg frivillig til å fortsette i styret.

Håvard Engedahl valgt inn til styreleder

Levi Andre Kvarsnes Valgt inn som styremedlem

Mette Bølstad fortsetter som styremedlem

Godtgjørelse til styret

- Karl Axel går av som styreleder og krever ikke inn styrehonorar for 2023.
- Forslag fra Tone Sekne med samlet godtgjørelse på kr. 10.000 som styret deler seg imellom.

Vedtatt at styrehonorar settes til 28.000.

- 20.000 til Styreleder
- 8.000 til Styremedlem Levi

Referent

Håvard V. Engedahl

Håvard V Engedahl

Protokollvitne

Eirik Thorsen

Eirik Thorsen

Styreleder

Karl-Axel U Steffensrud

Karl Axel Under Steffensrud

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HELGESENSGT. 32

§1

Sameiets formål

Sameiets formål er ivaretagelse av seksjonseierne felles interesser ved drift av eiendommen Helgesensgt. 32, gnr. 227, bnr. 221 i Oslo.

§2

Eierforhold

Den enkelte seksjonseier er eier av en ideell del av eiendommen i henhold til sin sameierbrøk og har eksklusiv bruksrett til den angitte seksjon.

I sameiet inngår nedenstående seksjoner:

Seksjon	Bolig eller næring	Oppgang	Sameierbrøk (240)
1	B	A	20
2	N	A	26
3	B	B	8
4	B	A	19
5	B	A	16
6	B	B	15
7	B	B	12
8	B	A	19
9	B	A	16
10	B	B	15
11	B	B	12
12	B	A	19
13	B	A	16
14	B	B	15
15	B	B	12

Seksjonseierne har bruksrett til sameiets fellesarealer.

§ 3.

Bruk av seksjoner

Seksjon nr. 2 er en næringsseksjon, mens de øvrige seksjoner skal brukes til beboelse.

§ 4.

Eierrådighet

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse til tredjemann ved arv/gave/salg kan finne sted uten at de øvrige seksjonseierne kan gjøre forkjøpsrett eller løsningsrett gjeldende.

Overdragelse eller utleie av seksjon skal skriftlig meddeles sameiets styre for registrering og godkjenning med minst 14 dagers varsel før innflytting. Samtykke til overdragelse eller utleie kan av styret ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelser/utleier plikter å gjøre erverver/fremleietager kjent med disse vedtekter samt vedtatte husordensregler. Dersom en fremleietager ikke følger reglene, kan styret kreve at fremleieforholdet bringes til opphør. Styrets vedtak kan bringes inn for sameiemøtet.

§ 5.

Sameiemøte

Sameiermøte er sameiets høyeste organ.

Samtlige seksjonseiere er medlemmer av sameiemøtet, og hver seksjon har en stemme.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dagers varsel.

Det ordinære sameiemøte skal behandle følgende saker:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Gjennomgang og godkjenning av budsjett for inneværende driftsår.
4. Andre saker nevnt i innkallingen.
5. Valg av styre og revisor.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på sameiemøtet skal sendes skriftlig til styret innen 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller 1/10 av seksjonseierne krever det for behandling av en særskilt oppgitt sak.

Dette møtet innkalles med minst 3 dagers varsel.

Det skal føres protokoll over sameiermøtets forhandlinger. Protokollen er tilgjengelig for sameierne hos styret. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, underskrives av møteleder, eller 2 av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet.

§ 6.

Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer med 1 varamedlem, hvorav en skal være leder.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Lederen velges av styret. Styremedlem velges for 1 år ad gangen. Styremedlem kan gjenvelges.

Styremøtet innkalles av styreleder etter behov når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av valgt møteleder.

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 7.

Husorden

De vanlige husordensregler for eiendommen fastsettes av sameiermøtet. Fellesarealene skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes seksjonseieren, dennes husstand eller andre som er gitt adgang til fellesarealene, må vedkommende selv erstatte eller utbedre uten opphold. Slik utbedring kan foretas for seksjonseierens regning så fremt denne ikke foretar utbedringen til den tid som er nevnt i forrige punktum.

§ 8.

Vedlikehold

Vedlikehold av den enkelte seksjonsenhet påhviler hver seksjonseier. Vedlikeholdsplikter, såvel utvendig som innvendig, omfatter også vinduer med glass, rammer og karmen samt entre og verandadører, og eventuelle balkonger der disse forefinnes. Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som han måtte ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør herunder oppsetting av private radio/TV-antennar, markiser m.v.- er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Unnlater en seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

§ 9.

Forsikring

For bygningen skal sameiet ha tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.

Seksjonseierne må selv holde forsikring for innbo og løsøre, samt vindusglass og dører.

§ 10.

Fellesutgifter

Hver seksjonseier er ansvarlig for fellesutgifter ved eiendommens drift i samme forhold som deres sameiebrøk.

Som ikke uttømmende eksempler på fellesutgifter kan nevnes:

- Utvendig vedlikehold og innvendig vedlikehold av fellesarealene.
- Elektrisk strøm til felles lys, varmekabler m.v.
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter.
- Forsikring, eventuelle honorarer til forretningsfører og revisor m.v.

I tvilstilfelle bestemmer sameiets styre (eventuelt sameiermøtet) hva som skal regnes som fellesutgifter.

§ 11.

Betaling av fellesutgifter

Til dekning av fellesutgifter betales et beløp som fastsettes av sameiermøtet på grunnlag av de vedtatte budsjetter og

tiltak etter forslag av styret og eventuelt forretningsfører.

Den enkelte seksjonseiers andel skal betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Ved forsinket betaling løper forskriftsmessig morarenter (p.t. 18% p.a.).

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 12.

Sikkerhet m.v.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelsene overfor sameiet, forbeholder sameiet seg panterett for kr. 50.000,- - kronerfemtitusen 00/100 - i hver seksjon.

Sameierne forplikter seg til hvert 6 år, første gang den 1. desember 1994, å medvirke til regulering og tinglysning av ovennevnte panteforhold i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet er indeks pr. 15. november 1988. I mangel av konsumprisindeks vedlegges annen høvelig indeks.

Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av godkjent verditakst, avholdt av takstfolk godkjent av forsikringsrådet.

Ved mislighold overfor fellesforpliktelsene er styret berettiget til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter bestemmelsen ovenfor i denne paragraf.

§ 13.

Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 14.

Utfyllende bestemmelser

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter og husordensforskriftene, gjelder lov om eierseksjoner.

§ 15.

Tvister

Tvist om fortolkning av disse vedtekter og sameiebeslutninger skal versere for de ordinære domstoler.

oOo